

GESCHÄFTSBERICHT 2013

# LEUCHTTÜRME





# Inhalt

## Geschäftsbericht 2013

**2** Vorwort des Geschäftsführers  
Heinrich Sonsalla

**4** Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden  
Klaus Zimmermann

**7** Leuchttürme 2013

07–Der Turm  
11–Die Welle  
15–Das Buch  
17–Die roten Hosen  
19–Das Brauhaus  
21–Die Flut  
25–Das Panorama  
27–Die Spende

**29 – 55**

**Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2013**

29–Wirtschaftliche und branchen-  
bezogene Rahmenbedingungen  
33–Geschäftsverlauf  
41–Vermögens-, Finanz- und Ertragslage  
45–Risikomanagement der Gesellschaft  
46–Chancen und Risiken der künftigen  
Entwicklung  
47–Vorgänge von besonderer Bedeutung  
nach Schluss des Geschäftsjahres  
48–Voraussichtliche Entwicklung der  
Gesellschaft

**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2013

**56 – 75**

**Anhang  
für das Geschäftsjahr 2013**

57–Allgemeine Angaben  
58–Bilanzierungs- und Bewertungs-  
methoden  
61–Angaben und Erläuterungen  
zur Bilanz  
66–Finanzinstrumente  
68–Angaben und Erläuterungen zur  
Gewinn- und Verlustrechnung  
70–Sonstige Angaben  
71–Ergebnisverwendungsvorschlag

**Anlagenpiegel**  
Entwicklung des Anlagevermögens im  
Geschäftsjahr 2013

**Bestätigungsvermerk  
des Abschlussprüfers**

# Vorwort

## Heinrich Sonsalla



Heinrich Paul Sonsalla,  
Vertretungsberechtigter Geschäfts-  
führer Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH seit 1995

Über Jahrhunderte waren sie Wahrzeichen der Seefahrer: die Leuchttürme. Weil diese Bauwerke mit ihren Leuchtfeuern Menschenleben und wertvolle Schiffsfracht retteten, ist der Leuchtturm bis heute ein Symbol für Sicherheit. Heute sprechen wir aber auch zuweilen von Leuchtturmprojekten. Damit bezeichnen wir Vorhaben mit Vorbildcharakter, die über ihren eigentlichen Zweck hinaus eine Signalwirkung haben sollen. Unternehmen verbinden mit einem Leuchtturmprojekt oft auch eine Neuausrichtung.

Für die WOBAU Magdeburg ist der Katharinenturm in der Innenstadt ganz sicher ein solches Leuchtturmprojekt. Der im Jahr 2013 fertig gestellte Business-Tower im Herzen der Landeshauptstadt weist den Weg in die Zukunft der Innenstadt – und natürlich setzen wir dabei als größter Vermieter Sachsen-Anhalts bewusst auf eine Signalwirkung des Katharinenturms.

Seit vielen Jahren engagiert sich die WOBAU stark für die Weiterentwicklung des Magdeburger Stadtzentrums. Das haben wir nicht nur mit entsprechenden Werbekampagnen und Vermarktungsoffensiven für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der City unter Beweis gestellt, sondern auch mit fortlaufenden Investitionen in die Bausubstanz und die Modernisierung unseres Bestandes. Der Ausbau des Katharinenturms ist ein Meilenstein. Und er ist ein Leuchtturm im wahrsten Sinne des Wortes: Mit seinen tausenden LED-Leuchten erhellt er den Breiten Weg allabendlich in den verschiedensten Farben.

Der Katharinenturm, unser Leuchtturm, markiert aber auch in besonderer Weise einen durchaus veränderten Kurs der WOBAU. Ein solches Mammutprojekt – das bislang größte Bauprojekt in der Geschichte unseres Unternehmens – wäre noch vor einigen Jahren einfach nicht vorstellbar gewesen. Die positive


wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens – trotz der nicht immer einfachen Rahmenbedingungen – eröffneten für uns nun jedoch die Spielräume, die für ein solches stadtbildprägendes Bauvorhaben notwendig waren. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt konnten wir die Gelegenheit beherzt ergreifen und ein drängendes städtebauliches Problem im Herzen Magdeburgs lösen. Und das, wie ich finde, auf durchaus spektakuläre Weise.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Theater der Landeshauptstadt, dem städtischen Konservatorium und der zentralen Bibliothek der Stadt hat eine überaus positive Ausstrahlung und belebende Wirkung auf die Geschäfte des gesamten Breiten Weges. Beeindruckend und nach modernsten Standards wiedererrichtet, ist der Katharinenturm nunmehr eine der ersten Adressen der Landeshauptstadt. Er gibt den Fingerzeig: Magdeburg hat Zukunft. Das ist sicher.

Zu diesem Kurs passt auch ein zweites Projekt der WOBAU Magdeburg im Jahr 2013, das wir ebenso gern als Leuchtturmprojekt bezeichnen. Und auch in Architektur-Fachkreisen gilt sie inzwischen weit über die Stadtgrenzen hinaus als ein solches: die „Welle“ in der Regierungsstraße. Dort wurde auf bisher einzigartige Weise der mit 130 Metern

längste Wohnblock der Stadt neu gestaltet und besonders originell mit der Elbe als Lebensader unserer Landeshauptstadt in Verbindung gesetzt.

Unsere Leuchtturmprojekte, nicht nur in der Innenstadt, stehen auch im Mittelpunkt unseres Geschäftsberichtes für das Jahr 2013. Ich freue mich, wenn Sie sich ebenso von der Faszination anstecken lassen.



**Heinrich Sonsalla**

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH

# Vorwort

## Klaus Zimmermann



Klaus Zimmermann,  
Beigeordneter für Finanzen und  
Vermögen der Landeshauptstadt  
Magdeburg, Aufsichtsrats-  
vorsitzender Wohnungsbau-  
gesellschaft Magdeburg mbH

Wie der Leuchtturm für die Seefahrer die Richtung vorgab, zeigt die WOBAU Magdeburg in unserer Landeshauptstadt heute im übertragenen Sinne, welchen Kurs Magdeburg eingeschlagen hat. Betrachtet man Leuchtturmprojekte der WOBAU wie den Katharinenturm, der zum Business-Tower im Herzen Magdeburgs ausgebaut wurde, oder die neue Wellenfassade in der Regierungsstraße, ist die

Orientierung klar: Magdeburg entwickelt sich immer weiter zu einer modernen, lebens- und liebenswerten Großstadt in Sachsen-Anhalt mit viel Potenzial für eine positive Zukunft.

Natürlich sind solche herausragenden Bauprojekte nur ein Bestandteil zahlreicher Bemühungen, die wir als Landeshauptstadt gemeinsam mit unserer Wohnungsbaugesellschaft und vielen weiteren Partnern unternehmen, um Magdeburg stetig weiterzuentwickeln. Viele Aspekte müssen dabei berücksichtigt werden: Die Stadtteile dürfen neben der Innenstadtentwicklung nicht aus dem Blick geraten. Die WOBAU ist als städtische Gesellschaft zugleich eine tragende Säule der kommunalen Daseinsfürsorge mit einer besonderen sozialen Verantwortung.

Die WOBAU leistete auch 2013 wieder einen wesentlichen Beitrag dazu, dass gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für die Magdeburgerinnen und Magdeburger heute und auch künftig gewährleistet ist.

Diese besondere Stellung mit der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und den vielfältigen Entwicklungen auf dem

Immobilienmarkt in Einklang zu bringen, ist für die Wohnungsbaugesellschaft täglich eine neue Herausforderung. Ich weiß, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAU dieser Herausforderung mit großem Engagement stellen. Dafür gebührt ihnen mein ausdrücklicher Dank.

Es gilt nun weiterhin, die Trends der Zukunft zu erkennen. Welche Wohnformen werden künftig den Anforderungen des demografischen Wandels und des sich ständig wandelnden Marktes gerecht? Welche Wünsche haben die Wohn- und Gewerbenmieter in einigen Jahren? Wie steht es um gemeinschaftliches Wohnen im Alter und Pflegeangebote im häuslichen Umfeld? Inwieweit können technische Geräte im Haushalt als Hüter und Verwalter Unterstützung bieten?

Gleichzeitig treten Fragen der Nachhaltigkeit, der Ökologie, der Energieeffizienz in den Vordergrund. Für ihr Energie- und Klimaschutzmanagement wurde die Landeshauptstadt 2013 als erste deutsche Großstadt von der Deutschen Energie-Agentur als „Energieeffizienz-Kommune“ ausgezeichnet. Diesen Weg wollen wir als Landeshauptstadt gemeinsam mit unseren städtischen Gesellschaften weitergehen und weitere Fortschritte erzielen.

