Geschäftsbericht | 2023

WOBAU

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Geschäfts|bericht

Inhalt

7 Vorwort

11 Zeit für neue Ideen – die WOBAU wagt den Wandel
12 Neue Energie für Magdeburgs Zukunft
20 Sportstadt Magdeburg wagt (noch) mehr
26 Neue Wohn-Sinfonie für Studierende und Azubis
30 Neue Wege für mehr Wohnraum: Wohnideen der WOBAU 2023

35 Lagebericht 2023
36 Grundlagen des Unternehmens
37 Wirtschaftsbericht
43 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
48 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

55 Jahresabschluss
56 Bilanz zum 31. Dezember 2023
58 Gewinn- und Verlustrechnung

61 Anhang
62 Allgemeine Angaben
62 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
64 Angaben und Erläuterungen zur Bilanz
67 Finanzinstrumente
69 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
70 Sonstige Angaben
74 Entwicklung des Anlagevermögens

76 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

79 Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Vorwort

Mit gleich zwei innovativen Projekten hat unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 überregional für Aufsehen gesorgt und neue Maßstäbe gesetzt. Zum einen konnten wir die Einweihung der energieautarken Reihenhäuser im Marderweg feiern. Mit Sonnenenergie, hochwertigen Baustoffen und modernster Gebäudetechnik wurden dort Häuser realisiert, die sich mit dem Licht der Sonne weitgehend eigenständig mit Energie versorgen und die angestrebten Baustandards der Zukunft, insbesondere an die CO_2-Bilanz, schon heute erfüllen. Dieses Modellprojekt wird wichtige Anhaltspunkte und Erfahrungen für das Bauen von morgen liefern und sicherlich zum Nachahmen anregen.

Ein anderes Projekt, das neue Pfade einschlägt, stand im Umfeld des Magdeburger Sportcampus im Fokus. Für den Leistungssport mit dem Olympiastützpunkt Sachsen-Anhalt übernahm die WOBAU die Bauherrenschaft für ein neues, dringend benötigtes Leistungssportzentrum. Am Heinz-Krügel-Platz zwischen den beiden großen Sportarenen gelegen, bietet es den Top-Athleten der verschiedenen Sportarten modernste Trainings-, Regenerations- und Diagnostikmöglichkeiten.

Ich bin der WOBAU sehr dankbar, dass sie sich auf diese Weise für unsere Sportstadt engagiert und in Vorleistung gegangen ist. Damit werden für die sportlichen Erfolge der Zukunft die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen.

In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten auch für die öffentlichen Haushalte zeigt sich besonders deutlich, wie wichtig ein starkes und gut aufgestelltes kommunales Wohnungsunternehmen für unsere Stadt ist. Eine zentrale Rolle dabei spielt die stetige Weiterentwicklung und Anpassung an moderne Anforderungen. Durch innovative Ansätze und eine nachhaltige Ausrichtung setzt die WOBAU Impulse für die Stadtentwicklung und trägt aktiv dazu bei, Magdeburg auch für zukünftige Generationen als lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort zu gestalten.

Mein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU. Mit großem Engagement tragen sie tagtäglich dazu bei, diese ambitionierten Projekte zu realisieren und unsere Landeshauptstadt voranzubringen. Ihr Einsatz ist eine entscheidende Triebkraft für die positiven Entwicklungen, die wir in unserer Stadt sehen. Lassen Sie uns mit diesem Antrieb auch an die Herausforderungen der Zukunft gehen und gemeinsam unsere Stadt nachhaltig weiterentwickeln.

Ihr Jörg Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg,
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Peter Lackner – Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Vorwort

Die Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2023 haben sich stark verändert. Auf die Wohnungswirtschaft kommt eine echte Kraftprobe zu. Die steigenden Zinsen, die steigenden Energiekosten sowie die steigenden Baupreise stellen unsere Branche vor gewaltige Herausforderungen. Als größtes Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt ist die WOBAU Magdeburg jedoch sehr gut aufgestellt, um auch diese Aufgaben zu meistern. Die WOBAU wird ohne Wenn und Aber weiterhin eine tragende Rolle in der Stadtentwicklung Magdeburgs spielen.

So ist es uns in diesem Umfeld auch im Jahr 2023 gelungen, wichtige Projekte erfolgreich voranzutreiben und uns strategisch auf die Zukunft vorzubereiten. Ein zentrales Thema war die Fokussierung auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Unsere energieautarken Reihenhäuser im Marderweg sowie die Sanierungsprojekte in verschiedenen Stadtteilen Magdeburgs zeigen, dass wir den Wandel aktiv gestalten. Unsere wichtigsten Bauprojekte waren die energieautarken Reihenhäuser im Marderweg, das Sportzentrum vor dem FCM-Stadion sowie unser Studentenwohnen in der Walther-Rathenau-Straße.

Während der Neubau unter den aktuellen Bedingungen wirtschaftlich schwer umsetzbar ist, konzentrieren wir uns in der nächsten Zeit auf die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes. Das ist nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, sondern hilft auch, die langfristigen Kosten für unsere Mieter zu senken.

Dennoch halten wir an städtebaulichen Visionen für die zukünftige Entwicklung Magdeburgs fest. Im sogenannten Klosterquartier am Prämonstratenserberg soll in den nächsten Jahren ein Bauprojekt realisiert werden, das historische Magdeburger Fassaden aufgreift und eine wichtige Bereicherung für das Stadtzentrum darstellen wird. Die Entwicklung des Bebauungsplans ist angelaufen, die ersten Bürgerbeteiligungen bzw. Anhörungen sind erfolgt. Mittlerweile haben sich auch schon mehrere Interessenten gemeldet, die in dieses Projekt investieren wollen, so dass sich abzeichnet, dass wir ein solches Großprojekt gemeinsam mit Partnern realisieren können.

Wir sind zuversichtlich, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren und freuen uns darauf, die Zukunft unserer Stadt weiter maßgeblich mitzugestalten.

Ihr Peter Lackner,
Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Zeit für neue Ideen – die WOBAU wagt den Wandel

Neue Energie für Magdeburgs

WOBAU wagt den Wandel in der Lindenhofsiedlung
und setzt mit neuen Ideen auf Nachhaltigkeit

Zukunft

Neue Energie für Magdeburgs Zukunft

WOBAU wagt den Wandel in der Lindenhofsiedlung und setzt mit neuen Ideen auf Nachhaltigkeit

Es ist ein kraftvolles Zeichen für innovative Energiekonzepte und nachhaltigen Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt: Magdeburgs erste energieautarke Reihenhausanlage ist unter der Flagge der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg im Süden der Landeshauptstadt gebaut worden. Pionierarbeit par excellence, powered bei WOBAU.

In der historisch gewachsenen Lindenhofsiedlung wagt die WOBAU mehr denn je den Wandel mit einem Modellprojekt am Marderweg, das überregional für Aufsehen sorgt. So war auch zur offiziellen Einweihung im Juni 2023 das Interesse von Medien und Fachwelt groß.

Kein Wunder: Das Projekt könnte Kommunen und Genossenschaften in Zukunft als Vorbild für ähnliche Unterfangen in ganz Deutschland dienen. „Als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Vermieter Sachsen-Anhalts zeigen wir, wie man in der Zukunft bauen kann“, so Peter Lackner, Geschäftsführer der WOBAU.

Es ist Leben in die Häuser gekommen

Pilotprojekt für Bauen und Wohnen der Zukunft

„Mit der Realisierung dieses Pilotprojektes schaffen wir nicht nur neue Wohnraumangebote für umweltbewusste Mieterinnen und Mieter, sondern setzen als städtisches Unternehmen auch ein Zeichen für den Klimaschutz und eine ökologische Zukunft im Wohnungsbau“, betont Geschäftsführer Lackner: „Mit dem Projekt stellen wir auf Basis von Ökostrom und einer solaren Eigenstromproduktion einen zu hundert Prozent CO_2-freien Betrieb sicher und erfüllen bereits heute die künftig angestrebten Gebäudestandards.“

Die acht neuen Gebäude entstanden auf der Fläche eines abgerissenen Mehrfamilienhauses. Die erste Wohnanlage ihrer Art in Magdeburg

Auch an die Kinder wurde gedacht – der Spielplatz im Marderweg

von ganz oben

Dezember 2021 bis April 2023

wurde nach dem energetischen Konzept von Prof. Timo Leukefeld gebaut. Er gilt als Experte auf dem Gebiet der Energieautarkie in Deutschland. Was macht sein Konzept aus?

Jedes Gebäude verfügt über einen eigenen Speicher, so dass überschüssige Energie aus sonnenreichen Tagen für eine spätere Nutzung gesichert werden kann. Der Energieverbrauch wird durch die Bauweise *(unter anderem mit speicherstarken Bausteinziegeln)* sowie das Wärmekonzept minimiert. Unter anderem sind die Häuser mit elektrisch betriebenen Infrarotheizungen ausgestattet. Sie gelten als wartungsarm und besonders energiesparend und decken so den Wärmebedarf in dem jeweiligen Haus.
Dazu muss man wissen: Herkömmliche Heizsysteme erwärmen einen Raum, indem sie die Luft über Heizkörper aufheizen, was eine Luftzirkulation erzeugt. Infrarotheizungen hingegen heizen direkt Mauerwerk und Körper im Raum auf. Die Wärmestrahlung wirkt also sofort und speichert die Wärme in den Objekten, die sie dann langsam an die Raumluft abgeben. Das sorgt für eine angenehme, gleichmäßige Wärme, ohne unangenehme Luftzirkulation.

Wohnen mit Flatrate

Verbunden ist mit diesem Konzept auch ein neues Mietmodell: Die Mieterinnen und Mieter zahlen für das Wohnen in den neuen Reihenhäusern eine Pauschalmiete: „Wir können den Mieterinnen und Mietern für mehrere Jahre eine Pauschalmiete anbieten, in der Wohnen, Wärme und Strom als Flatrate bereits enthalten sind, da wir keine steigenden Energiepreise zu berücksichtigen haben“, erklärt der Geschäftsführer: „Das gibt Sicherheit und schützt vor steigenden Kosten.“ Damit habe das Projekt auch eine soziale Komponente.
Klar ist bei dieser Entwicklung aber auch eines: „Im Neubau ist vieles möglich“, wie WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner betont, herausfordernder sei es jedoch, Bestandsgebäude fit für die Zukunft zu machen. „Trotzdem ist die WOBAU fest entschlossen, auch in diesem Bereich Vorreiter in Magdeburg und Sachsen-Anhalt zu sein.“
Das zeigt sich konkret ebenfalls in der Lindenhofsiedlung in Nachbarschaft zu der neuen, energieautarken Wohnanlage. Die WOABU setzt angrenzend im Hermelinweg 5+7 und im Marderweg 7-11 mit weiteren Bauprojekten ihre Bemühungen zur nachhaltigen energetischen und ökologischen Sanierung von bestehenden Mehrfamilienhäusern fort.
Durch moderne Ausstattungen und Balkonnachrüstungen wird die Attraktivität des gesamten Wohngebietes gesteigert. Zum Heizen kommen dort künftig Wärmepumpen zum Einsatz. Unterstützt wird deren Betrieb durch selbst produzierten Sonnenstrom – dank Photovoltaik auf dem Dach. Auch hier leistet die WOBAU mit ihren Modellprojekten Pionierarbeit und sammelt wertvolle Erkenntnisse für die weitere städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt.

Nachhaltiger spielen und toben in der Lindenhofsiedlung

Übrigens: Die WOBAU vergisst bei ihren Plänen auch kleinere Details nicht: Auf einer Freifläche am Marderweg wurde im Sommer 2023 ein erster nachhaltiger Spielplatz mit Spielgeräten aus Recycling-Kunststoff eröffnet. Das Wohnquartier präsentiert sich auch dadurch mehr und mehr als echte Nachhaltigkeitssiedlung. Der Wandel ist hier greifbar und zeigt schon jetzt: Wer wagt, gewinnt.

Draufsicht

Februar 2022 bis Juni 2023

Fertig!

22. Juni 2023 Feier zur Fertigstellung der Reihenhausanlage im Marderweg

Zur feierlichen Schlüsselübergabe kamen Aufsichtsrat, Mitarbeiter und künftige Mieter

Den Wandel angepackt

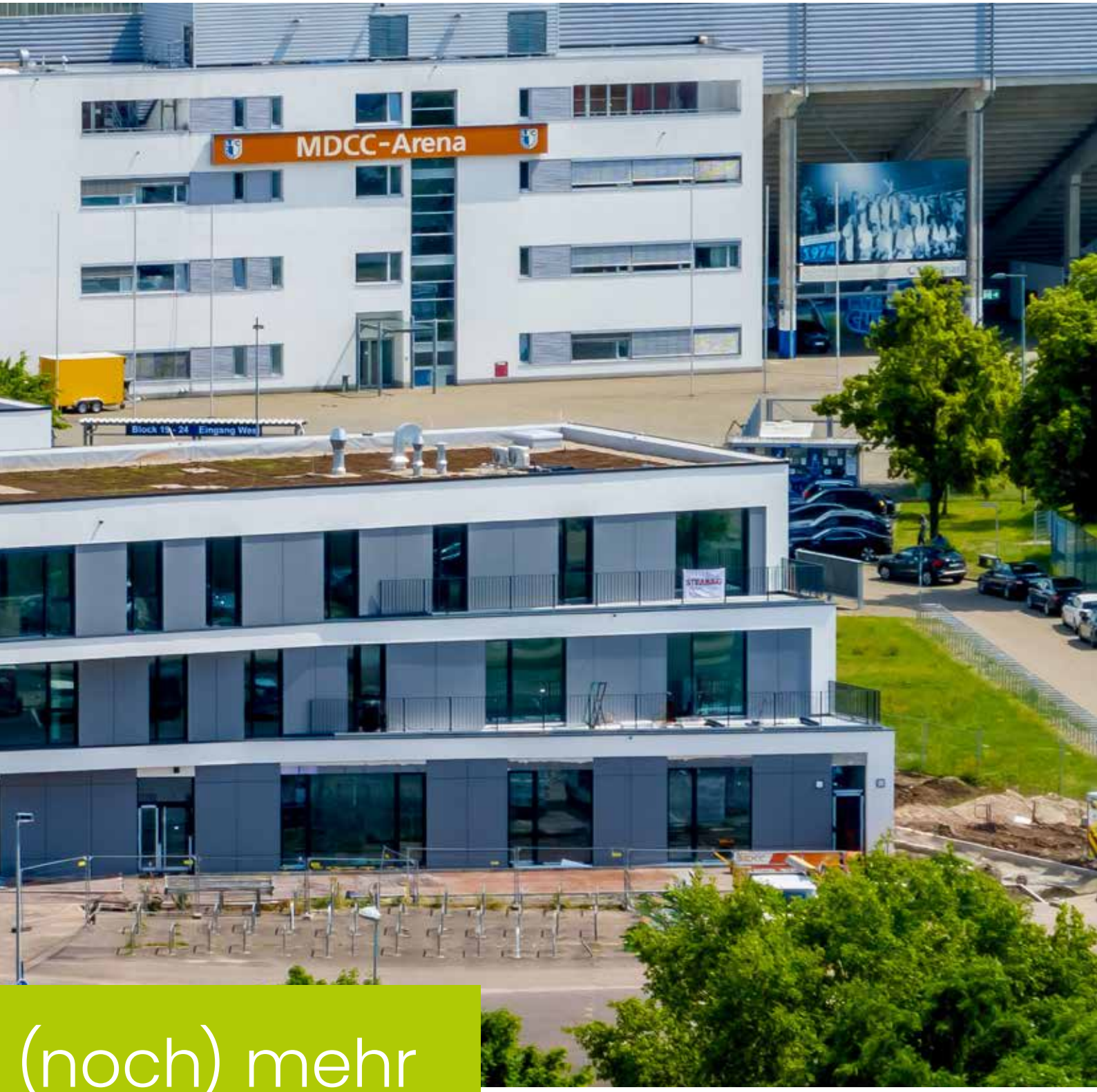
Während andere noch diskutieren hat die WOBAU es einfach gemacht: Magdeburgs erste energieautarke Reihenhausanlage wurde am 22. Juni 2023 fertiggestellt. Konsequent umgesetzte Konzepte machen das Wohnen mit Flatrate möglich: Keine Sorge mehr um steigende Energiekosten.

Nur noch die Außenanlagen und dann können die Mieter kommen

WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner am Tag der feierlichen Übergabe an die Mieter

Sportstadt Magdeburg wagt

Magdeburg und WOBAU verwirklichen gemeinsam neue Ideen,
um Spitzenathleten in der Landeshauptstadt zu fördern



(noch) mehr

Sport frei!

30. Juni 2023 – Feierliche Übergabe des Sportzentrums

Eine Investition von 12 Millionen Euro sind ein klares Bekenntnis der Stadt Magdeburg zum Leistungssport.

Zur feierlichen Übergabe erschienen am 30. Juni 2023 nach nur gut einem Jahr Bauzeit Vertreter aus Sport, Politik und öffentlichem Leben um den Beginn einer neuen Ära der Trainingsmöglichkeiten und Sportbetreuung in der Stadt zu feiern.

Angeregte Diskussionen bei der Führung über das Gelände

„Wir sind stolz auf das, was hier geschaffen wurde.“ Klaus Zimmermann, Staatssekretär im Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt

Beliebtes Motiv bei den Fotografen: Klaus Zimmermann, OB Simone Borris und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner

Sportstadt Magdeburg wagt (noch) mehr

Magdeburg und WOBAU verwirklichen gemeinsam neue Ideen, um Spitzenathleten in der Landeshauptstadt zu fördern

Es war ein stürmischer Tag im Juni, als sich die Türen des neuen Leistungssportzentrums am Heinz-Krügel-Platz für die Premierengäste öffneten. Zahlreiche Sportlerinnen und Sportler, Trainerinnen und Trainer, Gäste aus Politik und Wirtschaft sowie Sportbegeisterte aus der Landeshauptstadt versammelten sich zur Einweihung.

Beste Bedingungen für den Leistungssport – das neue Sportzentrum aus der Vogelperspektive

Die Luft war erfüllt von einem Gefühl der Aufregung und Erwartung. Hier, wo sich künftig einige der Athleten Deutschlands, Europas und der ganzen Welt auf ihre nächsten Wettkämpfe und den Traum von Olympia vorbereiten werden, schlägt das Herz der Sportstadt Magdeburg nun lauter denn je.

Von der Idee zur Wirklichkeit

Die Wurzeln des Sportzentrums reichen einige Jahre zurück. Die Entstehungsgeschichte ist auch eine Geschichte des Wandels, des Aufbruchs und der Geburt neuer Ideen mit tatkräftiger Unterstützung der WOBAU Magdeburg, die als kommunales Unternehmen neue Baukonzepte in die Tat umsetzt.

Klaus Zimmermann, Staatssekretär im Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt, erinnerte sich zur Eröffnung an die teils hitzigen Diskussionen im Stadtrat: „Es war nicht immer leicht, die verschiedenen Interessen zu vereinen. Aber am Ende haben wir es geschafft, die städtische WOBAU als Bauherrin zu gewinnen und die Landeshauptstadt als Hauptmieterin ins Boot zu holen.“ Diese Kooperation war ein Meilenstein – ein Modell, das in Deutschland seinesgleichen sucht.

Simone Borris, die ebenfalls durch und durch sportbegeisterte Oberbürgermeisterin Magdeburgs, verfolgte mit strahlenden Augen die Einweihung. Sie betonte die Bedeutung dieser Zusammenarbeit: „Mit dem neuen Zentrum bieten wir unseren Sportlerinnen und Sportlern die besten Bedingungen. Und der Osten Magdeburgs entwickelt sich zu einem wahren Sportcampus.“

Ein Zentrum für alle Sportarten

Mit einer Investition von rund 12 Millionen Euro ist das Sportzentrum, das künftig unter anderem vom Olympiastützpunkt Sachsen-Anhalt genutzt wird, mehr als nur ein Gebäude; es ist ein Symbol für den Aufbruch in eine erfolgreiche Zukunft der Sportstadt.

Der Bau umfasst moderne Trainingsräume, Sauna, Kältebecken und hochmoderne Sportmedizin-Räumlichkeiten. „Hier werden Träume wahr. Wir schaffen die Bedingungen, damit unsere Athleten auf höchstem Niveau trainieren können“, erklärt WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

Ein Ort des Erfolgs

Das neue Sportzentrum ist nicht nur ein Gebäude; es ist ein Ort, an dem Geschichten geschrieben werden. Geschichten von Medaillengewinnen, von persönlichen Bestleistungen und von Teamgeist. Athleten wie der Olympiasieger Florian Wellbrock und die SCM-Handballer, die 2023 die Champions League gewonnen haben, werden das Sportzentrum mit seinen vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten nutzen und, so hofft ganz Magdeburg, ihre Erfolge ausbauen.

„Wir sind stolz auf das, was hier geschaffen wurde“, sagte Klaus Zimmermann, während er das dynamische Design des Neubaus bewunderte. „Es zeigt, dass Magdeburg bereit ist für die Zukunft. Hier werden nicht nur Sportler, sondern auch Menschen ausgebildet, die unsere Stadt weiterbringen.“

Ein Blick in die Zukunft

Mit einem klaren Fokus auf die Entwicklung des Leistungssports in der Region werden die nächsten Jahre entscheidend sein. Das Sportzentrum am Heinz-Krügel-Platz ist der erste Baustein in einer umfassenden Strategie, die darauf abzielt, Talente zu fördern und die Stadt Magdeburg auf die Sportkarte Europas zu setzen.

Die Geschichte des neuen Sportzentrums ist erst der Anfang. Es ist ein Ort des Trainings und vielleicht auch der Ausgangspunkt für neue Titel und Rekorde. Magdeburg hat sich mit der WOBAU und neuen Ideen auf den Weg gemacht.

Neue Wohn-Sinfonie für Studierende und Azubis

Ein Zuhause mit Rundum-Sorglos-Paket bietet die WOBAU für die junge Generation an der Beethovenstraße.

Neue Wohn-Sinfonie für Studierende und Azubis

Ein Zuhause mit Rundum-Sorglos-Paket bietet die WOBAU für die junge Generation an der Beethovenstraße.

Die Beethovenstraße in Magdeburg erstrahlt in neuem Glanz. Was einst ein leerstehender Wohnblock war, hat sich in ein pulsierendes Zentrum für Studierende und Auszubildende verwandelt – die wohl modernste Wohnanlage der Stadt.

An der Ecke Beethovenstraße/Walther-Rathenau-Straße wurde aus einer visionären Idee Realität: 99 moderne Appartements und WG-Zimmer, die das Leben junger Menschen nicht nur einfacher, sondern auch lebenswerter machen.

Ein großer Wurf für junge Talente

Die Transformation war durchaus spektakulär: Nach Jahren des Stillstands und vieler Diskussionen über mögliche Nutzungskonzepte hat die WOBAU mit diesem Projekt einen echten „großen Wurf“ gelandet. Pünktlich zum neuen Wintersemester 2023 öffnete die Wohnanlage ihre Türen und brachte frischen Wind in die Nachbarschaft am Rande der Magdeburger Innenstadt

„Wir wollten einen Ort schaffen, an dem junge Menschen sich wohlfühlen und ihr Studium oder ihre Ausbildung stressfrei angehen können“, erklärt Steve Müller, einer der Verantwortlichen für das Studi- und Azubi-Wohnen.

Moderne Zimmer für ein unkompliziertes Leben

Die Appartements sind nicht nur funktional, sondern auch einladend gestaltet. Jedes Zimmer ist möbliert und bietet alles, was für die erste eigene „Bude“ nötig ist: Bett, Tisch, Stuhl, Kleiderschrank und eine voll ausgestattete Küche. Wer keine eigene Matratze mitbringen möchte, kann diese bequem beim hauseigenen Concierge erwerben.

All-inclusive-Living: Pauschalmiete für alle Bedürfnisse

Die Bewohner profitieren von einer Pauschalmiete, die alles abdeckt: Strom, Wasser, Heizung – sogar die Fußbodenheizung wird mit Fernwärme betrieben. Und das Highspeed-WLAN sorgt dafür, dass das digitale Lernen problemlos funktioniert. „Der unkomplizierte Zugang zu diesen Leistungen ist ein großer Pluspunkt für unsere jungen Mieter“, so Müller weiter. Kein Wunder, dass die Nachfrage groß ist: Kaum war die Wohnanlage fertiggestellt, waren die meisten Zimmer bereits vermietet.

Gut informiert: Bekanntmachungen – Wetter – Straßenbahn

Extras, die das Studi-Leben erleichtern

Das Leben in der neuen Anlage wird durch viele praktische Extras bereichert. Zwei Waschsalons im Kellergeschoss ermöglichen es den Mietern, ihre Wäsche unabhängig von Mama und Papa zu waschen. Bezahlt wird ganz modern per App. Daneben gibt es großzügige Trockenräume und Fahrradkeller, die den Bedürfnissen der jungen Bewohner gerecht werden.

Perfekte Illusion - die Fassadengestaltung ist ein echter Hingucker

Digitaler Service für moderne Lebensweise

Die Digitalisierung macht auch vor den Hausfluren nicht halt. Elektronische Haustafeln wurden installiert, die aktuelle Informationen wie Straßenbahn- und Busfahrpläne anzeigen. „Wir wollen, dass unsere Bewohner immer gut informiert sind und ihr Leben in Magdeburg optimal gestalten können“, erklärt Müller.

Nicht zu vergessen: die grüne Entspannungsoase auf dem Innenhof. Die parkähnlichen Grünanlagen samt Tischtennisplatten laden ein, kostenloses WLAN gibt es zum „Chillen“ nach der Vorlesung im Freien gratis dazu. Und um das Rund-um-Sorglos-Paket komplett zu machen, wurde eine Carsharing-Station am Beethoven-Eck eröffnet.
Das wiederbelebte Eckhaus sorgt inzwischen nicht nur angesichts seiner zahlreichen cleveren Lösungen und Angebote für Aufsehen: Passanten und Autofahrern fällt auch die neu designte Fassade ins Auge. Sie wurde mit 3D-Effekten von Berliner Künstlern gestaltet. Durchaus staunenswert, so wie die gesamte neue Wohnanlage.

Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Paketstation – die erste ihrer Art in Magdeburg. Hier können Bewohner Pakete unkompliziert abholen oder versenden, ohne sich um lange Wartezeiten kümmern zu müssen. Auch dieser Service wird per App gesteuert, was den Alltag noch einfacher macht.

Moderne Waschmaschinen und Trockner

Geräumiger Fahrradraum im Keller

750

Knapp 750 Zimmer für Studierende und Auszubildende bietet die WOBAU im gesamten Stadtgebiet.
Die größten Studentenwohnanlagen sind in der Walther-Rathenau-Straße und seit neuestem in der Beethovenstraße zu finden.

Weitere Zimmer bzw. Appartements für Studis und Azubis gibt es hier:
› Dr.-Grosz-Straße *(Magdeburg-Nord/Neustädter See)*
› Gareisstraße gegenüber vom Uni-Campus
› Salbker Straße im Süden Magdeburg
(nahe Universitätsklinikum)

Ein neues Kapitel für Magdeburgs Studierende

Die neue Wohnanlage in der Beethovenstraße ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem junge Menschen wachsen, lernen und Freundschaften schließen können. Mit einem klaren Fokus auf modernes Wohnen und dem Verständnis für die Bedürfnisse der Bewohner hat die WOBAU hier ein Vorzeigeprojekt realisiert.
In der Beethovenstraße beginnt nun für viele der erste Schritt in ein selbstständiges Leben. Das Wohnquartier hat sich gewandelt, neue Ideen wurden verwirklicht. Es wurde Zeit für neue Ideen. Die WOBAU hat es gewagt, die junge Generation in Magdeburg hat einen „Place to be“ hinzugewonnen.