Auch unter diesem Aspekt leisten die Leuchtturmprojekte, die unsere WOBAU im Jahr 2013 erfolgreich realisiert hat, ihren Beitrag. Lesen Sie zu diesen und weiteren vorbildlichen Projekten der WOBAU mehr auf den nächsten Seiten und freuen Sie sich mit uns gemeinsam auf viele weitere spannende Vorhaben in den nächsten Jahren!



**Klaus Zimmermann**

Beigeordneter für Finanzen und Vermögen  
der Landeshauptstadt Magdeburg  
Aufsichtsratsvorsitzender Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



Die Sanierung des einstigen Hauses der Lehrer war für WOBAU-Chef Heinrich Sonsalla auch eine Herzensangelegenheit: „Viele Jahre stand das Haus leer. Fast jeder Magdeburger sah dem Verfall mit Wehmut zu.“



# 01 Der Turm

Er ist ein Leuchtturm für Magdeburg, und das im wahrsten Sinne des Wortes: Mit tausenden LED-Leuchten an seiner Glasfassade lässt der 2013 von der WOBAU Magdeburg fertig gestellte Katharinenturm am Breiten Weg die Innenstadt ab Einbruch der Dunkelheit allabendlich erstrahlen.

Aber auch sonst sticht der Business-Tower im Herzen Magdeburgs auf allen Ebenen hervor und symbolisiert den Aufbruch in eine neue Dimension. Sanierung und Umbau des „Riesen“ stellten das größte Einzelbauprojekt in der Geschichte der WOBAU Magdeburg überhaupt dar.

Nunmehr bietet der Turm auf rund 5.000 Quadratmetern Fläche Raum für hochwertiges Arbeiten und Wohnen mitten im Herzen Magdeburgs.

Gleichzeitig verschwand mit dem Umbau des ehemaligen Hauses der Lehrer zum Katharinenturm ein jahrelanger Schandfleck in der Magdeburger City. Die Entwicklung des Towers ist dabei eng mit der Magdeburger Stadtgeschichte verwoben. Der Katharinenturm steht genau an der Stelle, an der 1966 die Katharinenkirche abgerissen worden war. Um dieser kulturhistorischen Dimension gerecht zu

werden, sind sichtbare Teile des alten Kirchengrundrisses als Sandstein-Footprint nachgezeichnet worden.

Das noch im Original erhaltene Eingangsportal des ehemaligen Kirchenbaus soll ebenso wieder am ursprünglichen Standort der Kirche aufgebaut werden.

Und so präsentiert sich Magdeburgs neuer Leuchtturm in der City en détail: Das Bauwerk unterteilt sich in eine vorgezogene Ladenzeile, einen Nahversorgungsmarkt und einen geschmackvollen Eingangsbereich mit Historienwand im Erdgeschoss.

Sieben Etagen sind als maßgeschneiderte Gewerbeflächen vermietet. In der 9. und 10. Etage befinden sich je zwei modern ausgestattete Wohnungen. Im 11. Obergeschoss hat die Konferenztage ihren Platz.



*Der neue Turm  
hat mich schon oft begeistert  
mit seiner leuchtenden  
LED-Fassade und mit seinem  
modernen Anblick.*

DR. LUTZ TRÜMPER, OBERBÜRGERMEISTER MAGDEBURG



Mit ihrem 360-Grad-Rundumblick über die Stadt und einer geräumigen Größe von rund 240 Quadratmetern weist sie mit Präsentationswänden, TV-Screen, mobilen Trennwänden und Vollklimatisierung besondere Annehmlichkeiten auf. Auf zwei Loggien können Besucher außerdem einen atemberaubenden Ausblick über die Elbestadt genießen. Der stilvolle Lounge-Bereich lädt zu entspannten Gesprächen ein.

Magdeburgs Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper war zur Einweihung des Turmes voll des Lobes: „Der neue Turm hat mich schon oft begeistert mit seiner leuchtenden LED-Fassade und mit seinem modernen Anblick.“

Auch von der Konferenzetage sei er begeistert. Das Fazit des Oberbürgermeisters: „Etwas Ähnliches habe ich in Magdeburg noch nicht gesehen.“ Die WOBAU habe mit dem Projekt „in besonderer Qualität zur Innenstadtgestaltung“ beigetragen.



Nach vierjähriger Bauzeit ist der Magdeburger Katharinenturm am Breiten Weg nun fertig.

Für ein optisches Highlight sorgen die etwa 12.000 verbauten LED-Leuchten, die die moderne Außenhülle schmücken und in den Abendstunden bei Passanten für Staunen sorgen.



Die Wellenfassade am Wohnblock der WOBAU in der Regierungsstraße 37 wurde von Vui Van Duong entworfen. Mit seinem Entwurf fand er eine Verbindung zwischen Fluss und Architektur: „Die Elbe ist in ständiger Bewegung. Dieses Fließen wollte ich auf die Oberfläche bringen.“

## 02 Die Welle

Ein weiteres städtebauliches Leuchtturmprojekt der WOBAU Magdeburg war im Jahr 2013 die Umgestaltung des elbnahen Wohnblocks in der Regierungsstraße 37. Das mit 130 Metern längste Wohngebäude der Landeshauptstadt, das einst in zweckmäßiger Industriebauweise errichtet wurde, schlägt nunmehr auf einzigartige Weise den Bogen zwischen Stadt, Fluss und Architektur.

Leitmotiv bei der Planung dieses außergewöhnlichen Bauwerks war die Elbe als Lebensader der Landeshauptstadt. Ihre ständigen fließenden Bewegungen übertrug das Magdeburger Architekturbüro „arc architekturconcept“ in seinem Entwurf der „Welle“ auf die Oberfläche des zu gestaltenden Gebäudes.

Eine Mischung aus Wintergärten und offenen Balkons prägt nun die Fassade. Diese sind in wechselnden Tiefen so angeordnet, dass sie aus der Ferne betrachtet wie eine Welle aussehen. Für die Anbauten wurde die alte Fassade zunächst komplett abmontiert. Verwendet wurden für die offenen Balkone und geschlossenen Wintergärten besonders langlebige Materialien. Die energieeffiziente neue Außenhülle wird neben ihrer spektakulären Gestaltung sicher auch zu Einsparungen bei den Energiekosten für die Mieter führen.

Auf diese Weise wurde mit der Sanierung des Gebäudes nicht nur einer der letzten „Schandflecke“ der Magdeburger Innenstadt erfolgreich aus dem Stadtbild getilgt, sondern auch im Sinne des Lebens an und mit der Elbe die Stadt ein Stück „näher“ an ihren Fluss herangerückt.

Gleichzeitig erhielt das von 140 Mietparteien bewohnte Gebäude bereits in mehreren Eingängen ebenerdige Zugänge zu den Fahrstühlen. Weitere Modernisierungsschritte werden die Regierungsstraße sukzessive noch attraktiver für das Wohnen in Elbnähe machen.



*»Ich liebe das Haus, ich liebe den  
Ausblick, und ich beobachte ...  
wie die Menschen stehen bleiben  
und staunen.«*

VUI VAN DUONG, ENTWERFENDER ARCHITEKT



Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer der WOB AU Magdeburg zur Wellenarchitektur in der Regierungsstraße: „Die Pläne waren unverwechselbar und berücksichtigten die Lage des Hauses direkt an der Elbe. Mit seiner Verspieltheit bildet der Entwurf einen tollen Gegensatz zur sonst oft vorherrschenden Neuen Sachlichkeit.“

Die Welle erweist sich unterdessen seit der Fertigstellung in mehrfacher Hinsicht als Gewinn für Magdeburg. „Wir sind der WOB AU sehr dankbar dafür, dass sie hier ein weiteres Stück Lebensqualität geschaffen hat. Damit gibt es einen neuen Anziehungspunkt auch für junge Menschen, den die Stadt braucht“, so Magdeburgs Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper zur Eröffnung des fertiggestellten Wellenbaus.

Dieser machte inzwischen auch international Eindruck. Mit einem Sonderpreis drückte das Bewertungskomitee des international renommierten Architekturpreises AIT Award seine hohe Anerkennung für die „Welle“ in Magdeburg als einen architektonischen Leuchtturm aus.



Es war der Entwurf der Magdeburger Architektin Sandra Oheim und ihres Teams, der im Rahmen eines Architektenwettstreits schließlich den Zuschlag erhalten hatte: „Ihre Pläne waren unverwechselbar und berücksichtigten in ihrer Wellenform die Lage des Hauses direkt an der Elbe.

Mit seiner Verspieltheit hat der Entwurf einen tollen Gegensatz zur sonst oft vorherrschenden Neuen Sachlichkeit gesetzt. Diese Idee hat uns überzeugt“, so der WObAU-Chef Heinrich Sonsalla.

Am 13. März 2013 wurde im Grünhaus in der Leiterstraße das Buch zum Thema „Die Leiterstraße“ vorgestellt. Die begleitende Ausstellung wurde parallel dazu präsentiert.