Luisenpark – grüne Oase gleich um die Ecke

Neue Wege für mehr Wohnraum:

Wie der Wandel hin zu mehr familienfreundlichem Wohnen
in historisch gewachsenen Wohnquartieren gelingt.

Wohnideen der WOBAU 2023

Neue Wege für mehr Wohnraum: Wohnideen der WOBAU 2023

Wie der Wandel hin zu mehr familienfreundlichem Wohnen in historisch gewachsenen Wohnquartieren gelingt.

Mehr Wohnraum, größere Wohnungen und ein Auge auf die Energiezukunft – das sind die zentralen Säulen der aktuellen Projekte der WOBAU. Mit kreativen Grundrissänderungen und nachhaltigen Energiekonzepten gestaltet die WOBAU nicht nur Wohnraum, sondern auch die Zukunft des Wohnens in Magdeburg. Ob in der Curiesiedlung, der Beimsiedlung oder im Hopfengarten: Der Fokus liegt auf mehr Platz für Familien und eine klimaschonende Versorgung.

Mehr Platz für Familien in der Curiesiedlung

In der historischen Curiesiedlung im Norden Magdeburgs verwandelt die WOBAU kleinere Bestandswohnungen in großzügige Vierraumwohnungen. „Unser Ziel ist es, speziell Familien mit Kindern den Raum zu bieten, den sie benötigen“, sagt Peter Lackner, Geschäftsführer der WOBAU.

Im Wohngebäude in der Curiestraße 56 wurden im Jahr 2023 insgesamt 24 kleine Wohnungen zu 12 modernen, familienfreundlichen Einheiten mit jeweils über 90 Quadratmetern Wohnfläche umgebaut – ideal für junge Familien im ruhigen, grünen Umfeld nahe dem Magdeburger Zoo.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Energieversorgung: Statt alter Gasheizungen kommen hier erstmals Wärmepumpen zum Einsatz, die durch elektrische Durchlauferhitzer ergänzt werden. „Damit reduzieren wir die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und schaffen gleichzeitig ein angenehmes Wohnklima“, erklärt Mike Rosner, Technischer Leiter der WOBAU. Und der Blick in die Zukunft geht weiter: „Wir prüfen derzeit den Einsatz von Photovoltaikanlagen, um die Wärmepumpen mit Sonnenstrom zu betreiben – in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz.“

Familienfreundlich wohnen – aus 24 kleinen wurden 12 geräumige Wohnungen in der Curiestraße

Verbesserte Grudrisse, Balkon, Solarstrom und umweltschonende Heizsysteme – nachhaltige Aufwertung des Wohnraums im Hermelinweg

Nachhaltige Wohnkonzepte im Hopfengarten

In der Lindenhofsiedling setzt die WOBAU ebenfalls auf familienfreundliches Wohnen und Nachhaltigkeit. Im Hermelinweg 5-7 wurden durch Grundrissanpassungen neue Drei- und Vierraumwohnungen mit rund 86 Quadratmetern geschaffen. „Auch hier setzen wir auf umweltschonende Heizsysteme: Wärmepumpen übernehmen künftig die Wärmeversorgung, unterstützt durch Solarenergie von Photovoltaikanlagen auf dem Dach“, erklärt Mike Rosner. Dieses Konzept soll im Anschluss auch im Marderweg 7-11 umgesetzt werden.

Mit diesen Projekten zeigt die WOBAU, wie moderne Wohnideen und nachhaltige Konzepte Hand in Hand gehen. „Wir schaffen Raum für die Zukunft – für Magdeburgs Familien und für eine umweltfreundlichere Stadt“, so Geschäftsführer Peter Lackner.

Größeres Wohnen in der Beimsiedlung

Auch die Beimsiedlung in Magdeburg erhält durch die Umbaumaßnahmen der WOBAU nach und nach ein modernes Gesicht. In der Calvörder Straße 15-17 entstanden zuletzt durch umfassende Zusammenlegungen zwölf neue Vierraumwohnungen. Die Sanierung umfasste dabei alles von neuen Fassaden über die Dämmung bis hin zur Installation moderner Lüftungssysteme. Der Wohnkomfort wird durch neue Balkone aufgewertet, während die Gebäude bereits komplett an die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung angeschlossen sind.

Parallel dazu schafft die WOBAU weiteren Wohnraum in der Calvörder Straße 2-14: Hier sind insgesamt 42 neue Wohnungen verschiedener Größen entstanden – vom kompakten Zwei- bis zum großzügigen Vierraumkonzept.

Zusammenlegung von Wohungen – zwölf neue Vierraumwohnungen in der Calvörder Straße

Lage|bericht

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, Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und 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 sie 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.
Die WOBAU erledigte seit Juni 2020 die Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH *(GWM)*, welche das Gewerbezentrum „Berliner Chaussee“ bewirtschaftete. Im Berichtsjahr erfolgte die Verschmelzung der GWM auf die WOBAU. Alleinige Gesellschafterin war auch hier die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 13.07.2023, die Verschmelzung erfolgt rückwirkend zum 01.01.2023. Damit ging das gesamte Vermögen/Kapital der GWM, einschließlich Gewerbezentrum „Berliner Chaussee“, welches eine vermietete Fläche von rd. 9.400 m² umfasst, auf die WOBAU über. Des Weiteren erfolgte im Zuge der Verschmelzung auch die Übernahme einer Beteiligung zu 75 % an der KGE Kommunalgrund Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH *(KGE)*. Gegenstand des Unternehmens „KGE“, mit Sitz in Magdeburg ist, vor allem im kommunalen Auftrag, die Grundstücksbeschaffung und Grundstückserschließung, insbesondere im Rahmen der Landesplanung, Landesentwicklung und Stadtsanierung sowie die Veräußerung erworbener Grundstücke. Weiterhin ist sie zur Unterstützung des Wohnungsbaus und öffentlicher Planungsträger tätig.

1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Die WOBAU ist auf nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie und -kultur ausgerichtet. Dabei stehen die strategischen Vorgaben und Ziele in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Aufgaben. Die dauerhafte Sicherstellung der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum stellt die Hauptaufgabe dar. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet hierbei die Grundlage. Ökologische Ziele mit Einfluss auf die Geschäftstätigkeit nehmen an Bedeutung zu. Die WOBAU hat zwischen den Erfordernissen zur Erreichung der CO_2-Reduzierung bis hin zur Klimaneutralität unter Beachtung der Umsetzbarkeit und der Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie einer sozialen Ausgewogenheit für ihre Mieterschaft abzuwägen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 verzeichnete die deutsche Wirtschaft eine Rezession. Die Ursachen resultieren im Wesentlichen aus einem rückläufigen privaten und staatlichen Konsum sowie einer schwachen außenwirtschaftlichen Nachfrage und dämpfenden Effekten der geopolitischen Spannungen und Krisen. Die weiterhin, wenn auch im Jahresverlauf nachgelassenen, hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen bremsten die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen, welche auf dem deutschen Immobilienmarkt zu einem deutlichen Rückgang der Investitionen in Wohnbauten führten. Das Volumen der Wohnungsbaukredite hat sich demzufolge von März 2021 bis September 2023 halbiert. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt *(BIP)* im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.
Mit durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen *(Vj. 45,6 Mio.)* wurde die Wirtschaftsleistung erbracht. Unter anderem nahm die Beschäftigung durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie durch eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu, sodass den dämpfenden Effekten des demografischen Wandels entgegengewirkt werden konnte. Der Beschäftigungsaufbau fand dabei nahezu ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leistete einen Wertschöpfungsbeitrag von rd. 376 Mrd. EUR *(Vj. 350 Mrd. EUR)* zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung. Damit liegt der Anteil wie im Vorjahr bei 10 %. Die Beständigkeit der Branche begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Die Immobilienpreise in Deutschland sind erstmals seit 2010 gesunken, sodass Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen in über 150 deutschen Städten im Jahr 2023 durchschnittlich um 2 % günstiger als im Vorjahr waren. Besonders betroffen sind Baugrundstücke und Eigenheime in großen Städten. Dort gingen die Preise um 6 % bis 7 % zurück. Gleichzeitig stiegen die Mieten um 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum wurde insbesondere durch ein hohes Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuwanderung und einem stockenden Wohnungsbau beeinflusst. Gemäß vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2023 in Deutschland insgesamt 260.100 Wohnungen *(Neubau und Bestandsgebäude)* genehmigt. Dies waren 94.100 Wohnungen bzw. 26,6 % weniger als im Jahr 2022.
Laut Konjunkturausblick der Nord/LB hat Sachsen-Anhalt im Jahr 2022 mit +2,6 % beim BIP deutlich zugelegt und zeigte sich damit wachstumsstärker als Deutschland insgesamt mit +1,8 %. Dies hat sich im ersten Halbjahr 2023 deutlich geändert, sodass sich Sachsen-Anhalts Wirtschaft mit real -3,2 % beim BIP im bundesdeutschen Vergleich *(-0,3 %; Stand: September 2023)* deutlich schwächer präsentierte. Für den weiteren Verlauf des Jahres 2023 prognostiziert die Nord/LB, dass sich diese Situation nicht signifikant verbessern wird, da die Wirtschaftsstruktur in Sachsen-Anhalt besonders für die aktuellen Rahmenbedingungen und die hohe Unsicherheit über die weltweite wirtschaftliche Entwicklung anfällig ist. Daher erwartet sie für das Berichtsjahr eine BIP-Entwicklung von -3,5 %.

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt stieg im Dezember 2023 auf 7,5 % *(Vj. 7,1 %)*, aufgrund einer saisontypischen Entwicklung. Die gestiegene Arbeitslosigkeit spiegelt sich auch in den Beschäftigtenzahlen wider. Im Jahresdurchschnitt sank die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt um 2,4 Tsd. auf 992,3 Tsd. Personen *(-0,2 %)*. Gemäß Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes lebten zum Ende des Jahres 2023 rd. 2.178 Tsd. Personen *(Vj. rd. 2.187 Tsd.)* im Land. Im Berichtsjahr sind nach vorläufigen Daten mehr als 7.985 Asylsuchende *(Vj. 5.931)* in Sachsen-Anhalt registriert worden. Um die Attraktivität von Zentren im ländlichen Raum zu erhöhen,

stellen Bund und Land rd. 91,3 Mio. EUR *(Vj. 91,2 Mio. EUR)* Fördermittel bereit.
Konkret gehe es darum, Innenstädte zu beleben und zu stärken, attraktive Wohnstandorte zu entwickeln und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu fördern. Außerdem wurde ein neues Förderprogramm „Zukunftsenergien" über 115 Mio. EUR in Sachsen-Anhalt gestartet, wobei private und öffentliche Unternehmen bei der intelligenten Kopplung der Energiesektoren Strom, Gas und Wärme unterstützt werden. Für Wohn- und Nichtwohngebäude vollzog sich, wie im gesamten Bundesgebiet, ein weiterer Abwärtstrend bei Baugenehmigungen. Laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt entfielen von den 2.413 Bauvorhaben der ersten drei Quartale 2023 nur 1.327 auf Neubauten. Insgesamt lagen die Genehmigungen 31,9 % und beim Neubau sogar 43,2 % unter denen des Vorjahreszeitraums. Bei den Baupreisen hielt die steigende Preisentwicklung an, sodass sich laut Statistischem Landesamt ein Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude *(Bauleistungen am Bauwerk)* im November 2023 um 5,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum vollzog. Im Jahresdurchschnitt waren die Baupreise für konventionelle Wohngebäude um 10,6 % teurer als im Jahr 2022. Die Inflationsrate stieg laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalts im Jahresdurchschnitt um 6,0 %. Betroffen waren insbesondere Nahrungsmittel, die Gastwirtschaft sowie Übernachtungspreise. Die Preisentwicklungen für Wohnung, Strom, Gas und andere Brennstoffe entspannten sich gegenüber horrenden Preisentwicklungen im Vorjahr leicht.
Die Einwohnerzahl in Magdeburg stieg um 666 Personen, sodass diese im Dezember 2023 bei 243.419 lag. Die Arbeitslosenquote stieg im Stadtgebiet saisontypisch im Vergleich zum Vorjahresmonat und lag im Dezember 2023 bei 8,5 % *(Vj. 8,0 %)* bzw. bei 10.768 Arbeitslosen *(Vj. 10.034)*. Der Immobilienmarkt in der Region Magdeburg befindet sich entgegen dem bundesweiten Trend, dank der geplanten Intel-Ansiedlung, im Wachstum. Infolge der Intel-Ansiedlung selbst und bei Zulieferern sollen mehr als 10.000 Arbeitsplätze entstehen, für die bedarfsgerechter und differenzierter Wohnraum benötigt wird. Auch bei den Gewerbeimmobilien steigt damit die Nachfrage nach Flächen und Baugrundstücken. Im Berichtsjahr befand sich der Wohnungsmarkt in einer stabilen Verfassung. Es gab weiterhin ein Überangebot an Wohnraum. Die Mietpreise in Magdeburg stiegen laut Analyse der Vermietungsplattform Immowelt um durchschnittlich 4,2 % im Vergleich zum Juli 2022 an, liegen aber vergleichsweise noch stabil auf einem moderaten Niveau.

Die WOBAU stand auch im Jahr 2023 vor zahlreichen Herausforderungen. Rasant steigende Zinsen und Energiekosten, hohe Baupreise sowie steigende Löhne und Gehälter nahmen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Das bedeutendste Ereignis aus der Bestandsperspektive für die Gesellschaft war die unter 1.1 genannte Verschmelzung mit der GWM. Der Geschäftsverlauf der WOBAU im Geschäftsjahr 2023 ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

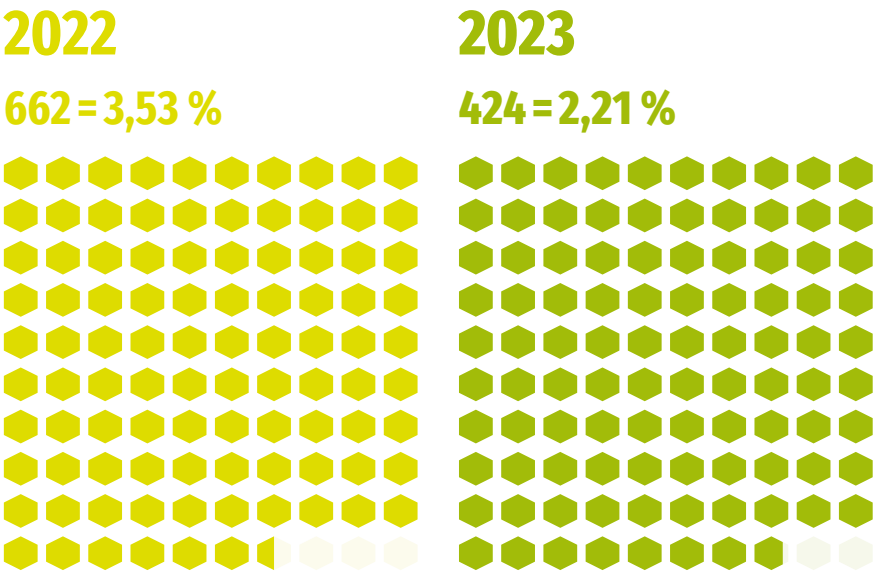
Das eigene Bestandsportfolio der WOBAU zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

		2023	2022	Veränderung
Wohnungen	Anzahl	18.736	18.752	-16
	Tsd. m²	1.091,7	1.091,1	0,6
Gewerbeeinheiten	Anzahl	516	474	42
	Tsd. m²	110,0	97,1	12,9
Garagen, Einstellplätze und Gärten	Anzahl	4.747	4.720	27

Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert aus Schließung und Zusammenlegung von 20 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen sowie der Umnutzung von fünf Mietwohnungen in Gewerbeeinheiten bzw. Gästewohnung und Hauswartbüro. Dagegen erfolgte ein Zugang von acht Wohnungen durch Neubau sowie der Umnutzung eines Gewerbes zur Wohnung. Im gewerblichen Bereich sind durch Neubau, Umnutzung, Eröffnung sowie Zugang durch Verschmelzung *(45 Gewerbeeinheiten – Büro- und Hallenflächen)* insgesamt Zugänge von 51 Einheiten zu verzeichnen. Es erfolgten neun Abgänge durch Schließung, Zusammenlegung und Umnutzung. Weiterhin bewirtschaftete die WOBAU im Berichtsjahr 17 Gästewohnungen und hat 27 Hauswartbüros *(Vj.: 16/25)*. In der Innenstadt hat die Gesellschaft von einem Dritten 80 Stellplätze angemietet. Außerdem wurden analog dem Vorjahr 25 Wohnungen und 65 Stellplätze sowie 19 Reihenhäuser für Dritte verwaltet.

Leerstand

(marktfähige Wohnungen)



Im Berichtsjahr wurde der Vermietungsprozess dynamisch fortgeführt und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
Neuvermietungen	Anzahl (Ø Nettokaltmiete EUR/m²)		
Wohnungen	2.151 (6,10)	2.257 (5,81)	-106 (0,29)
Gewerbe	53 (7,82)	31 (6,53)	22 (1,29)
Kündigungen	Anzahl (Ø Nettokaltmiete EUR/m²)		
Wohnungen	1.915 (5,72)	1.946 (5,63)	-31 (0,09)
Gewerbe	48 (7,87)	42 (6,06)	6 (1,81)
Wiedervermietung	in %		
Wohnungen	112,3	116,0	-3,7
Gewerbe	110,4	73,8	36,6
Fluktuation	in %		
Wohnungen	10,22	10,37	-0,15
Gewerbe	9,07	8,96	0,11
Leerstand	Anzahl Bilanzstichtag (Fläche in %)		
Wohnungen	1.445 (7,62)	1.607 (8,52)	-162 (-0,90)
Gewerbe	33 (6,79)	38 (7,94)	-5 (-1,15)

Durch gezielte Investitionsmaßnahmen und marktgerechte Leerwohnungssanierungen sowie einer insgesamt hohen Neuvermietungsquote konnte der Wohnungsleerstand im Berichtsjahr weiter gesenkt werden.

Im Leerstand befanden sich zum Bilanzstichtag 1.021 *(Vj. 945)* Wohnungen, welche zum Abriss und umfassender Baumaßnahmen vorgesehen sind sowie wegen Nichtvermietbarkeit. Es standen 424 marktfähige Wohnungen mit einer Quote von 2,21 % *(Vj. 662/3,53 %)* leer.

2.2.2 Mietenentwicklung

Durch Erstvermietungen im Neubaubereich und Neuvermietungen nach Sanierungen im Bestand entwickelten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter positiv. Die Sollmieten *(Mietwohnungen, Gewerberäume, sonstige Einheiten)* stiegen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 % auf 83.432 TEUR bei einem Planwert von 82.839 TEUR. Hierbei entfallen 71.304 TEUR auf Sollmieten für Wohnungen und 10.181 TEUR auf Gewerbe. Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlösschmälerungen wegen Leerstands insgesamt deutlich gesunken und beliefen sich auf 5.971 TEUR *(Vj. 6.481 TEUR)*. Hiervon entfallen auf Wohnungen 5.520 TEUR *(Vj. 5.892 TEUR)* und 238 TEUR *(Vj. 382 TEUR)* auf Gewerbe.

Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstands für Wohnen und Gewerbe lagen bei 6.518 TEUR. Im Jahresdurchschnitt stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
Sollmieten	in EUR/m²		
Wohnungen	5,45	5,37*	0,08
Gewerbe	7,85	7,84	0,01
Erlösschmälerungen infolge Leerstands	in %		
Wohnungen	7,74	8,37*	-0,63
Gewerbe	2,33	4,24	-1,91
Istmiete	in EUR/m²		
Wohnungen	5,02	4,92*	0,10
Gewerbe	7,67	7,51	0,16

* Zahl aus 2022 wurde korrigiert

Die Forderungen aus Vermietung vor Wertberichtigung sind gestiegen und betragen zum 31.12.2023 3.180 TEUR *(Vj.: 3.097 TEUR)*. Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,92 % *(Vj.: 2,94 %)*. Nach Wertberichtigung wegen Uneinbringlichkeit belaufen sich die Forderungen aus Vermietung auf 638 TEUR *(Vj.: 790 TEUR)*.

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Die WOBAU hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Zukunftsfähigkeit ihres Bestandsportfolios, insbesondere unter Beachtung von Nachhaltigkeit und klimaschutzrelevanten Aspekten investiert und einen Betrag von insgesamt 38.754 TEUR *(Vj.: 42.855 TEUR)* in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie Bestandserweiterung durch Neubau aufgewendet. Einige geplante Bauprojekte mussten zeitlich verschoben werden. Gründe dafür waren Kapazitätsengpässe, Preissteigerungen, fehlende oder verzögerte Baugenehmigungen sowie Strategieänderungen. Infolgedessen wird ein Budgetüberhang in Höhe von 14.021 TEUR in den Bauplan 2024 eingestellt.

Die Bautätigkeit stellt sich wie folgt dar (Angaben in TEUR):

	2023	2022	Veränderung
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	16.730	20.981	-4.251
Freiflächen (aktiviert)	78	129	-51
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	21.946	21.745	201
Abriss	540	76	464
Gesamt	**39.294**	**42.931**	**-3.637**

Kapazitätsengpässe, Preissteigerungen, fehlende oder verzögerte Baugenehmigungen sowie Strategieänderungen führten zu Verzögerungen in der Bautätigkeit

Der im Jahr 2021 begonnene Neubau von acht energieautarken Reihenhäusern im Marderweg im Quartier „Hopfengarten“ mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 130 m² sowie das Sportzentrum am Stadion, Heinz-Krügel-Platz 3, mit einer Gewerbefläche von 3.029 m², konnten im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Die Reihenhäuser im Marderweg sind vollständig vermietet. Auch das Sportzentrum ist vermietet und wird als Leistungszentrum durch den Olympiastützpunkt Sachsen-Anhalt sowie als Geschäftsstelle für den Handballverband Sachsen-Anhalt und die Handball GmbH *(SC Magdeburg)* genutzt.
Im Quartier „Hopfengarten“ wurde mit der Komplexsanierung des Hermelinwegs 5, 7 begonnen. Es erfolgen Wohnungszusammenlegungen zu 3- und 4-Raum-Wohnungen, Balkonnachrüstungen, eine energetische Ertüchtigung durch Aufdoppelung der Wärmedämmverbundsystem-Fassade sowie die Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke. Als Heizungsanlage kommt eine Wärmepumpe mit einem Gaskessel zur Spitzlastabdeckung zum Einsatz. Das Haus erhält außerdem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Diese verfügt über eine zusätzliche Batterie mit einer nutzbaren Kapazität von 13,8 kWh. Die Maßnahme soll voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 abgeschlossen werden.
Im Quartier „Beimssiedlung“ wurde im Berichtsjahr die Komplexsanierung der denkmalgeschützten Gebäude in der Calvörder Straße fortgeführt. Nach dem ersten Bauabschnitt *(Nr. 1 – 13)* im Jahr 2022, erfolgte die Sanierung des nördlichen Kopfbaus *(Nr. 15 – 17)*. Dort entstanden aus 24 kleineren Wohneinheiten zwölf Wohnungen mit neuen Grundrissen. Parallel wurde der dritte Bauabschnitt *(Nr. 2 – 14)* in Angriff genommen. Auch dieser Abschnitt wird in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde auf den aktuellen Stand der heutigen nutzungsspezifischen und energetischen Anforderungen gebracht. Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen werden Fahrradunterstände und Mietergärten geschaffen. Die Fertigstellung der Calvörder Straße 2 – 14 ist für das vierte Quartal 2024 vorgesehen.
Im Quartier „Altstadt“ konnte die Sanierung des historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes im Breiten Weg 178/179 abgeschlossen werden. Auch die Komplexsanierung des Plattenbaus in der Beethovenstraße 9 – 11/Walther-Rathenau-Straße 40 wurde im Berichtsjahr beendet und konnte der Vermietung zugeführt werden. Zusätzlich wird auf dem Gebäudedach im Jahr 2024 eine Photovoltaikanlage installiert. Bei dem 10-geschossigen Plattenbau, Max-Otten-Straße 1, 3, erfolgten im Jahr 2023 umfangreiche Maßnahmen in der Sanierung der Steigstränge Elektro, Heizung und Sanitär.
Im Quartier „Curiesiedlung“ wurde mit der Kernsanierung einschließlich Wohnungszusammenlegung in der Curiestraße 56 – 56 c begonnen. Neben der Dämmung des Dachbodens und der Kellerdecke werden Vorstellbalkone hofseitig errichtet. Die Gestaltung der Fassade, der Fenster, des Treppenhauses und der Wohnungseingangstüren erfolgte in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde. Des Weiteren erhält das Haus eine Wärmepumpe. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen.
Im Quartier „Friedenshöhe“ erfolgte die energetische Sanierung der Astonstraße 36 – 42/Bundschuhstraße 43 – 49. Im Zuge dessen wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem neugestaltet. Außerdem wurden die Fenster und Balkontüren erneuert sowie alte Balkone abgetragen und durch neue Balkontürme ersetzt. Dabei wurden Barrieren durch niedrige Balkonaustritte reduziert. Die Keller- und obersten Geschossdecken wurden gedämmt. Es erfolgte ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Diese Maßnahmen führen zu einer Energieeinsparung beim Heizen, wofür die Gesellschaft Fördermittel beantragt hat. Außerdem erhalten die Eingänge neue Vordächer und die Außenanlagen werden teilweise neugestaltet. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

Die Curiesiedlung aus der Vogelperspektive

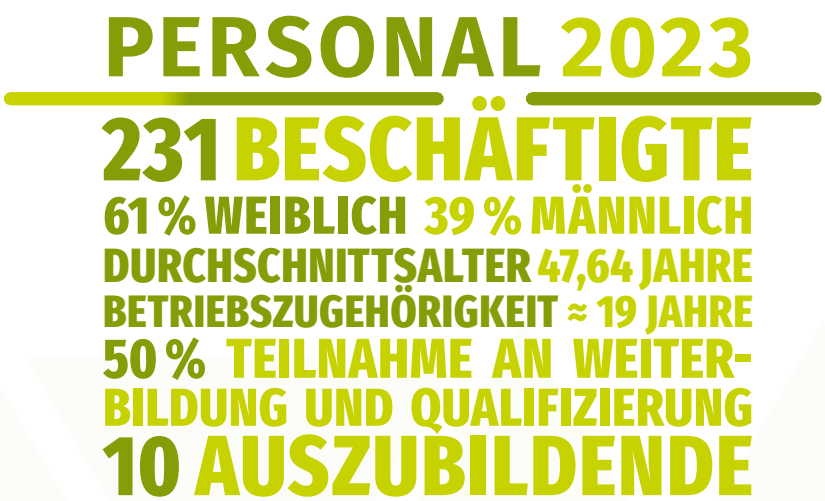
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die WOBAU, einschließlich der vorgenannten Objekte, an insgesamt neun Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Vordergründig wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt, Heizungsanlagen umgestellt/optimiert, Warmwasseranlagen von Gas auf Elektro umgestellt und Photovoltaikanlagen installiert. Damit hat die Gesellschaft die bestehende Strategie zur CO_2-Reduktion fortgesetzt.
Im Rahmen der periodischen Instandhaltung wurden u. a. die Instandhaltung/Instandsetzung von Fassaden, Balkonen, Fenstern, Haus- und Hoftüren sowie Treppenhäusern vorgenommen. Außerdem wurde die marktgerechte Sanierung von insgesamt 153 Leerwohnungen für 4.132 TEUR im Berichtsjahr beauftragt. Davon konnten 117 Leerwohnungssanierungen abgeschlossen und bereits 114 Wohnungen vermietet werden.
Im Berichtsjahr wurde mit dem Abriss des Schrotebogens 16 – 20 mit 189 Wohneinheiten begonnen, welcher inzwischen abgeschlossen ist.