1937



Das Kaufhaus H&M an der Ecke Breiter Weg / Leiterstraße, 1937

Breiter Weg  
196/197

## DIE LEITERSTRASSE

1929



Die Leiterstraße wurde im Jahr 1929 von der Stadtverwaltung in drei Abschnitte unterteilt. Der mittlere Abschnitt wurde als 'Leiterstraße 1' bezeichnet. Die beiden äußeren Abschnitte wurden als 'Leiterstraße 2' und 'Leiterstraße 3' bezeichnet. Die Nummerierung der Häuser erfolgte nach dem Prinzip 'Leiterstraße 1/3/5'.

Leiterstraße  
1

1970



Die Leiterstraße wurde im Jahr 1970 von der Stadtverwaltung in drei Abschnitte unterteilt. Der mittlere Abschnitt wurde als 'Leiterstraße 1' bezeichnet. Die beiden äußeren Abschnitte wurden als 'Leiterstraße 2' und 'Leiterstraße 3' bezeichnet. Die Nummerierung der Häuser erfolgte nach dem Prinzip 'Leiterstraße 1/3/5'.

Karl Marx Str.  
196/197



Leiterstraße  
1/3/5



## 03 Das Buch

Leuchtsignale aus der Leiterstraße: Die Wohn- und Einkaufsstraße in der Innenstadt hat eine reichhaltige Geschichte aufzuweisen, die auch den Weg in die Zukunft weisen kann. Das bewies ein besonderes Projekt der WOBAU Magdeburg als Immobilienverwalter der Leiterstraße.



Das Buch „Die Leiterstraße“ von Nadja Gröschner und Norbert Perner wurde in ausgewählten Buchhandlungen in Magdeburg verkauft.

Im März 2013 feierte dort, flankiert von einer Ausstellung mit historischen Aufnahmen, im Grünhaus das Buch „Die Leiterstraße“ aus der Feder von Nadja Gröschner und Norbert Perner seine Premiere. Das Werk zeigt anschaulich die Veränderungen dieser kleinen Geschäftsstraße vor und nach 1945.

Vor dem Zweiten Weltkrieg eine florierende Händlermeile – mit Apotheke, großem Kaufhaus, Buchhandlung oder Pflanzenhandlung – war die schmale Gasse Anlauf- und Treffpunkt im Alltag der Menschen. Wie durch ein Wunder überstand sie sogar die Kriegstage zu rund 60 Prozent unzerstört. Doch nach dem Krieg blieb die Straße mit ihren Kriegsnarben und einer marode werdenden Häusersubstanz zurück.

Dennoch erinnern sich viele Magdeburger gern an jene Tage: Denn zur Winterzeit,

geschmückt mit hunderten Lichtern, wurde sie zur „Weihnachtsstraße“ und erinnerte an den Glanz vergangener Zeiten. Von all diesen Jahren, den guten und den schlechten, erzählt das Buch „Die Leiterstraße“. Zwei Jahre lang hatte sich der Autor Norbert Perner dafür in den Stadtarchiven durch alte Materialien geblättert, mit Zeitzeugen und Angehörigen gesprochen, Fotografen und Sammler kontaktiert. Immer auf der Suche nach noch unbekanntem Fotos. Mit Erfolg.

Und so erzählt das Buch ein Stück Magdeburger Geschichte im Detail. Mit rund 200 Fotos und vielen Erinnerungsberichten unternimmt es den Versuch, die Straße zu rekonstruieren, ihre jeweilige Gestalt vor und nach 1945 aufzuzeichnen und führt den Betrachter über die Zeit der DDR bis in die Gegenwart, bereichert durch wertvolle Erläuterungen von Co-Autorin Nadja Gröschner.



Spontan stattete WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla seinen Hauswarten bei der Aktion einen Besuch ab. „Der Kasten Bier zum Feierabend geht auf mich – danke für Eure Hilfe“, sagte er.

## 04 Die roten Hosen

Sie gehen mit leuchtendem Beispiel voran:  
17 Mann in roten Arbeitshosen, bewaffnet mit Müllsäcken, Rechen und Schippen, zogen im Frühjahr 2013 durch Magdeburg-Reform und rückten dem zurückgebliebenen Winterschmutz zu Leibe.

Nach Dienstschluss beteiligten sich die Hauswarte der WOBAU Magdeburg in ihrer Freizeit an der stadtweiten Aktion „Magdeburg putzt sich“ und schafften weg, was der geschmolzene Schnee zutage gefördert hatte.

Alte Knaller vom Silvesterfest, brüchige Äste und jede Menge Müll wurden eingesammelt und abtransportiert. Der Sandkasten bekam eine Grundreinigung, die Büsche einen neuen Schnitt. Thomas Franzelius, Leiter des WOBAU-Hauswart-Service, zeigte sich vom leuchtenden Engagement „seiner Jungs“ begeistert. „Das ist alles absolut freiwillig, ich bin stolz, dass jeder mitmacht.“

Hintergrund: Die Landeshauptstadt Magdeburg sowie Wohnungsunternehmen und Vereine rufen jedes Jahr zum Frühjahrsputz auf. Unter dem Motto „Magdeburg putzt sich!“ unterzeichnen

die Initiatoren jährlich einen gemeinsamen Appell, um die Landeshauptstadt herauszuputzen. Mit der tatkräftigen Unterstützung der Magdeburgerinnen und Magdeburger wird die Elbestadt in jedem Frühjahr ein Stück lebenswerter gestaltet. Ob vor der Haustür, an der Gartenanlage oder rund um das Vereinsgelände: Alles, was die Stadt öffentlich sichtbar sauberer macht, unterstützt diese Aktion. Auch „Die roten Hosen“ der WOBAU Magdeburg trugen mit ihrem Einsatz dazu bei.





www.STRICH-CODE.org

WOB AU

Hier stand bis 1945  
das Brauhaus  
„Zum Regenbogen“

otto  
erinnert  
sich  
magdeburg

WOOLWOL

## 05 Das Brauhaus

Licht in vergessene Ecken Magdeburgs warf die WOBAU Magdeburg 2013 mit einer sprühenden Idee in der Innenstadt. Sie beauftragte Magdeburger Graffiti-Künstler mit einem besonderen Kunstwerk.

Sie sollten mit einem etwa sechs mal acht Meter großen Sprühkunstwerk am Breiten Weg 114 Erinnerungen an die Glanzzeiten dieser alten, einst schönsten Barockstraße Deutschlands wecken. Auf einer bis dahin noch leeren weißen Wand erschufen die Magdeburger Künstler von „strichcode art“ das Abbild des Brauhauses „Zum Regenbogen“, das bis zum Jahr 1945 auf beinahe gleicher Höhe, im Breiten Weg 123, zu finden war.

Das Brauhaus hatte seine erste Erwähnung 1631 gefunden, war 1886 neu gestaltet worden und ist seither ein stolzer Gründerzeitbau auf dem Breiten Weg gewesen. Wie viele andere Prachtbauten dort fiel es der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg zum Opfer. Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer der WOBAU Magdeburg, sagte dazu: „Uns fehlen in Magdeburg noch immer Hinweise auf die einstige Schönheit dieser geschundenen Stadt.“

Ich finde, dieses Bild ist ein gelungener Beitrag zur Erinnerung. Zugleich ist es in Sichtweite des Katharinenturms. Damit haben wir eine tolle Verbindung zwischen Geschichte und Gegenwart hier vor Ort.“ Für die Künstler Tobias Hildebrandt und Gordon Motsch war das Auftragswerk ebenso eine außergewöhnliche Herausforderung. Besonders die vielen kleinen Details verlangten ihre ganze Aufmerksamkeit. Rund 40 Stunden Arbeit sind in das Projekt geflossen.



Magdeburg im Ausnahmezustand:  
Bei dem wohl schlimmsten Hochwasser  
unserer Geschichte haben tausende Menschen  
gezeigt: Diese Stadt steht zusammen! Helfer  
stapelten unermüdlich Sandsäcke gegen die  
Flut. Dank eines ruhigen Krisenmanagements:  
Hunderte Menschen fanden während des  
Hochwassers eine Unterkunft bei der WObAU.



## 06 Die Flut

Als Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper am Morgen des 3. Juni 2013 Katastrophenalarm für die Stadt Magdeburg ausrief, war auch bei der WOBAU klar: Diese Situation wird allen Beteiligten viel abverlangen.

Als größter Vermieter der Stadt war es für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um Geschäftsführer Heinrich Sonsalla eine Selbstverständlichkeit, mit einem eigenen Krisenstab den in Not geratenen Menschen Hilfe und Orientierung zu bieten – als „Leuchtturm“ im Durcheinander der Hochwassertage.