2.2.4 Personal

Bei der WOBAU waren zum Bilanzstichtag einschließlich Geschäftsführer 231 Mitarbeitende unverändert zum Vorjahr, beschäftigt. Der Frauenanteil betrug 61 %. Insgesamt befanden sich 177 Beschäftigte *(Vj. 176)* in Vollzeit und 54 *(Vj. 55)* in Teilzeit. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten liegt nahezu unverändert bei 47,64 Jahren *(Vorjahr; 46,92 Jahre)* und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit lag unverändert bei rd. 19 Jahren. Insgesamt befinden sich zehn Auszubildende in der Ausbildung zur/zum Immobilienkaufmann/-frau, ein Azubi zur/zum Kaufmann/-frau für Büromanagement sowie ein Azubi im Berufsbild zur/zum Kaufmann/-frau für IT-System-Management. Im Berichtsjahr beendeten vier Auszubildende zur Immobilienkaufmann/-frau erfolgreich ihre Ausbildung, sodass eine Festeinstellung in der Kundenbetreuung und Vermietung erfolgte. Für die Auszubildenden bestand im Berichtsjahr die Möglichkeit – über das von der EU geförderte ERASMUS-Programm – ein dreiwöchiges Auslandspraktikum zu absolvieren. Neben der Ausbildung legt die WOBAU besonderen Wert auf die fortlaufende Weiterbildung und Qualifizierung ihrer Mitarbeitenden im Rahmen von Seminaren o. ä. Angeboten. Dies nahmen mehr als 50 % der Beschäftigten im Berichtsjahr in Anspruch.

2.3 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Geschäftstätigkeit in 2023 ist insbesondere durch eine positive Entwicklung der Sollmiete sowie der Erlösschmälerungen infolge Leerstands gekennzeichnet. Die Sollmiete wird in 2023 mit insgesamt 83.432 T€ *(Plan: 82.839 T€)* und die Erlösschmälerungen mit 5.981 T€ *(Plan: 6.677 T€)* ausgewiesen. Im Bereich der Bautätigkeit haben sich im Zusammenhang mit steigenden Baukosten Verzögerungen ergeben. Die Instandhaltungskosten werden für 2023 mit 21.946 T€ nach einem Planansatz von 21.474 T€ ausgewiesen. Insgesamt beurteilen wir den Geschäftsverlauf positiv.



3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % erhöht.
Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide und stellt sich wie folgt dar:

	2023		2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	786.441	93,0	786.869	93,5	-428
Kurzfristiges Vermögen	59.002	7,0	54.272	6,5	4.730
Gesamtvermögen	845.443	100,0	841.141	100,0	4.302
Passiva					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	312.438	37,0	304.342	36,2	8.096
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital/RAP*	475.513	56,2	477.559	56,8	-2.046
Kurzfristiges Fremdkapital/RAP*	57.492	6,8	59.239	7,0	-1.747
Gesamtkapital	845.443	100,0	841.141	100,0	4.303

(Rundungsdifferenzen)

*RAP-Rechnungsabgrenzungsposten

Die Abnahme des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang der Sachanlagen *(-718 TEUR)*. Hier übersteigen die planmäßigen Abschreibungen die Zugänge.
Das kurzfristige Vermögen hat sich durch einen Anstieg der unfertigen Leistungen *(5.000 TEUR)* sowie der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände *(3.222 TEUR)* erhöht. Ursächlich waren die deutlichen Preissteigerungen bei den Heizungs- und Warmwasserkosten. Gleichzeitig nahmen die flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr ab *(-3.492 TEUR)*. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist der Kapitalflussrechnung unter 3.2 zu entnehmen.
Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich durch eine Kapitalrücklage aus der Verschmelzung mit der GWM *(1.955 TEUR)* sowie dem Anstieg des Sonderpostens für die Investitionszulage *(165 TEUR)* und dem erzielten Jahresüberschuss *(8.976 TEUR)*. Diesem stand die im Jahr 2023 erfolgte Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin *(3.000 TEUR)* gegenüber.
Das lang- und mittelfristige Fremdkapital/RAP verminderte sich gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen wirkten hier geleistete Tilgungen in Höhe von 18.882 TEUR *(Vj. 18.793 TEUR)* sowie die Rückführung eines Darlehens in Höhe von 7.653 TEUR. Denen standen geringere Darlehensaufnahmen *(14.713 TEUR; Vj. 36.705 TEUR)* gegenüber.

Die Tilgungsquote gesamt, bezogen auf die Restschuld, lag bei 4,02 % *(Vj. 4,06 %)* und der Tilgungsaufwand, bezogen auf das aktuelle Nominalkapital, bei 3,50 % *(Vj. 3,47 %)*. Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrug 2,50 % *(Vj. 2,31 %)*. Wesentlich für die Entwicklung des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals/RAP ist die Finanzierung durch Forfaitierungen in Form eines Forderungskaufvertrages *(9.044 TEUR)* für das Sportzentrum am Stadion. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme umfasst 54,7 % *(Vj. 56,3 %)*.
Die Abnahme des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert hauptsächlich aus geringeren Steuerrückstellungen.

3.2 Finanzlage

Im Berichtsjahr war die Finanzlage der Gesellschaft ausgeglichen und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben.

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft dar:

	2023	2022
	TEUR	
Jahresergebnis	8.976	4.192
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.181	16.030
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-611	794
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen /Erträge	-786	-575
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.447	-212
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.501	-3.028
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.715	3.095
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	9.558	10.365
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	383	806
+/- Ertragsteuererstattung/-zahlung	-5.861	-1.293
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.607	30.174
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-267	-144
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	3.258	1.566
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-17.595	-26.792
+ Erhaltene Zinsen	469	5
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.135	-25.365
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	14.713	36.705
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-17.992	-16.762
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.088	-1.779
+/- Ein-/Auszahlungen für die Forfaitierung/Tilgung von Krediten	1.391	0
- Gezahlte Zinsen	-10.957	-10.545
- Auszahlungen an die Gesellschafterin	-3.000	-4.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.933	3.619
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.461	8.429
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21.683	13.254
+ Beeinflussung durch Verschmelzung (Flüssige Mittel GWM 31.12.2022	969	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**18.191**	**21.683**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.733 TEUR vermindert, Grund hierfür sind die infolge der Betriebsprüfung erfolgten Steuerzahlungen für Vorjahre. Gegenläufig wirken höhere Einzahlungen aus Istmieten.
Der Cashflow der Investitionstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.230 TEUR durch geringere Investitionen in das Anlagevermögen vermindert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 20.552 TEUR vermindert. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Mittelzufluss aus Kreditaufnahmen für Investitionen. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen konnten vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden
Zum Bilanzstichtag verminderte sich der Finanzmittelfonds der Gesellschaft um 3.492 TEUR auf 18.191 TEUR.

3.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 8.976 TEUR, welcher 9.390 TEUR über dem geplanten Jahresergebnis liegt.

Die Entwicklung des Jahresergebnisses stellt sich in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
	TEUR		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	108.989	105.549	3.440
Bestandsveränderungen	4.842	425	4.417
übrige betriebliche Erträge	4.343	4.091	252
Zwischensumme betriebliche Erträge	118.174	110.065	8.109
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	62.695	57.240	5.455
Personalaufwand	15.064	14.667	397
planmäßige Abschreibungen auf das AV	20.696	20.373	323
übrige betriebliche Aufwendungen	7.157	7.026	131
Zinsaufwand Objektfinanzierung	11.717	10.354	1.363
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	117.329	109.660	7.669
Betriebsergebnis	845	405	440
neutrales Ergebnis	8.117	4.201	3.916
Finanzergebnis	397	-9	406
Steuern	383	405	-22
Jahresüberschuss	**8.976**	**4.192**	**4.784**

(Rundungsdifferenzen)

Im Berichtsjahr wurde ein positives Betriebsergebnis *(845 TEUR)* erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr standen insbesondere höhere Istmieten im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie höhere Bestandsveränderungen höheren umlagefähigen Betriebskosten im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sowie höheren Zinsaufwendungen gegenüber.

Dabei haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen aufgrund höherer Sollmieten *(1.982 TEUR)* sowie höheren Erlösen aus Umlagenabrechnung nach Erlösschmälerung wegen Leerstandes *(957 TEUR)* sowie geringeren Erlösschmälerungen wegen Leerstand *(510 TEUR)*. Die Zunahme der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich hauptsächlich aus höheren Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten *(4.780 TEUR)*, Leerwohnungssanierungen *(306 TEUR)*, Versicherungsschäden *(221 TEUR)* und Beräumungskosten *(123 TEUR)*. Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr, infolge der Tariferhöhung um 2,1 % ab dem 1. Januar 2023, gestiegen. Darüber hinaus erfolgte eine Inflationsausgleichszahlung an alle Mitarbeitenden und Auszubildenden. Höhere planmäßige Abschreibungen entstanden aus Zugängen in das Anlagevermögen durch die Investitionstätigkeit sowie infolge der Verschmelzung. Der Zinsaufwand Objektfinanzierung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Wende am Zinsmarkt.
Das neutrale Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Ertragsseitig sind insbesondere höhere Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens *(+ 1.902 TEUR)*, Erträge aus dem Verkauf des Zinsswaps/Swap *(+1.159 TEUR)* und aus der Auflösung von Rückstellungen, bspw. für die Betriebsprüfung beeinflusst. Zudem wirken die Auflösung der anteiligen Zinsabgrenzungen des verkauften Zinsswaps/Swaps *(+1.777 TEUR)*, sowie die Auflösung der Steuerrückstellungen *(1.078 TEUR)* und der Auflösung der Rückstellung für Zinsen aus der Betriebsprüfung *(+ TEUR 772)* positiv. Gegenläufig wirken geringere Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen *(-2.828 TEUR)*.

4.192 €
JAHRESÜBERSCHUSS 2022

8.976 €
JAHRESÜBERSCHUSS 2023

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

Die wesentlichen Kennzahlen der WOBAU stellen sich wie folgt dar:

		2023	2022	2021	2020
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	36,96	36,18	37,13	36,79
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	%	3,02	1,45	3,28	1,69
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	93,01	93,53	94,76	93,92
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m²	508,80	506,28	508,06	486,86
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m²	384,55	398,35	383,23	386,98
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	63,04	63,82	62,87	63,21
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Anlagevermögen)	TEUR	37.025	31.374	34.851	34.720
EBITDA je m²	EUR/m²	30,81	26,40	30,64	29,36
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)		1,15	1,15	1,22	1,16
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	12,93	13,95	15,17	16,81
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	36,16	36,85	39,39	42,13
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,25	1,73	2,64	2,06
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Umlagen)/Sollmiete	%	7,11	7,88	9,16	8,83
Fluktuationsrate WE/GE (Stichtag)	%	10,19	10,34	10,56	11,45
durchschnittliche Leerstandsquote WE/GE	%	8,24	8,85	9,95	9,90
Investitionen je m² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m²	32,22	40,78	36,95	44,08

Ungewohnter Blick ins Domviertel

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Die WOBAU verfügt über ein anwendungsgestütztes Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen für das Unternehmen in den verschiedenen Geschäftsbereichen frühzeitig zu identifizieren und entgegenzuwirken. Hierbei kommt eine Kombination aus zentraler und dezentraler Organisationsstruktur zur Anwendung. Die Durchführung des operativen Risikomanagementprozesses ist fach- und sachgerecht organisiert und wird durch dezentrale Risikoverantwortliche der Fachbereiche umgesetzt. Es gibt einen Risikoverantwortlichen *(Risikomanager)*, der quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal jährlich dem Aufsichtsrat berichtet. Er ist verantwortlich für die Koordination und die Überwachung des Risikomanagementsystems, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise. Darüber hinaus berichtet das zentrale Risikomanagement quartalsweise an die Geschäftsleitung sowie einmal jährlich an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrats über die Risikolage des Unternehmens. Die Schwerpunkte bilden hierbei insbesondere die Entwicklung der Vermietung, der Liquidität sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Für den Fall erheblicher Veränderungen der Risikolage erfolgen im Rahmen des Frühwarnsystems unmittelbar ad-hoc-Meldungen an die Geschäftsleitung. Daneben sind das Controlling, das monatliche Berichtswesen, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Vier-Augen-Prinzip weitere im Unternehmen implementierte Kontrollinstrumente. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein Compliance-Managementsystem, welches dem zentralen Risikomanagement zugeordnet ist. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Bestimmungen gemäß Hinweisgeberschutzgesetz umgesetzt und eine anonyme Meldestelle im Unternehmen etabliert.

➢ Umfeld- und marktbezogene sowie strategische Risiken

Trotz einer Entspannung gegenüber dem Vorjahr, war hinsichtlich der Verbraucher- und Dienstleistungspreise weiterhin ein hohes Inflationsniveau zu konstatieren. Somit bestand im Jahr 2023 ein herausforderndes Umfeld sowohl für die WOBAU als auch für ihre Mieterschaft. Im Bereich der Vermietung und Vermarktung bestand das Risiko, dass aufgrund von Kündigungen und Mietrückständen geplante Erlöse aus Wohnen und Gewerbe nicht erreicht werden. Eine entsprechende Entwicklung war hinsichtlich des Wohnens und Gewerbes nicht zu erkennen.

Infolge des anhaltend hohen Preisniveaus im Baugewerbe kam es, trotz sorgfältiger Planung und Überwachung der Investitionsmaßnahmen, im Berichtsjahr zu Baukostensteigerungen. Verstärkt wurde dieser Sachverhalt zudem durch eine stetig wachsende Anzahl an Bauanforderungen seitens des Gesetzgebers, insbesondere im energetischen Bereich. Demzufolge waren Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung marktkonformer Mieten, immer schwieriger wirtschaftlich darzustellen. Durch Verschiebung einzelner Projekte oder Wegfall von geplanten Maßnahmen, konnte die Gesellschaft Budgetüberschreitungen entgegenwirken. Die daraus resultierenden fehlenden Mieterlöse konnten durch eine verbesserte Vermietung ausgeglichen werden.