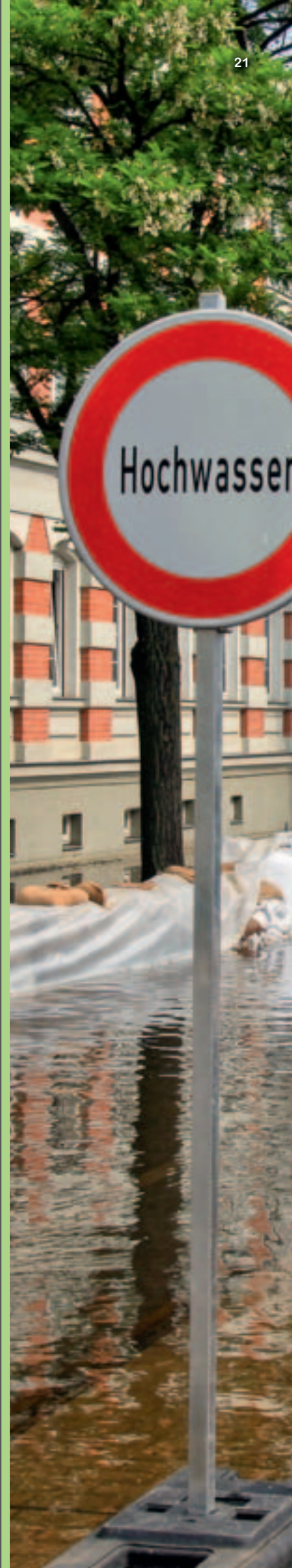
Als klar wurde, dass das Hochwasser die erwarteten Höchststände deutlich über-treffen und elbnahe Stadtteile überfluten würde, bot die WOBAU für Evakuierte Notwohnungen an. Dazu war die Wohnungsbörse in der Innenstadt teilweise rund um die Uhr geöffnet.

Auch eine Hotline wurde eingerichtet. Schnell meldeten sich Menschen, deren Zuhause vom Wasser bedroht war. Sie alle wurden von Thomas Franzelius, dem Leiter WOBAU-Hauswart-Service und seinem Team in ihre neuen Quartiere begleitet – Menschen, Haustiere und

teilweise Hausstand gingen per Shuttle auf die Reise ins Trockene. Mehr als 100 Wohnungen wurden von Notevakuierten bezogen.

Da die wenigsten Wohnungen möbliert waren, leistete ein Aufruf per Facebook Abhilfe: WOBAU-Mitarbeiter baten um Decken, Feldbetten und Kissen für die von der Flut betroffenen Menschen. Bereits nach einer halben Stunde kamen Helfer mit den ersten Betten in die Wohnungsbörse. Und bald stapelten sich die Spenden.

Durch Magdeburg schwappte nach dem Hochwasser die Welle der Hilfsbereitschaft und Solidarität. Der Dank der Menschen jedoch bewegte alle noch mehr. „Das war schön zu sehen und hat uns auch sehr stolz gemacht“, schilderte WOBAU-Hauswarte-Chef Thomas Franzelius sein Empfinden.



*»Wichtig war von Anfang an, dass wir nicht kopflos handeln, sondern jeden Schritt ruhig und strategisch sinnvoll tun«*

HEINRICH SONSALLA, GESCHÄFTSFÜHRER

René Weimann vom Team des WOBAU-Gewerbemanagements übergibt Sabine Köhler die Schlüssel für einen Gewerberaum zur Lagerung der vielen Sachspenden.



Spontane Hilfe: 1000 Euro für die Kanuten  
Bundesstützpunktleiter Björn Bach nahm von Sandra Müller und Matthias Schenk von der WOBAU einen Scheck über 1000 Euro in Empfang. Damit wird das Training im Ausweichquartier Wolmirstedt mitbezahlt.







Rund 7.000 Kräfte von Polizei, Feuerwehren, Bundeswehr, THW und Hilfsorganisationen waren in den Stunden der größten Gefahr in Magdeburg im Einsatz. Nicht überall konnten die Fluten erfolgreich abgewehrt werden, die Schäden sind enorm. Aber ohne die große Unterstützung wären sie um ein Vielfaches größer.

Magdeburg hat im Juni 2013 die wohl größte Hochwasserkatastrophe seiner Geschichte erlebt. Den Höchststand von 7,46 Meter hatte der Pegelmesser an der Strombrücke noch nicht gesehen, und auch viele Magdeburger verfolgten teils ungläubig, teils verzweifelt die steigende Digitalanzeige, die so viel zu bedeuten hatte. Denn mit jedem Zentimeter flossen mehr Kubikmeter Wasser über Deiche, in Straßen, in Häuser und Keller.

Bürräume mit Ausblick:  
Das ehemalige Wohnhaus hat eine Verjüngungskur durchlaufen und mehr als nur ein Facelifting erhalten. Ein ebenerdiger Aufzug und die Veränderung der Grundrisse der ehemaligen Wohnungen schaffen Platz für moderne Bürräume.



## 07 Das Panorama

Ein modernes Bürogebäude sticht seit 2013 in der Magdeburger Innenstadt hervor und leuchtet am Breiten Weg mit seinem hellen, freundlichen Äußeren zum berühmten Hundertwasserhaus herüber. Die WOBAU Magdeburg hat mit der Umgestaltung im Breiten Weg 202 für einen exklusiven Lückenschluss in der City gesorgt.



Nach der umfassenden Sanierung bietet das Haus den Mietern in exklusiver Lage einen besonderen Ausblick. Dieser führt durch große Panoramafenster auf eben jene von Hundertwasser entworfene „Grüne Zitadelle“ von Magdeburg.

In dem neu aufgebauten Dachgeschoss des Geschäftshauses wurde außerdem eine Wohnung eingerichtet. Im Erdgeschoss hat weiterhin das angestammte Restaurant „Bon Apart“ seinen festen Platz mit erneuerter Lüftungsanlage und auf dem neuesten technischen Stand.

Beispielhaft ist dieses Projekt auch deshalb, weil es einmal mehr die bewährte Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Technik und Vermietung der WOBAU demonstriert. Bevor die ersten Mieter einzogen, konnten für sie noch einige Extrawünsche bei der Ausstattung der Büroräume realisiert werden. Mit der Sanierung im Breiten Weg 202 wurde den gewachsenen Ansprüchen der Gewerbemietler in der Landeshauptstadt durch die WOBAU als größtem Vermieter Rechnung getragen.



Hintergrund: Um dem zunehmenden Wohnungsleerstand in den industriell gefertigten Plattenbauten der 1970-er Jahre entgegen zu wirken, werden im Stadtteil Friedenshöhe seit 2008 im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost schrittweise 385 Wohnungen abgerissen. Mit dieser Maßnahme wird unter anderem der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen.



## 08 Die Spende

Die WObAU Magdeburg sorgt für leuchtende Kinder-  
augen: Als zwei Spielplätze aufgrund des Rückbaus  
von Wohnhäusern im Wohnviertel Friedenshöhe  
abgebaut werden mussten, wurden die zwei größten  
Spielgeräte an die Caritas gespendet.

Die Gerüste einfach wegzuwerfen, wäre zu schade gewesen. An anderer Stelle waren sie noch sehr willkommen. Tobias Kahlert, Assistent der Geschäftsführung der Caritas-Trägersgesellschaft Magdeburg, konnte dies bestätigen: „Wir haben uns riesig über das Angebot gefreut. Gleich nach dem Anruf der WObAU-Mitarbeiterin habe ich eine E-Mail an alle unsere Einrichtungen rausgeschickt und gefragt, wer die Klettergerüste gebrauchen kann. Kurze Zeit später gab es 14 Interessenten! Daraus haben wir ausgewählt.“ Eines der Geräte erfreut nun in Calbe die Kinder eines Heimes. Das zweite Gerüst ging an das St.-Josef-Haus, eine integrative Einrichtung in Halberstadt.

Auch weitere „leuchtende Beispiele“ belegen das soziale Engagement der WObAU Magdeburg. Mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung wurde die Unterstützung der Kükelhäuser-Schule in Magdeburg-Reform von der WObAU erneuert. Damit sicherte das Unternehmen der Schule für Kinder mit geistiger Behinderung finanzielle, aber auch materielle Mittel zu. Die WObAU erweist sich dabei bereits seit Jahren als zuverlässiger Partner der Schule. So stellt sie auch eine Trainingswohnung kostenlos zur Verfügung. Hier können sich Jugendliche in Alltagssituationen auf ein so weit wie möglich selbstständiges Leben vorbereiten.



Unterdessen hat das „netzwerk leben“, eine Stiftung der Katholischen Kirche, in Magdeburg gemeinsam mit der WObAU eine Frauenschutzwohnung eingerichtet. Seit Anfang September 2013 kann sie in Notfällen an Frauen, die unter häuslicher Gewalt leiden, zur kostenfreien Nutzung vermittelt werden. Parallel erhalten die betroffenen Frauen umfassende Beratungsmöglichkeiten.

v.l. Tobias Kahlert (Assistenz der Geschäftsführung ctm), Kerstin Willenius (Leiterin Wobau-Kundencenter Süd), Heinrich Sonsalla (Geschäftsführer Wobau), und Constanze Rotte (Leiterin des Kinderheims in Calbe) bei einem Vorort-Termin an einem der Klettergerüste in Friedenshöhe.

Der Katharinenturm wurde nach vierjähriger Bauzeit eröffnet. Es ist eines der Vorzeigebauwerke der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg und das größte einzelne Bauprojekt ihrer Geschichte.



# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2013

*»Es ist uns eine große Freude, diesen modernen Turm nun zum Stadtbild Magdeburgs zählen zu können.«*

HEINRICH SONSALLA, GESCHÄFTSFÜHRER

### 1. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

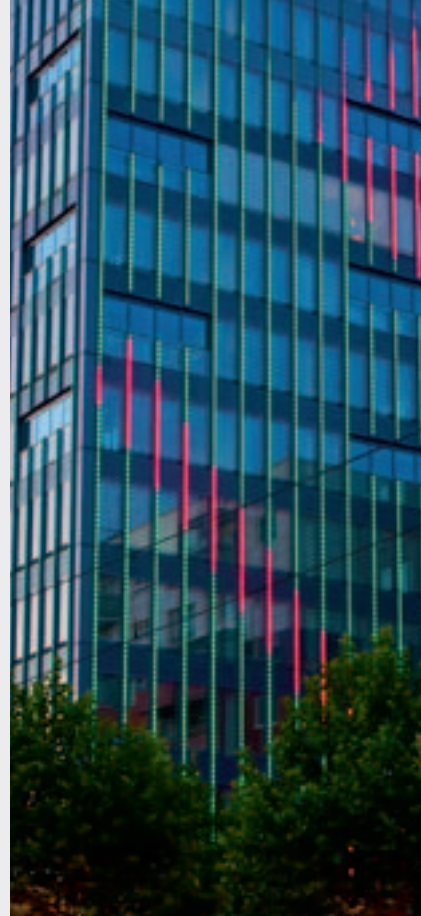
#### 1. Europa und Deutschland

Die Eurozone konnte im Frühjahr 2013 nach sechs Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsleistung die Rezession hinter sich lassen. Eine größere wirtschaftliche Dynamik konnte im laufenden Jahr aber nicht entfacht werden, was im Wesentlichen aus einer lahmden privaten Nachfrage aufgrund der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit sowie den fiskalischen

Herausforderungen der öffentlichen Hand im Euroraum resultiert. Die Deutsche Wirtschaft hingegen hat sich im Jahresverlauf belebt, wurde jedoch offensichtlich durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern sowie die schleppende Entwicklung der Weltwirtschaft gebremst. Maßgebliche Impulse kamen aus der Binnennachfrage, welche u. a. durch das sehr niedrige Zinsniveau angeregt wurden. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2013 um rd. 0,4 % zum Vorjahr zu.

Gemäß vorläufigen Berechnungen lebten in 2013 ca. 80,8 Millionen Menschen (Vorjahr: 80,5 Mio.) in Deutschland. Der Zuwachs resultiert vorrangig aus der Zuwanderung von Ausländern der Europäischen Union. Somit ist die Bevölkerungszahl in Deutschland im dritten Jahr in Folge gestiegen und es konnte der höchste Zuwanderungssaldo seit 1993 verzeichnet werden. Von der Zuwanderung profitierte auch der deutsche Arbeitsmarkt, da durch gute formale Qualifikationen der zugewanderten Personen gezielt Segmente des deutschen Arbeitsmarktes bedient werden konnten, welche zum Teil aus dem lokal verfügbaren Angebot an Arbeitskräften nicht verfügbar waren. Im Jahresdurchschnitt waren rund 41,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einer Zunahme um 233.000 Personen oder 0,6 % gegenüber dem Vorjahr mit 41,6 Millionen Erwerbstätigen. Der Anteil an Frauen und älteren Menschen, welche im Beruf stehen, nahm besonders zu. Die Arbeitslosigkeit hingegen ist im Berichtsjahr erstmals seit der Weltrezession 2009 in Deutschland wieder angestiegen. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 6,9 % (Vorjahr: 6,8 %). Hier wirkt die Zuwanderung gegenläufig. Junge qualifizierte Einwanderer fanden leichter einen Job, als die Hiesigen, sodass 53.000 Arbeitslose mehr als im Vorjahr registriert wurden. Insgesamt waren im Berichtsjahr rund 2,95 Millionen Menschen als arbeitslos gemeldet und im Vorjahr 2,90 Millionen Menschen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen erfolgte ein überdurchschnittlicher Anstieg der Wirtschaftsleistung gegenüber 2012 um 0,9 % und damit ein Bruttowertschöpfungsanteil von 12,2 %. Damit ist und bleibt die deutsche Immobilienwirtschaft ein essentieller Stabilitätsanker der Volkswirtschaft in Deutschland. Der Erwerb von Immobilien und das



verstärkte Interesse von Großinvestoren und privaten Kapitalanlegern wurde aufgrund des Mangels an sicheren Anlagemöglichkeiten, des Preisanstiegs im Segment Wohnen (circa 3,1 % zum Vorjahr) und dem niedrigen Zinsniveau gefördert. Im Vergleich zu den leicht gestiegenen Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 sind die Zahlen im Wohnungsneubau deutlich gestiegen. Nach Schätzungen dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen.

Das Mietwohnungssegment mit einer Zuwachsrate von 34,0 % war hier der dynamischste Bereich im Neubaugeschehen. Von den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind circa 44,0 % neue Mietwohnungen. Nach Aussage des Forschungs- und Beratungsunternehmens F+B, welches bundesweit amtliche Mietspiegel auswertet, sind die Mieten im Jahr 2013 um 1,3 % gestiegen (Vorjahr: 1,2 %).



## 2. Sachsen-Anhalt

Die Konjunktur in Ostdeutschland konnte im Jahresverlauf an Dynamik gewinnen. Nach einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion im ersten Halbjahr, stiegen im zweiten Halbjahr Umsätze und Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe deutlich an. Bauwirtschaft und Handwerk profitierten von den flutbedingten Sanierungsarbeiten und von den Fluthilfen.

Nach statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahresdurchschnitt 2013 um 1,8 %. Gleichzeitig erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsleistungen an Gebäuden und Wohnungen (ohne Schönheitsreparaturen) um 1,7 % und der Außenanlagen um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2013 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen wurde.

In Sachsen-Anhalt ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2006 rückläufig, da mehr Menschen in Rente gingen und es an Berufsnachwuchs fehlte. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2013 bei 11,2 % (Vorjahr: 11,5 %). Laut ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen entgegen dem Bundestrend gesunken. Im Berichtsjahr gingen durchschnittlich 998.200 Menschen in Sachsen-Anhalt einer Arbeit nach. Das waren 6.700 Personen oder 0,7 % weniger als im Vorjahr. Bei der Bevölkerungsentwicklung zeichnete sich eine leichte Trendwende ab. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr ist optimistisch, dass 2025 noch 2,1 Millionen Menschen im Land leben. Laut offizieller Prognose wird von 1,9 Millionen Einwohner ausgegangen.

Derzeit sind 2,3 Millionen Einwohner in Sachsen-Anhalt registriert (Vorjahr: 2,3 Millionen Einwohner).

Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat in 2013 einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über 700.000 Einwohner Sachsens-Anhalts geleistet. Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften haben in ihren Bestand von rd. 365.000 Wohnungen Investitionen in Höhe von rund Mio € 456 getätigt. Der Großteil der Investitionen war auf eine Senkung des Wärmeverbrauchs, hinsichtlich der Energieeffizienz sowie auf die Errichtung neuer Wohnformen, bspw. altersgerechter Wohnungen, ausgerichtet.

Rund 4.000 Wohnungen wurden vom Markt genommen und zahlreiche Stadtquartiere aufgewertet. Der Stadttumbau wird, aufgrund der fehlenden Altschuldenhilfe, ab 2014 an Dynamik verlieren und sich schwieriger gestalten. Die Schere zwischen notwendigen und geplanten Abrissen wird daher immer weiter auseinander gehen.

Das Wohnungsangebot in Sachsen-Anhalt ist vielfältig und ausreichend, die durchschnittliche Miete moderat. In den letzten fünf Jahren ist die Miete nur um 1,0 % p. a. gestiegen. Somit liegt der durchschnittliche Mietpreis landesweit bei 4,54 €/m<sup>2</sup>. Ein Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung in Sachsen-Anhalt zeigt, dass die Nettokaltmieten wesentlich geringer gestiegen sind als der allgemeine Verbraucherpreisindex.