In Konsequenz der getätigten Gegensteuerungsmaßnahmen besteht ein Bestandsrisiko in Bezug auf die Vergrößerung

Der Symbolische Schlüssel – Peter Lackner, Simone Borris und Klaus Zimmermann bei der Fertigstellung des Sportzentrums

der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Instandhaltungs-/Instandsetzungserfordernisse.
Um die Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit der Bestände zu gewährleisten sowie Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken frühzeitig zu erkennen, ist im Unternehmen ein Portfoliomanagement integriert. Auf Grundlage der Auswertungen erfolgt in Abstimmung mit den Fachabteilungen turnusmäßig eine langfristige Investitions-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung.
Die geplanten Verkaufserlöse i. H. v. 5.773 TEUR konnten erneut, insbesondere wegen noch aufzustellender Bebauungspläne, nicht erzielt werden. Der Verkaufsbestand der WOBAU umfasst fast ausschließlich Freiflächen mit noch zu klärenden Baurechten, sodass Kompensationsmöglichkeiten nicht gegeben waren.

➢ Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Refinanzierungsbedingungen für Investitionen und Prolongationen haben sich indes weiter verschärft. Damit stellen das Rating sowie die Volatilität des Zinsniveaus wesentliche Finanzrisiken dar. Die Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt sowie die daraus resultierenden Risiken werden daher permanent durch das Finanzmanagement der WOBAU beobachtet und bewertet. Grundsätzlich wird das Zinsänderungsrisiko seitens der Gesellschaft durch Vereinbarungen von langfristigen Zinsbindungen und der Diversifikation der Zinsbindungstermine begrenzt. Darüber hinaus werden Liquiditätsrisiken durch das Vorhalten von Liquiditätsreserven sowie durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme von bestehenden Kreditrahmenverträgen und offenen Kontokorrentlinien in Höhe von 18.500 TEUR, welche im Jahr 2023 nicht beansprucht wurden, minimiert. Des Weiteren verfügt die WOBAU über Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.
Das im Jahr 2023 weiter stark gestiegene Zinsniveau führte in kürzester Zeit zu deutlich höheren Finanzierungskosten für laufende Projekte und beeinträchtigt die Rentabilität der Baumaßnahmen. Im Rahmen der Gegensteuerung erfolgte eine sorgfältige Anpassung der Finanzierungsstrategie, sodass die finanzielle Stabilität jederzeit gewährleistet war.
Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft ein Zinsswap veräußert, mit einem Gesamtergebnisbeitrag von 2.936 TEUR. Davon wurde ein Verkaufserlös von 1.159 1 TEUR erzielt und 1.777 TEUR aus den gebildeten Zinsabgrenzungen vereinnahmt. Zum 31.12.2023 verfügt die WOBAU über ein aktives Zinsswap *(Vj.: 2)* in Form von Zinsswapgeschäften, welches im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und bilanziert wurde. Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit. Die Überwachung der Marktbewertung der Swap-Geschäfte ist Gegenstand einer regelmäßigen Überwachung. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter stimmte überein, sodass die Effektivität der Sicherungsbeziehung gegeben ist und kein Risiko besteht.
Durch das implementierte Risikomanagementsystem erfolgte eine turnusmäßige Bewertung der Angemessenheit vorhandener bzw. verfügbarer Liquiditätsreserven im Verhältnis zu prognostizierten finanziellen Bedarfen im Schadenseintrittsfall der überwachten Risiken.

➢ IT-Risiken

Sämtliche Geschäftsbereiche der WOBAU werden durch Informationstechnologien unterstützt. Somit würde ein Ausfall der IT-Systeme zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs und wirtschaftlichen Schäden führen. Ferner sind sensible Daten, darunter persönliche Informationen von Mieter*innen, durch unberechtigte Zugriffe potenziell gefährdet. Somit besteht grundsätzlich eine Bedrohung durch Cyber-Kriminalität.
Dem Risiko begegnet die Gesellschaft durch entsprechende Schutzmaßnahmen und implementierte Sicherungsprozesse. Zusätzlich investiert sie kontinuierlich in die Verbesserung der Hardware-Infrastruktur und der IT-Sicherungsprozesse. Im Rahmen der Risikovorsorge erfolgt eine regelmäßige Sensibilisierung der Mitarbeitenden – vor allem im Zusammenhang mit der Datenschutz-Grundverordnung – in Form einer jährlichen Schulung.

➢ Personalrisiken

Die avisierten Unternehmensziele sind nur erreichbar, wenn entsprechendes Fachpersonal vorhanden ist.
Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich flächendeckend für alle Wirtschaftszweige der Fachkräftemangel verstärken wird. In einem wettbewerbsintensiven Arbeitsmarkt sind die Rekrutierung und Bindung von spezialisierten Fachleuten eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Diese wird durch den Weggang langjähriger Mitarbeitenden, aufgrund der Erreichung des Renteneintrittsalters, zusätzlich verschärft. Die WOBAU reagiert darauf mit einem breiten Angebot an zusätzlichen Arbeitgeberleistungen, schafft ein modernes und angenehmes Arbeitsumfeld und bietet vielfältige Karriereentwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus werden seit Jahren kontinu-

ierlich qualifizierte Fachkräfte ausgebildet. Die Wirkung dieser Maßnahmen zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in einer stabilen Belegschaft.

➢ Risiken im Rechnungswesen

Der Beobachtung unterliegen Risiken aus der Änderung bzw. der nicht vollständigen Einhaltung der Steuergesetzgebung. Insbesondere steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Zur Risikominimierung besteht diesbezüglich intern ein TAX-Compliance. Darüber hinaus erfolgt die Bewertung steuerlicher Sachverhalte in Zusammenarbeit und Unterstützung einer externen Steuerprüfungsgesellschaft.
Die Betriebsprüfung des Finanzamts Magdeburg für die Geschäftsjahre 2014 – 2017 wurde mit Zustellung der Prüfberichte im Geschäftsjahr beendet. Die hierfür vorsorglich gebildete Rückstellung war in der Höhe ausreichend bemessen. Die WOBAU ist allen Verpflichtungen nachgekommen. Ein Liquiditätsrisiko bestand nicht.

➢ Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken bestehen hinsichtlich der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen. Zur Risikominimierung erfolgt eine permanente Überprüfung der Aktualität der Gesetzeslage und Überwachung der bestehenden Versicherungen. Ferner werden Prozessrisiken und Schadensansprüche Dritter umfassend geprüft und bewertet. Für mögliche rechtliche Verfahren wurden vorsorglich und dem Risiko angemessen Rückstellungen gebildet. Die Prüfung und Bewertung Compliance-relevanter Sachverhalte erfolgt zukünftig ergänzend durch das Compliance-Managementsystem.

➢ Regulatorische und sonstige Risiken

Entscheidungen der Bundesregierung, insbesondere zu energetischen Sachverhalten und dem Ziel der Erreichung der CO_2-Neutralität, können mittel- bis langfristig starken Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der WOBAU nehmen. Vor allem eine kurzfristige Veränderung der Förderung zum Nachteil der Wohnungswirtschaft erschwert die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahmen sowie den angestrebten nachhaltigen und bezahlbaren Klimawandel. Dabei ist die nationale CO_2-Bepreisung ein wichtiges Instrument, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Ab dem Jahr 2026 soll der CO_2-Preis in einem nationalen Emissionshandelssystem ermittelt werden. Die finanziellen Auswirkungen des Versteigerungsverfahren gilt es zukünftig permanent zu überwachen und zu bewerten. Ein entsprechendes Risiko besteht aktuell nicht, wird aber präventiv in das Risikomanagementsystem der Gesellschaft aufgenommen.
Die Bestände der WOBAU sind zu einem hohen Anteil an das Fernwärmenetz angeschlossen. Fernwärmeerzeugungsanlagen sind aktuell ausgenommen von der CO_2-Abgabe.

Gesamteinschätzung

Nach heutigem Kenntnisstand bestanden zum 31.12.2023 keine den Bestand der Gesellschaft gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Ad-hoc-Meldungen erfolgten nicht.

1.2 Chancenbericht

Die WOBAU prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Unternehmens zu fördern. Nachfolgende wesentliche Chancen sieht die Gesellschaft für ihre weitere Entwicklung:

➢ Portfolio- und Investitionschancen

Die Entwicklung der WOBAU ist eng mit der *(Bevölkerungs-)* Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg verbunden. Somit hat die Nachfrage nach Wohnraum einen entscheidenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der WOBAU. Durch die geplante Errichtung von zwei Halbleiterfabriken durch Intel in Magdeburg, wodurch mehrere tausend Arbeitsplätze entstehen, wird auch die Nachfrage nach Wohnraum steigen. Magdeburg hat, im Gegensatz zu vielen anderen Städten, Raum für Entwicklung. Das gilt sowohl für das Vorhandensein von Freiflächen als auch für noch leerstehenden Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Intel-Ansiedlung für die WOBAU und weitere Marktteilnehmende Entwicklungschancen bieten. Zum einen für den bisher praktizierten Wohnungsbau und zum anderen für das Entstehen neuer, noch nicht vorhandener Produkte, wie z. B. möblierter Wohnraum vom Appartement bis zum Einfamilienhaus. Langfristig erwartet die WOBAU eine Verbesserung der Ertragskraft durch die Verringerung der Leerstandsquote sowie Steigerung der Mieterlöse.
Die Landeshauptstadt Magdeburg ist ihrer Verpflichtung gemäß Mietspiegelreformgesetz nachgekommen und hat einen qualifizierten Mietspiegel aufgestellt. Dieser ist vom 31.01.2024 bis zum 30.01.2026 gültig. Hier könnten sich ebenfalls Potenziale zur Verbesserung der Ertragskraft der WOBAU ergeben.

Durch die steigende Nachfrage und höheren Anforderungen an nachhaltigen Wohnraum bietet sich für die WOBAU die Möglichkeit, ihr Portfolio im Bereich ökologischer Projekte zu erweitern und gleichzeitig einen positiven Umweltbeitrag zu leisten. Insbesondere die autarke Erzeugung von Energie und Wärme durch die eigenen Bestände ist hierbei hervorzuheben. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich höhere Kaltmieten realisieren und gleichzeitig die Nebenkosten senken. Beispielgebend hierfür ist das Pilotprojekt im Marderweg 14 – 20 a.
Im Hinblick auf hohe Energiekosten werden Gespräche über Fortführung, Modernisierung, Austausch und Neukonzipierung von Contractinganlagen in verschiedensten Stadtgebieten ohne Fernwärmeanschluss mit den jeweiligen Vertragspartnern geführt. Des Weiteren setzt das Unternehmen auf die sukzessive Ausstattung ihrer Gebäude mit eigenen Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.
Für die WOBAU war die Verschmelzung mit der GWM das aus der Bestandsperspektive bedeutendste Ereignis im Berichtsjahr. Das Gewerbezentrum „Berliner Chaussee“ bietet aufgrund seiner vielseitig nutzbaren Mieteinheiten einen attraktiven und flexiblen Standort für Gewerbetreibende. Dessen Attraktivität zeigt sich in einer starken Nachfrage und der nahezu durchgängigen Vermietung. Handwerksfirmen, die Logistikbranche, Produktion und Forschung sowie IT- und Start-up-Unternehmen sind am Standort vertreten. Besonders für regional agierende Unternehmen bietet das Gewerbezentrum in günstiger Lage Standortvorteile. Mit der Verschmelzung wuchsen der WOBAU 45 gewerbliche Mieteinheiten mit einer Fläche von insgesamt rd. 9.400 m² und einer jährlichen Sollmiete nettokalt von rd. 600 TEUR zu. Mit dem Zuwachs an vermieteten Einheiten ergeben sich unternehmerische Chancen. Ein in sich abgeschlossenes Areal verschiedener Gewerbeflächen gab es zuvor im Bestand der WOBAU nicht.
Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere hohe Steigerungsraten beim Baupreisindex und der Inflationsrate, sind zukünftig Mieterhöhungen notwendig. Neue gesetzliche Anforderungen, die Weiterentwicklung der Technik sowie die Abnutzung der Gewerbeeinheiten führen auf längere Sicht zu höheren Instandhaltungskosten

➢ Finanzierungschancen

Die weitere Zinspolitik der Europäische Zentralbank ist von entscheidender Bedeutung für die Immobilienbranche. Sofern sich das Inflationsniveau im Jahr 2024 positiv entwickeln sollte, könnten erste Schritte im Rahmen von Zinssenkungen erfolgen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Finanzierungskosten und würde somit einen Spielraum bei der Projektierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Umsetzung ermöglichen. Die Entwicklung neuer Projekte würde darüber hinaus zu einer Aufwertung und zum Erhalt der Wertigkeit des eigenen Bestandsportfolios beitragen.
Wesentliche Grundlagen für die Finanzierungsbereitschaft der Geschäftsbanken der WOBAU sind ein nachhaltiges Geschäftsmodell, stabile Cashflows und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur. Seitens der Geschäftsbanken besteht eine klare Finanzierungsbereitschaft. Bei geplanten Finanzierungsmaßnahmen *(Neukredite, Umschuldungen)* bestehen bereits Finanzierungsbereitschaftserklärungen i. H. v. 47.318 TEUR.

➢ Digitalisierungs- und Personalchancen

Die Digitalisierung und Neuorganisation wesentlicher Geschäftsprozesse ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie. Durch die zunehmende Integration digitaler Technologien in unsere Geschäftsabläufe kann die Effizienz der Prozesse weiter erhöht werden. Zum einen erwarten wir hierdurch eine nachhaltige Senkung der Kostenstruktur, zum anderen eine Verbesserung der Kundenorientierung, wodurch eine stärke Zufriedenheit innerhalb der Mieterschaft erzeugt wird. Des Weiteren bildet die Digitalisierung die Grundvoraussetzung für die Schaffung moderner Arbeitsplätze sowie für die Nutzung des mobilen Arbeitens und des Home-Office. Insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels stellt dies ein wichtiges Argument bei der Bindung und Gewinnung von Fachpersonal dar. Weitere Beispiele für die Zufriedenheit der Mitarbeitenden im Unternehmen sind sozialverträgliche Arbeitsbedingungen im Rahmen der Tarifbindung, betriebliche Sozialleistungen, moderne Arbeitsplatzausstattungen sowie ein betriebliches Gesundheits- und Wiedereingliederungsmanagement. Im Rahmen ihrer Personalentwicklung verfolgt die WOBAU unverändert das Ziel, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen und weiterzuentwickeln, versierte Auszubildende zu gewinnen und Mitarbeitende langfristig im Unternehmen zu halten. Besonders bei der Bewältigung der wachsenden und stetig verändernden Anforderungen bedarf es stets gut ausgebildeter und qualifizierter Mitarbeitender.