### 3. Landeshauptstadt Magdeburg

Die Landeshauptstadt Magdeburg konnte in 2013 ihre erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und ihren Titel als "Deutsche Stadt mit der höchsten Dynamik" bestätigen. Die Ottostadtkampagne wurde „Stadtmarke des Jahres“, die Oskar-Patzelt-Stiftung wählte Magdeburg zur „Kommune des Jahres“ und für ihr Energie- und Klimaschutzmanagement erhielt sie, als erste deutsche Großstadt, von der Deutschen Energie Agentur (dena) den Namen „Energieeffizienz Kommune“.

Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1.009 Personen auf 233.669 Einwohner angestiegen. Aufgrund der positiven Arbeits-, Studien- und Ausbildungsbedingungen, aber auch wegen der Attraktivität Magdeburgs als Lebensmittelpunkt, abseits des beruflichen Umfelds, ziehen verstärkt junge Menschen und Familien mit Kindern in die Landeshauptstadt.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2013 bei 11,0 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % leicht gesunken. Insgesamt wurden 13.155 Arbeitslose registriert. Damit sind 67 Magdeburger weniger arbeitslos als noch vor einem Jahr.

Trotz Abriss und Rückbau überhängender Wohnungen innerhalb des „Stadtumbauprogramms Ost“ liegt die Leerstandsquote in Magdeburg bei etwa 15,0 %, sodass nach wie vor ein „Mietermarkt“ das Nachfragegefüge des Wohnungsmarktes in Magdeburg bestimmt. Die Mietpreisentwicklung ist seit Jahren stabil und liegt bei durchschnittlich 5,40 €/m<sup>2</sup>.

Bei Baugrundstücken und Eigenheimen ist, aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, die Nachfrage nach Immobilieneigentum gestiegen und ein Preisanstieg zu beobachten. Um die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu

können, erschließt die Stadt Magdeburg Baugrundstücke im Stadtgebiet. Die Wobau hat erstmalig die Revitalisierung einer Abrissfläche im Stadtgebiet Neu Olvenstedt vorgenommen und das Grundstück „Düpler Grund“ erschlossen. Insgesamt wurden 49 Baugrundstücke für die Eigenheimbebauung geschaffen und vermarktet.

Als 100%ige Tochter der Stadt Magdeburg, ist die Wobau ein wichtiger kommunalwirtschaftlicher Akteur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Die Gesellschaft trägt aufgrund ihrer Größe und des breiten Angebotsspektrums wesentlich zur nachhaltigen, lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei. Als kommunales Unternehmen sorgt sie für die Bereitstellung von sozial verträglichem Wohnraum und fördert mit einer Vielzahl an sozialem Engagement das Miteinander in der Landeshauptstadt. Als Auftraggeber regionaler Handwerksbetriebe und Dienstleister fördert sie die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt.

Die Wobau ist bereit, auch weiterhin ihren Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt Magdeburg, als Kontext des demografischen Wandels, zu leisten. Damit die innovativen stadtentwicklungspolitischen Vorhaben gelingen, bedarf es verlässlicher politischer Rahmenbedingungen, insbesondere einer auskömmlichen Fördermittelausstattung, um diese auch wirtschaftlich durchsetzen zu können.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2013 bewirtschaftete die Wobau einen eigenen Immobilienbestand von:

WOBAU Bestand						
	2013		2012		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )
Wohneinheiten	21.474	1.233,9	22.003	1.264,3	-529	-30,4
Gewerbeeinheiten	493	83,3	489	85,1	4	-1,8
Gesamt	21.967	1.317,2	22.492	1.349,4	-525	-32,2

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.586 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 5.821). Von den bewirtschafteten Wohn-/Gewerbeeinheiten waren fünf mit Restitutionsansprüchen behaftet (Vorjahr: 8).

Die Bestandsveränderungen resultieren im Wesentlichen aus Verkaufs- und Abrisstätigkeit.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 307 Wohnungen (Vorjahr: 514), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 163 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 297). Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften, als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.

Die im Jahr 2013 durchgeführten Maßnahmen im Bestand zeigten im Jahresverlauf 2013 positive Ergebnisse. So sank der Leerstand im Bereich Wohnen von 14,2 % auf 14,0 % und im Bereich Gewerbe von 21,2 % auf 19,1 %. Am 31. Dezember 2013 standen insgesamt 2.970 Wohnungen und 88 Gewerbeeinheiten leer. Hierbei handelt es sich um 1.490 Leerwohnungen des Desinvestitionsbestandes sowie bei 209 Wohnungen um sanierungsbedingten Leerstand. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich der Leerstand im Bereich Wohnen von 8,2 % auf 7,4 % und im Bereich Gewerbe von 19,4 % auf 14,5 %.

## 2.2 Hausbewirtschaftung

Die im Geschäftsjahr 2013 erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Umsatzerlöse			
in Mio. €	2013	2012	Veränderung
Sollmieten	77,5	78,0	-0,5
Erlöse aus Umlagenabrechnung	34,9	32,9	2,0
Erlösschmälerung wg. Leerstand/Mietminderung	-9,8	-9,9	0,1
Erlösschmälerung aus Umlagenabrechnung	-3,0	-3,1	0,1
Sonstige Erträge	0,5	0,4	0,1
Umsatzerlöse aus der HBW	100,1	98,3	1,8

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnen von € 4,60/m<sup>2</sup> auf € 4,68/m<sup>2</sup> erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von € 5,58/m<sup>2</sup> auf € 5,97/m<sup>2</sup>. Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete im Bereich Wohnen von € 4,78/m<sup>2</sup> auf € 4,86/m<sup>2</sup> und im Bereich Gewerbe von € 6,14/m<sup>2</sup> auf € 6,50/m<sup>2</sup>. Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge der Sanierung von 279 Leerwohnungen, komplexer Sanierungsmaßnahmen sowie insgesamt 2.789 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

Der Vermietungsprozess unterlag auch 2013 besonderen Herausforderungen am Magdeburger Wohnungsmarkt. Nach wie vor herrschen ein Überangebot an Wohnraum und ein zunehmender Wettbewerb. Die Nachfrage an Wohnraum, gemessen an der Zahl der Neukundenkontakte, sank um ca. 5 % (Vorjahr: 8 %).

2.559 Wohnungskündigungen standen 2.191 Wohnungsvermietungen gegenüber, so dass die Wiedervermietungsquote im Wohnungsbestand gesamt bei 85,6 % (Vorjahr: 88,2 %) lag. Im Kernbestand Wohnen hingegen betrug die Wiedervermietungsquote in 2013 98,2 % (Vorjahr: 92,8 %).

Die Fluktuationsrate hat sich leicht verbessert. Sie betrug im Gesamtbestand Wohnen im Berichtsjahr 11,6 % (Vorjahr: 11,9 %) und im Kernbestand Wohnen 10,8 % (Vorjahr: 12,0 %).

Im Berichtsjahr 2013 lagen die Erlösschmälerungen mit Mio. € 12,8 unter dem Vorjahresniveau (Mio. € 13,0).

### 2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

In den einzelnen Rubriken stellen sich die Ausgaben wie folgt dar:

Baumaßnahmen			
in Mio. €	2013	2012	Veränderung
Komplexmaßnahmen	12,3	11,2	1,1
Freiflächen	0,9	0,5	0,4
Aktivierungsfähige Investitionen	13,2	11,7	1,5
Abrisskosten	1,2	1,9	-0,7
Instandhaltung/Instandsetzung	10,5	12,4	-1,9
Investitionen/Abriss gesamt	24,9	26,0	-1,1

Zur Verbesserung der Bewirtschaftungsergebnisse und zur nachhaltigen Aufwertung des Immobilienbestandes erfolgten im Geschäftsjahr 2013 umfangreiche Investitionen in Wohnungs- und Gewerbeobjekten sowie Freiflächen und Abrissmaßnahmen. Zur Förderung der Revitalisierung der Innenstadt, als urbanes Zentrum der Landeshauptstadt, standen für die Wobau auch in 2013 innerstädtische Investitionsprojekte im Fokus.

Die hierbei größte Investitionsmaßnahme ist der „Katharinenturm“ (ehemals „Haus der Lehrer“), als Dominante im Nordabschnitt „Breiter Weg“, mit ca. 5,0 Tsd. m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbemietfläche, welche in 2012 begann. Die Fertigstellung des Katharinenturms erfolgt in drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt war der Gebäudeanbau, dieser wurde im Dezember 2013 fertiggestellt und konnte an die Mieter, einen Nahversorger, ein Steuerberatungsbüro und einen überregional tätigen Bildungsträger, übergeben werden. In einem zweiten Bauabschnitt wurden als Anbau vier Ladeneinheiten errichtet, deren endgültige Fertigstellung

im ersten Quartal 2014 vorgesehen ist. Der Abschluss der Ausbauarbeiten in den Büroetagen des Gebäudeturms, als letzten dritten Bauabschnitt, erfolgt nach Abnahme der Brand- und Sprinkleranlage im März 2014.

In der Regierungsstraße 37 a – e wurden die Sanierungsarbeiten an der Fassade planmäßig beendet. Hier entstand eine weiße Wellenfassade, bestehend aus einem Wechselspiel aus verglasten Wintergärten und offenen Balkonen. Mit der Gestaltung der Außenanlagen in 2014 ist die Maßnahme beendet.

Im Februar 2013 wurde mit dem Umbau und der Komplettsanierung des Wohn- und Geschäftshauses im Breiten Weg 202 begonnen. Neben der Fassadensanierung/-neugestaltung und dem Aufzugseinbau erfolgten im ersten bis vierten Obergeschoss Grundrissänderungen für eine Büronutzung mit jeweils 140 m<sup>2</sup>. Die Dachkonstruktion wurde vollständig erneuert und das Dachgeschoss als hochwertige Wohnung mit 114 m<sup>2</sup> ausgebaut.

Internationales Vorzeigebauwerk: Schon vor der Fertigstellung hatte Peter Lackner, Technischer Leiter der WOBAU Magdeburg, zahlreiche internationale Gäste über die Baustelle geführt und das Prestigevorhaben gezeigt. „Das Interesse ist groß, sowohl national als auch international. Denn an vielen Orten in der Welt steht man ja vor der gleichen Frage: Wie revitalisiert man in die Jahre gekommene Objekte, wie wird man den energetischen Ansprüchen, aber auch den Anforderungen an die Ästhetik gerecht? Da können wir viel voneinander lernen“, so Peter Lackner. (li. im Bild) Die französische Abgesandte der Partnerstadt Le Havre war sichtlich beeindruckt von der Regierungsstraße 37, die moderne Architektur mit energieeffizientem Bauen in vollendeter Form verbindet.

Die Baumaßnahme wurde erfolgreich zum Jahresende abgeschlossen und die entstandenen Einheiten komplett vermietet.

Die am 16. September 2013 begonnene Erschließung des Baugebietes im „Düppeler Grund“ für die Eigenheimbebauung wird, bis auf die Fertigstellung des Straßenausbaus im April/Mai 2014 abgeschlossen werden. Der Straßenausbau erfolgt nach Abschluss der Bebauung, sodass die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme im Jahr 2015 erfolgen wird. Bereits bis zum Jahresende konnten von insgesamt 49 Baugrundstücken 43 Grundstücke kaufvertraglich gebunden werden.

Die Sanierung der Wohnungen und des Gebäudes im Bruno-Beye-Ring 1 konnte erfolgreich im November 2013 abgeschlossen werden. Im Rahmen der Modernisierung wurde ein ebenerdiger Fahrstuhl zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes eingebaut und zur weiteren Aufwertung wurden zusätzlich 16 neue Balkone an die Westfassade montiert. Es entstanden 30 seniorengerechte Wohnungen (vorwiegend 1-Raum-Wohnungen) und in der obersten Etage wurde eine Demenz-WG, mit der Volkssolidarität als Betreiber, geschaffen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Übergang i. H. v. Mio. EUR 3,2 (brutto) zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2014 eingestellt wird.

Die Abrisstätigkeit konzentrierte sich im Berichtsjahr in den Stadtgebieten Neue Neustadt und Friedenshöhe. Aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 368 Wohnungen vom Markt genommen werden. Für das Berichtsjahr 2014 sind Fördermittel für den vorgesehenen Abriss von 513 Einheiten beantragt, welche sich bereits in der



Abrissvorbereitung befinden. Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung des Hausbesitzes und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Mio. EUR 3,1 für die Sanierung von 279 Leer-Wohnungen investiert. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den sanierten Leerwohnungen liegt bei 5,35 EUR/m<sup>2</sup>.

Mit der 1. Änderungsverordnung vom 3. Mai 2011 und der 2. Änderungsverordnung vom 5. Dezember 2012 zur Trinkwasserverordnung wurden den Vermietern von Großanlagen und somit allen Wohnungsunternehmen die Verpflichtung auferlegt, bis 31. Dezember 2013 alle Wasserversorgungsanlagen auf Legionellen durch ein zertifiziertes Prüflabor untersuchen zu lassen.

Im Ergebnis der Novellierung der Trinkwasserverordnung wurde für das Geschäftsjahr 2013 für die Durchführung der Prüfung die gebildete Rückstellung fortgeschrieben. Über 551 Wasserversorgungsanlagen der Wobau mussten einer Untersuchung auf Legionellen unterzogen werden. Nach erfolgter Erstbeprobung waren 13 Objekte betroffen und die Gefährdungsanalyse ergab auch Mängel in den technischen Anlagen. Für die Beseitigung der Mängel wurden ca. Mio. EUR 0,6 beauftragt. Die Arbeiten einschl. thermischer Desinfektion und Nachbeprobung an den betroffenen Objekten werden Mitte Januar 2014 abgeschlossen sein. Aufgrund der Kapazität des Trinkwasserlabors waren zum Jahresende lediglich 70 % des Bestandes getestet. Die Erstbeprobung der noch ausstehenden Objekte erfolgt bis zum 31. März 2014.

## 2.4 Grundstücksverkehr

### Ankaufstätigkeit

Objektankäufe zur Aufwertung unseres Bestandsportfolios, aufgrund geeigneter Immobilienangebote, konnten im Berichtsjahr nicht realisiert werden. Die getätigten Ankäufe im Geschäftsjahr mit einem Volumen von Mio. EUR 0,12 betrafen Freiflächen zur Arrondierung.

### Verkaufstätigkeit

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2013 gestaltete sich schwierig. Im B-Plan-Verfahren für die Eigenheimbebauung

im „Düpler Grund“ gab es zusätzliche behördliche Auflagen, und es kam zu zeitlichen Verzögerungen. Des Weiteren konnten Verhandlungen zu einzelnen Grundstücken nicht abgeschlossen werden, da zum einen die Finanzierung als Voraussetzung für den Erwerb seitens der Kaufinteressenten ungeklärt war und zum anderen die vorliegenden Kaufpreisangebote weit unter unseren Planannahmen lagen.

Von den geplanten Verkaufserlösen i. H. v. Mio. EUR 7,3 konnten zum Stichtag lediglich insgesamt Mio. EUR 2,5 (Vorjahr: Mio. EUR 5,7) realisiert werden.

Der ausgeführte Verkauf beinhaltete im Einzelnen:

### Verkaufstätigkeit

6 große Wohngebäude (108 Einheiten)

4 kleinere Mehrfamilienhäuser (25 Einheiten) mit hohem Leerstand und umfangreichem Sanierungsstau

6 Garagengrundstücke (Grund und Boden), wobei 1 Grundstück vom Erwerber zu Bauland entwickelt wird

1 Freifläche aus Stadtumbau, welche vom Erwerber zu Bauland für kleinteilige Bebauung entwickelt wird

4 Splitterflächen zur Bestandsbereinigung

2 Teilflächen-Grundstücke im Interesse der städtebaulichen Entwicklung an Wohnungsgenossenschaften zur Arrondierung ihrer Grundstücke

1 Teilfläche aus dem Kernbestand an die Landeshauptstadt Magdeburg zwecks Errichtung von Stellplätzen

1 Erbbaugrundstück an die Eigentümer des aufstehenden Einfamilienhauses

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2013 betrug Mio. EUR 2,6 (Vorjahr: Mio. EUR 4,2).

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr ist bereits für 2014 ein Portfolio von 75 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 43 Parzellen des Baugebietes „Düpler Grund“, zwei Garagenkomplexe und eine Freifläche i. H. v. Mio. EUR 4,4 kaufvertraglich gebunden. Weiterhin wurde ein Portfolio von 64 Wohneinheiten und

zehn Garagenkomplexen i. H. v. rund Mio. EUR 2,3 endverhandelt. Aus den kaufvertraglich gebundenen Mio. EUR 4,4 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchverluste im Jahr 2014.

### Liegenschaften

Die Optimierung der Verwaltung der Grundstücke wurde in 2013 fortgesetzt, sodass die im Jahr 2011 begonnene „Inventur“ des Bestandes im Liegenschaftsprogramm abgeschlossen werden konnte.

Im Berichtsjahr waren noch 38 Flurstücke mit rund 186 Tsd. m<sup>2</sup> mit Restitutionsansprüchen belastet, davon 34 Flurstücke mit rund 179 Tsd. m<sup>2</sup> im komplexen Wohnungsbau. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für 15 Flurstücke mit rund 113 Tsd. m<sup>2</sup> ablehnende Bescheide des Restitutionsantrages erwirkt werden. Für 19 Flurstücke mit rund 66 Tsd. m<sup>2</sup> laufen derzeit die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus. Im Altbaubereich befinden sich noch vier Flurstücke mit rund 7 Tsd. m<sup>2</sup> in der Recherche.