4.3 Prognosebericht

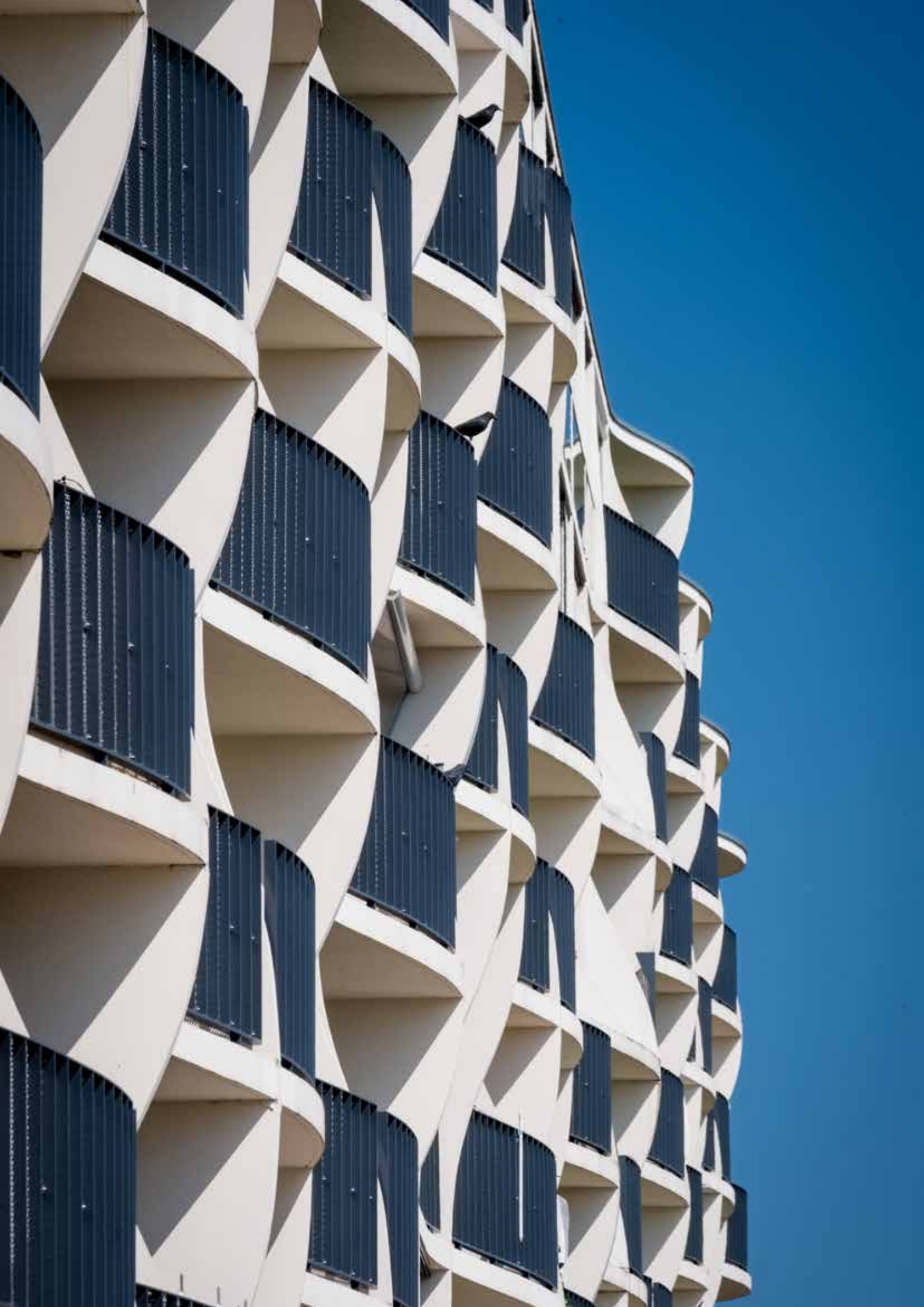
Die Bundesregierung warnt in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vor einer langanhaltenden Wirtschaftsschwäche in Deutschland und prognostiziert für 2024 lediglich ein Wirtschaftswachstum von 0,2 %. Insbesondere wegen des demografischen Wandels, vernachlässigter Standortfaktoren sowie geopolitischer Risiken bestehe das Risiko einer „Phase mit geringem Potenzialwachstum".
Für Sachsen-Anhalt geht die Nord LB in ihrem Konjunkturausblick für 2024 davon aus, dass die Entwicklung der im Jahr 2023 zugrundeliegenden Parameter weiter Bestand haben werden, wenn auch abgemildert. Man erwartet weiterhin eine eher verhaltene Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe, wobei letzteres von steigenden Zinsen beeinflusst wird. Auch nationale und internationale Rahmenbedingungen nehmen Einfluss auf die Wirtschaftsbelastung. Bei den Dienstleistungen zeigt sich ein leicht besseres Bild, vordergründig für unternehmensnahe und öffentliche Dienstleistungen, welche weiterhin ein Konjunkturstabilisator sein dürften. Insgesamt wird für Sachsen-Anhalt eine BIP-Entwicklung von -1,0 % für das Jahr 2024 prognostiziert.
Steigende Energiepreisbestandteile im Jahr 2024 und der Wegfall der Preisbremse für Gas, Wärme, Strom sowie die CO_2-Kosten werden die Haushalte neben einer weiterhin hohen Inflation belasten. Diese Entwicklungen sowie das deutlich gestiegene Zinsniveau nehmen unmittelbar Einfluss auf den Geschäftsverlauf der WOBAU. Bei der Bautätigkeit werden im Jahr 2024 keine großen Preissprünge, sondern lediglich moderate Erhöhungen, insbesondere infolge steigender Lohnkosten, erwartet. Die abgeflaute Baukonjunktur wird einen größeren Wettbewerb unter den Baufirmen schaffen.
Der Fokus der WOBAU richtet sich daher weiterhin auf eine wertsteigernde und nachhaltige Bewirtschaftung und Sanierung des Bestandsportfolios. Demzufolge wird die Gesellschaft, gemäß bestätigten Wirtschaftsplan 2024, ihre Investitions- und Sanierungsstrategie fortsetzen und somit weiterhin einen entscheidenden Beitrag für eine zukunftsfähige Entwicklung Magdeburgs und deren Bewohnern*innen leisten.

Die WOBAU hat gemäß bestätigtem Wirtschaftsplan 2024 Ausgaben für Investitions- und Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen von rd. 69,600 Mio. EUR geplant. Davon werden rund 22,8 Mio. EUR für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie rd. 46,8 Mio. EUR *(einschließlich Überhang aus dem Jahr 2023)* für Neubau und Modernisierung eingesetzt.

Zur Erreichung der Klimaneutralität plant die Gesellschaft bis zum Geschäftsjahr 2030 weitere Gebäude energetisch zu sanieren und sofern möglich an die Fernwärme anzuschließen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurden in die Planung neun Objekte für eine energetische Sanierung aufgenommen und elf weitere Objekte ab dem Geschäftsjahr 2025. Nach dem Stufenmodell fällt aktuell für den Großteil unserer Liegenschaft infolge der Fernwärmeversorgung keine CO_2-Umlage an. Nur ein geringer Anteil befindet sich in den oberen Klassen.
Nicht betrachtet sind Gebäude, die sich im Bau, in der Sanierung oder im Leerstand befinden oder bei denen bisher keine verwertbaren Daten vorliegen. Die Belastung für das Unternehmen wird im Jahr 2024 bei etwa 151 TEUR liegen.
Weiterhin wurden Grundstücksankäufe für das Jahr 2024 in Höhe von rd. 1.058 TEUR geplant. Zur Sicherstellung vorgenannter Investitionstätigkeiten ist eine ausreichende Finanzausstattung unerlässlich. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen des Anlagevermögens im Jahr 2024 wurden in Höhe von 6.445 TEUR eingeplant. Im Geschäftsjahr 2023 wurde zudem ein Vertrag über den Verkauf eines Objektes mit Wirksamkeit in 2024 geschlossen. Darüber hinaus wird ein Verkaufsvolumen von 17.300 TEUR verhandelt. Da für die Umsetzung dieser Verkäufe fast immer ein rechtsgültiger Bebauungsplan die Voraussetzung ist, sind Planabweichungen möglich.
Die Gesellschaft hat für das Jahr 2024 eine Erlösschmälerungsquote über den Wohnungs- und Gewerbebestand von 7,35 % unterstellt. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in Höhe von 112.514 TEUR erwartet.
Die durchschnittliche geplante Sollnettokaltmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten liegt bei 5,77 EUR/m². Gemäß bestätigtem Wirtschaftsplan erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rd. 764 TEUR.
Die WOBAU ist wird weiterhin ihre positive Unternehmensentwicklung fortführen und ihrer Mieterschaft ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause bieten. Ihren Gewerbetreibenden wird sie in gewohnter Weise als fachkundiger und loyaler Partner, mit unterstützenden Leistungen und einem breiten Angebot an Gewerbeflächen zu moderaten Mieten zur Seite stehen.

Magdeburg, den 2. April 2024

Peter Lackner
Geschäftsführer



Jahres|abschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

			Verschmelzung GWM	
		31.12.2023	01.01.2023	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	433.252,03		213.482,67
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	686.670.558,46		689.633.651,28
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.504.567,60	2.032.595,91	66.004.354,01
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.026.093,24		12.422.575,57
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	89.670,00		89.670,00
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
6.	Technische Anlagen und Maschinen	168.777,07		129.692,91
7.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.183.801,83	1.454,33	1.034.195,72
8.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.957.279,74		14.609.767,11
9.	Bauvorbereitungskosten	2.173.404,08		2.567.904,83
		785.774.152,02	2.034.050,24	786.491.811,43
III.	**Finanzanlagen**			
	Anteile an verbundene Unternehmen	100.000,00	100.000,00	0,00
		786.307.404,05	**2.134.050,24**	**786.705.294,10**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
	Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	33.418.466,93	157.556,90	28.418.816,78
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	637.588,79	9.122,80	790.365,43
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	203.751,54		193.307,36
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	6.398.267,11	447,82	3.063.550,65
		7.239.607,44	9.570,62	4.047.223,44
IV.	**Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks**	18.191.318,11	968.418,23	21.683.366,29
		58.849.392,48	1.135.545,75	54.149.406,51
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	286.545,05	10.428,94	286.050,04
		845.443.341,58	**3.280.024,93**	**841.140.750,65**

Passiva

		Verschmelzung GWM	
	31.12.2023	01.01.2023	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	2.306.000,00	130.887.600,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Kapitalrücklage	1.955.120,16	100.000,00	0,00
2. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	138.897.695,45		138.897.695,45
3. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67		48.646,67
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	15.978.034,77	-627.342,86	14.786.431,07
IV. Jahresüberschuss	8.975.933,95	176.463,02	4.191.603,70
	296.743.031,00	1.955.120,16	288.811.976,89
B. Sonderposten für Investitionszulage	15.695.347,30	951.892,84	15.529.978,27
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	346.236,55	51.847,55	6.015.448,94
2. Sonstige Rückstellungen	4.243.146,37	26.394,76	4.070.249,75
	4.589.382,92	78.242,31	10.085.698,69
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	438.556.278,37		449.769.424,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.926,57		23.563.926,57
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	43.866.514,65	162.500,96	38.572.587,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.525.398,00	218,94	1.898.825,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.565.122,01	10.183,59	5.653.145,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.805.816,11	121.232,69	4.429.596,50
davon aus Steuern: EUR 22.729,42 (Vorjahr: EUR 55.777,55) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 13.686,64 (Vorjahr: EUR 11.527,86)			
	516.883.055,71	294.136,18	523.887.505,35
E. Rechnungsabgrenzungsposten	11.532.524,65	633,44	2.825.591,45
	845.443.341,58	**3.280.024,93**	**841.140.750,65**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023 EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	108.915.769,62	105.489.876,54
b)	aus Betreuungstätigkeit	73.582,11	59.415,45
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.119,24	183.787,69
		109.085.470,97	105.733.079,68
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	4.842.093,25	424.566,98
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	154.714,18	181.696,32
4.	Sonstige betriebliche Erträge	10.539.821,27	9.294.812,41
5.	Aufwendungen für bezogene Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.730.187,96	57.277.198,70
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	195.985,10	289.043,42
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	12.686.150,92	12.223.574,93
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.640.277,68	2.443.001,93
	davon für Altersversorgung EUR 63.559,39 (Vorjahr: EUR 63.813,12)		
		15.326.428,60	14.666.576,86
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.695.953,20	20.372.792,47
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.925.672,52	7.645.772,41
	davon aus Währungsumrechnung		
9.	Erträge aus Beteiligungen	16.500,00	0,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	469.625,75	4.835,86
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.910.253,30	10.369.406,24
	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		
	EUR 303,00 (Vorjahr: EUR 799,00)		
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-695.203,09	805.722,43
12.	Ergebnis nach Steuern	9.018.947,83	4.212.478,72
13.	Sonstige Steuern	43.013,88	20.875,02
14.	**Jahresüberschuss**	**8.975.933,95**	**4.191.603,70**

Die WOBAU und der 1. FCM:
eine langjährige Partnerschaft

Anhang

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Angaben

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

Alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist die Stadt Magdeburg.

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

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen *(gültig bis 31. Dezember 2023)* wurde beachtet. Die Gliederung der Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszulage" und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung" sowie um besondere Posten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes *(DMBilG)* erweitert.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

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

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

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB-Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je 1,00 EUR abgeschrieben.

Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie bis zu 80 Jahren auch darüber. Neuzugänge bei rein gewerblich genutzten Gebäuden werden über 33 Jahre abgeschrieben, Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 3 bis 15 Jahre, im Einzelfall auch 23 Jahre.

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

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten oder bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag angesetzt.

Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Sonderposten für Investitionszulage

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Erhaltene Anzahlungen sind zum Nennbetrag angesetzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten auch Verpflichtungen aus einem zukünftig erhöhten Festzinsaufwand der Bewertungseinheiten *(siehe Abschnitt 4. Finanzinstrumente)*. Diese Verpflichtung wird zum Barwert unter Verwendung der restlaufzeitenadäquaten Zinssätze der Deutsche Bundesbank angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2023 ermittelte aktive Überhang besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge *(gesamt 754,7 Mio. EUR. bzw. 565,7 Mio. EUR).*

Aufwendungen und Erträge

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

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr erfolgten bei insgesamt 11 Grundstücken mit Wohnbauten Anpassungen der Restnutzungsdauern nach Komplexmodernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Werterhaltung bzw. -erhöhung. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wurde in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Verlängerungen der Restnutzungsdauern zwischen 14 und 67 Jahren.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Beteiligung zu 75 % an der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft mbH Magdeburg *(„KGE“)*.

Die Anteile sind infolge eines Verschmelzungsvertrages vom 6. Juli 2023 an die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH übertragen worden.

Da die KGE nur noch in der Abwicklung einer städtischen Entwicklungsmaßnahme tätig ist, ist dieses Tochterunternehmen für einen Konzernabschluss i.S. des § 296 Abs. 2 HGB von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Konzernabschlusses unterblieben.

Moderne Paketstation in der Studentenwohnanlage Beethovenstraße

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 33.418 TEUR beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 1.528 TEUR vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben 134 TEUR *(Vorjahr: 164 TEUR)* eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen 3.180 TEUR. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von 2.542 TEUR eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2023 1.248 TEUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten debitorische Kreditoren in Höhe von 5.003 TEUR, die im Wesentlichen aus Forderungen aus Wärmeabrechnung für das Jahr 2023, aufgrund des von der Bundesregierung im März 2023 eingeführten Gaspreisdeckels resultieren.

Des Weiteren enthalten die Sonstigen Vermögensgegenstände 647 TEUR Ansprüche aus Steuerzahlungen und 152 TEUR *(Vorjahr: 152 TEUR)* Liefer- und Leistungsforderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.955 TEUR resultiert aus der Verschmelzung der GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH auf die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH mit Verschmelzungsvertrages vom 06. Juli 2023.

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

Die Gesellschafterversammlung hat am 26. Juni 2023 beschlossen, den Jahresüberschuss 2022 *(4.192 TEUR)* wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 3.000 TEUR
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von 1.192 TEUR auf neue Rechnung.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 TEUR
Unterlassene Instandhaltung	1.970
Personalbezogene Rückstellungen	732
Ausstehende Rechnungen	571
Prozesskosten und Schadenersatz	83
Übrige sonstige Rückstellungen	887
	4.243

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

	Gesamt TEUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit größer 1 Jahr TEUR	Davon Restlaufzeit größer 5 Jahre TEUR
gegenüber Kreditinstituten	438.556 (449.769)	20.166 (25.221)	418.390 (424.548)	309.559 (335.603)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (23.564)	564 (564)	23.000 (23.000)	23.000 (23.000)
erhaltene Anzahlungen	43.867 (38.573)	43.867 (38.573)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	2.525 (1.899)	2.525 (1.899)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	5.565 (5.653)	5.565 (5.653)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	2.806 (4.430)	1.461 (597)	1.345 (3.833)	1.001 (2.459)
	516.883 (523.888)	**74.148** (72.507)	**442.735** (451.381)	**333.560** (361.062)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2023 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	388.582
Städtische Bürgschaften	1.432
	390.014

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 311.488 TEUR auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, 64.303 TEUR auf Altschulden, 47.000 TEUR auf Neubaukredite, 11.223 TEUR auf Ankaufkredite und 3.000 TEUR auf Betriebsmittelkredite.

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen 2.649 TEUR auf die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Festzinssatzes nach Laufzeitende der ursprünglichen Bewertungseinheiten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Einzahlungen aus einem Forderungsverkauf in Höhe von 9.044 TEUR zum 31. Juli 2023 ausgewiesen. Kaufgegenstand sind die Ansprüche aus wiederkehrenden Zahlungen aus einem Mietvertrag mit der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt progressiv. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert 8.951 TEUR.

4. Finanzinstrumente

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Zahlungsströme aus Zinsrisiken werden Schulden mit Finanzinstrumenten zusammengefasst *(Bewertungseinheiten)*. Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

Bewertungseinheiten im Detail

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

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

Die WOBAU verfügt zum 31. Dezember 2023 über einen Zinsswap mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von 80.073 TEUR *(Nominalbetrag zum Handelstag)*.

Zum Bilanzstichtag sind 64.767 TEUR als aktives Sicherungsinstrument in Form einer Bewertungseinheit mit den fünf zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode *(kompensatorische Bewertung)* angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt. Die Bewertungseinheit ist zu 100 % effektiv.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in TEUR	Betrag zum Bilanzstichtag in TEUR	Marktwert zum Bilanzstichtag in TEUR	Buchwert TEUR	Absicherung in der BE
Micro Hedge	80.073	64.767	-7.520	0	100 %

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

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

WOBAU-Zentrale und Magdeburger Dom

Bilanzielle Behandlung des negativen Marktwerts der Zinsswaps

Die Gesellschaft hat in 2017 das Sicherungsinstrument mit einem Umfang von 62.553 TEUR restrukturiert.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt 282 TEUR. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2023 1.883 TEUR aufgelöst worden, davon entfallen 1.777 TEUR auf die Veräußerung eines Zinsswaps.

5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	TEUR
Mieteinnahmen	76.506
Umlagen für Betriebskosten	31.980
Sonstige	430
	108.916

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

	TEUR
Umsatzerlöse WEG/Fremdverwaltung	74

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	TEUR
Sonstige	96

Die Erlöse aus der Photovoltaikanlage *(4 TEUR)* entfallen auf Stromeinspeisevergütungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

	TEUR
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlagenabgängen	2.591
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen	1.515
Erträge aus Verkauf Zinsderivat (SWAP)	1.159
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	831
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	786
Sonstige periodenfremde Erträge	750
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd 3 TEUR	3
Übrige Erträge	2.905
	10.540

Die sonstigen periodenfremden Erträge enthalten 446 TEUR aus Geldeingängen wertberichtigter Forderungen und 304 TEUR aus dem Sammelkonto weiterer periodenfremder Erträge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	TEUR
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.263
Abrisskosten	540
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	144
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	97
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	72
Kosten für Straßenausbau	35
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	5.658
	7.809

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von -695 TEUR entfallen -1.078 TEUR auf Vorjahre.

6. Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt folgende Beteiligungen

	Beteiligung %	Eigenkapital 2023	Jahresergebnis 2023 TEUR
KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft mbH Magdeburg	75,0	278	21

Der Sitz der Gesellschaft ist Magdeburg.

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Geschäftsführer	1
Stabsstellen	20
Personal und Sozialwesen	3
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	30
Geschäftsbereich Technische Dienste	54
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	93
Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung	17
	218
Auszubildende/Praktikanten	11
	229

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 221 *(im Vorjahr 210)* Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar beträgt 64 TEUR und betrifft in Höhe von TEUR 61 Abschlussprüfungsleistungen und 3 TEUR für andere Beratungsleistungen.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2023 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Haus- und Wohnungs-eigentumsverwaltung	1.313	1.093
Garantieeinbehalte	137	136
Mietkautionen	7.821	6.652
	9.271	**7.881**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2023 bestanden in Höhe von 14.020,7 TEUR aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen.

Nahestehende Personen

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

Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

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

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

Fahradunterstand in der Beethovenstraße

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Rehbaum, Jörg	Vorsitzender, Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg
Baltes, Prof. Dr. Joachim	Stellvertretender Vorsitzender, Staatsrat a. D.
Canehl, Jürgen	Geschäftsführer
Döring, Stefanie	Angestellte, Betriebsrätin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Eckhardt, Jens	Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Magdeburg
Franzelius, Thomas	Angestellter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Grube, Falko	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Kumpf, Ronny	Fraktionsgeschäftsführer der AfD-Fraktion im Landtag Sachsen-Anhalt (ab 07.03.2024)
Linke, Madeleine	Politikerin/Landesvorsitzende von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN Sachsen-Anhalt
Müller, Oliver	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Schumann, Andreas	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Schwenke, Wigbert	Ruheständler
Pasemann, Frank	Immobilienverwalter, Diplom Ökonom (bis 06.03.2024)

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Jahresüberschuss sollen 3.500.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von 5.475.933,95 EUR - zusammen mit dem Gewinnvortrag - auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nachtragsbericht

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

Magdeburg, den 2. April 2024

Peter Lackner
Geschäftsführer

WOBAU und SCM:
Auch mit dem SC Magdeburg
besteht seit langem
eine Partnerschaft

Entwicklung des Anlagevermögens

vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2023	*Verschmelzung GWM*	*Zugänge*	*Umbuchungen*	*Abgänge*	*Stand 31.12.2023*
	€		€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.942.770,28	0,00	267.241,36	0,00	0,00	3.210.011,64
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.180.806.111,85	0,00	9.119.954,29	4.735.280,36	56.449,31	1.194.604.897,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	86.736.231,37	9.297.207,95	3.604.528,05	10.202.968,63	5.620,92	109.835.315,08
3. Grundstücke ohne Bauten	16.328.895,83	0,00	10.153,83	12.291,67	2.840.735,72	13.510.605,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.043,54	0,00	0,00	0,00	0,00	102.043,54
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Masch.	143.947,27	0,00	48.068,50	0,00	0,00	192.015,77
7. Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	4.064.718,11	16.466,97	478.113,60	0,00	29.703,07	4.529.595,61
8. Anlagen im Bau	14.609.767,11	0,00	3.796.535,25	-14.411.992,94	37.029,68	3.957.279,74
9. Bauvorbereitungskosten	2.567.904,83	0,00	248.799,39	-538.547,72	104.752,42	2.173.404,08
	1.305.359.619,91	9.313.674,92	17.306.152,91	0,00	3.074.291,12	1.328.905.156,62
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verb. Unternehmen	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt:	**1.308.302.390,19**	**9.413.674,92**	**17.573.394,27**	**0,00**	**3.074.291,12**	**1.332.215.168,26**

	Abschreibungen							Buchwerte	
Stand 01.01.2023	*Verschmelzung GWM*	*Abschreibungen des Geschäftsjahres*	*Abschreibungen des Geschäftsjahres (GWM)*	*Umbuchungen*	*Zuschreibungen*	*Abgänge*	*Stand 31.12.2023*	*Buchwert 31.12.2022*	*Buchwert 31.12.2023*
€		€		€		€	€	€	€
2.729.287,61	0,00	47.472,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.776.759,61	213.482,67	433.252,03
491.172.460,57	0,00	17.976.202,24	0,00	0,00	-1.214.324,08	0,00	507.934.338,73	689.633.651,28	686.670.558,46
20.731.877,36	7.264.612,04	2.020.294,33	312.611,77	1.351,98	0,00	0,00	30.330.747,48	66.004.354,01	79.504.567,60
3.906.320,26	0,00	754,56	0,00	-1.351,98	-300.232,75	2.120.977,72	1.484.512,37	12.422.575,57	12.026.093,24
12.373,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.373,54	89.670,00	89.670,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.254,36	0,00	8.984,34	0,00	0,00	0,00	0,00	23.238,70	129.692,91	168.777,07
3.030.522,39	15.012,64	329.255,50	378,46	0,00	0,00	29.375,21	3.345.793,78	1.034.195,72	1.183.801,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.609.767,11	3.957.279,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.567.904,83	2.173.404,08
518.867.808,48	7.279.624,68	20.335.490,97	312.990,23	0,00	-1.514.556,83	2.150.352,93	543.131.004,60	786.491.811,43	785.774.152,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
521.597.096,09	**7.279.624,68**	**20.382.962,97**	**312.990,23**	**0,00**	**-1.514.556,83**	**2.150.352,93**	**545.907.764,21**	**786.705.294,10**	**786.307.404,05**

Der Jahresabschluss 2023 und der Lagebericht 2023 haben den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk bekommen:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer *(IDW)* festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen

Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen *(d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen)* oder Irrtümern ist.
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen *(Systeme)*, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer *(IDW)* festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.
Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 eingehalten hat.

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

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

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

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

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

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

Magdeburg, den 8. April 2024
Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.Michael Bornkampf
Wirtschaftsprüfer

gez. Stefan Gneuß
Wirtschaftsprüfer

GESCHÄFTSSTELLEN DER WOBAU IN MAGDEBURG

Wohnungsbörse/Vermietung
Breiter Weg 117 a | 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610-4444

Geschäftsstelle Nord
Moritzstraße 1 | 39124 Magdeburg

Geschäftsstelle Mitte
Universitätsplatz 13 | 39106 Magdeburg

Geschäftsstelle Süd
Flechtinger Straße 22 a | 39110 Magdeburg

WOBAU Team Gewerbemanagement
Leiterstraße 4 | 39104 Magdeburg

WOBAU Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung
Universitätsplatz 13 | 39106 Magdeburg

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale
WOBAU Verkauf/Liegenschaften
Breiter Weg 1 | 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610-5

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Breiter Weg 1 | 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610-5 | Fax 0391 610-3999
www.wobau-magdeburg.de | info@wobau-magdeburg.de

Konzeption und Gestaltung

DATEs Medien Verlag GmbH
www.dates-online.de

Texte

agentur pres(s)tige

Bildnachweise

Fotos: Andreas Lander
Seite 4: Schuessler-Fotoscheune
S. 12 unten, S. 27 unten: agentur pres(s)tige

WOBAU