#### 2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Kernaufgaben des Finanzmanagements im Geschäftsjahr 2013 beinhalteten zum einen das Liquiditätsmanagement, wie die Sicherung der Liquidität in der kurz-, mittel und langfristigen Finanzplanung, die Steuerung/Disposition von Innen- und Außenfinanzierung im operativen Geschäft und zum anderen das Darlehensmanagement. Hier standen Darlehensneuaufnahmen, die Senkung des Zinsaufwandes, die kontinuierliche Entschuldung sowie die Fortführung der Anpassung des Finanzportfolios an die externen und internen Erfordernisse im Vordergrund. Der Zinsaufwand betrug Mio. EUR 21,0 (Vorjahr: Mio. EUR 21,6)

und die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals lag bei 4,76 % (Vorjahr: 4,90 %). Tilgungen wurden i. H. v. Mio. EUR 17,9 geleistet, sodass die Tilgungsquote bei 4,13 % lag (Vorjahr: 3,94 %).

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus am Geldmarkt wurden verstärkt Darlehen mit einer variablen Verzinsung in Anspruch genommen, sodass zum 31. Dezember 2013 der Anteil an variabel finanzierten Darlehen an den Gesamtverbindlichkeiten bei 38,1 % (Vorjahr: 35,9 %) lag. Damit war von den Kreditmitteln, mit einer Restschuld von insgesamt Mio. EUR 433,2, ein Betrag i. H. v. Mio. EUR 165,1 variabel finanziert. Hiervon entfällt ein Volumen von Mio. EUR 134,2 auf Kredite, welche durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen i. H. v. Mio. EUR 30,9 (Vorjahr: Mio. EUR 18,0) verteilt sich auf 18 variable Kredite ohne Zinssicherung.

Zum 31. Dezember 2013 verfügte das Unternehmen über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen von Mio. EUR 156,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag Mio. EUR 134,2 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum

Zur Verbesserung der Kapitalstruktur der Gesellschaft wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 6,2 reduziert und betragen zum 31. Dezember 2013 Mio. EUR 433,2. Hiervon entfallen

Mio. EUR 110,0 auf Altschulden

Mio. EUR 306,8 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite

Mio. EUR 11,3 auf Immobilienankaufkredite und

Mio. EUR 5,1 auf Baudarlehen



Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Personalbestandes gegenüber dem Vorjahr:

Personalbestand			
	2013	2012	Veränderung
Insgesamt Beschäftigte	228	228	0
Kaufmännische Mitarbeiter	185	185	0
Technische Mitarbeiter	14	13	1
Hauswarte	21	22	-1
Auszubildende	8	8	0

31. Dezember 2013 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio. EUR 33,7 zu Lasten der Wobau.

Im Geschäftsjahr wurden neun Kreditverträge mit vier Kreditinstituten über ein Volumen von insgesamt Mio. EUR 10,8 geschlossen. Der offene Auszahlungsbeitrag per 31. Dezember 2013 beläuft sich auf Mio. EUR 0,4, welcher im Januar 2014 abgerufen wurde. Die Mittelverwendung diente der Finanzierung von Investitionen in den Bestand. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug 75,0 % (Vorjahr: 73,0 %).

Das weiterhin vorherrschende niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt führte in 2013 zu einer zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen.

Am Geldmarkt konnten in 2013 Prolongationen i. H. v. Mio. EUR 14,6 realisiert werden. Als Refinanzierungszinssatz diente der 3- bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,82 % p. a. Am Kapitalmarkt wurden die günstigen Möglichkeiten genutzt und vier Darlehen mit einer Restschuld von insgesamt Mio. EUR 23,2 für die Prolongationszeitpunkte 2013 und 2015 neu prolongiert. Die Zinssätze bewegten sich in einer Spannweite von 2,47 % p. a. bis maximal 3,37 % p.a.

für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahre. Für den Zeitraum nach 2013 kamen Forward-Darlehen zum Einsatz. Dem Unternehmen stand per 31. Dezember 2013 eine kurzfristige Kreditlinie als Kontokorrentrahmen in Höhe von Mio. EUR 10,0 (Vorjahr: Mio. EUR 8,5) zur Verfügung, die nicht in Anspruch genommen wurde. Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2012 hat die Deutsche Bundesbank die Wobau als „notenbankfähig“ eingestuft.

#### 2.6 Personal

Die Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Geschäftsführer) in der Wobau hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Vorjahr nicht verändert.

Der Personalaufwand hat sich im Berichtsjahr mit Mio. EUR 11,5 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von Mio. EUR 11,3 um Mio. EUR 0,2 (1,8 %) durch notwendige Personalrekrutierungen wegen Strukturveränderungen im Unternehmen, Arbeitszeitanhebungen einzelner Stellen aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit und Doppelbesetzungen bei Neueinstellungen für ausscheidende Mitarbeiter erhöht.

Im Berichtszeitraum befanden sich 118 Mitarbeiter/Innen (einschl. Auszubildende) in der Vollzeit (Vorjahr: 115

#### Gesprühte Geschichte:

Graffiti-Art-Künstler lassen auf einer rund 6 x 8 Meter großen Fläche im Auftrag der Wobau das Brauhaus im Breiten Weg auferstehen.

(von links) Gordon Motsch Künstler von „strichcode art“, Stadtmanager Georg Bandarau und Wobau-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla vor dem neuen Bild auf dem Breiten Weg 114 (neben Woolworth).



Mitarbeiter/Innen) und 110 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 113 Mitarbeiter/Innen). Mit einem/r Mitarbeiter/In konnte im Geschäftsjahr ein Altersteilzeitvertrag geschlossen werden, so dass zum Stichtag 31. Dezember 2013 insgesamt 16 Altersteilzeitverträge bestehen. Im Berichtsjahr waren bei der Wobau 66,2 % Frauen (Vorjahr: 68,0 %) und 33,8 % Männer (Vorjahr: 32,0 %) beschäftigt. Das Durchschnittsalter hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert und lag bei 46,8 Jahren (Vorjahr: 46,5). Zur Gewinnung von Nachwuchskräften setzt die Wobau auch weiterhin auf die Berufsausbildung. Zwei angehende Immobilienkaufleute und eine Kauffrau für Bürokommunikation begannen in 2013 ihre Ausbildung.

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

Auch im Geschäftsjahr 2013 wurden die Auszubildenden im Unternehmen mit einem aktuellen Projekt betraut, welches die Entwicklung von Quartierssteckbriefen für die Stadtgebiete Lemsdorf und Kannenstieg beinhaltete. Durch die Projektarbeit lernten die Auszubildenden die Zusammenarbeit, Verantwortung und Organisation im Team. Dies führte zur Stärkung ihrer Kompetenzen und sie erhielten die Möglichkeit, sich besser mit den Arbeitsprozessen sowie dem Unternehmen auseinanderzusetzen und

zu identifizieren. Seit drei Jahren bietet die Wobau im Rahmen der Ausbildung den Auszubildenden die Gelegenheit der Teilnahme an einem Auslandspraktikum. Dabei kooperiert das Unternehmen mit dem Bildungsverband Haustechnik, der Praktikumsplätze und Gastfamilien in verschiedenen europäischen Ländern vermittelt.

Um aktuell und zukünftig durch qualifizierte und vitale Mitarbeiter/Innen den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu sichern, wurden den Mitarbeitern externe Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungen angeboten. Infolge der Einführung des ERP-Systems Wodis Sigma zum 1. Januar 2013 und der damit verbundenen Ablösung des ERP-Systems GES wurden durch die Gesellschaft IT-Coachings und Trainingsmaßnahmen am Arbeitsplatz durchgeführt.

Im Rahmen des in 2013 erfolgreich eingeführten Gesundheitsmanagements fanden vielfältige Gesundheitstage statt, an denen gesundheitspräventive Maßnahmen, zum Teil in Kooperation mit der BARMER GEK und der Betriebsärztin, für die Mitarbeiter/Innen angeboten wurden. Zentrale Themen der Gesundheitstage waren u. a. gesundes Sehen, ergonomische Arbeitsplatzberatung, Rausch- und Suchtmittelprävention, Gesundheitscheckup (Cholesterin, Blutdruck, BMI), Rückenschule und zum Jahresende die Gripeschutzimpfung. Die Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsleitung und dem Betriebsrat war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv. Im Berichtsjahr wurde eine neue Betriebsvereinbarung zur Regelung der flexiblen Arbeitszeit geschlossen.

### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme um Mio. EUR 11,1 gekennzeichnet. Der Rückgang resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten i. H. v. Mio. EUR 15,4 und Mio. EUR 3,6 sowie den Abgängen durch Verkäufe und Sonstiges i. H. v. Mio. EUR 1,8. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden nur im geringen Umfang vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen i. H. v. Mio. EUR 13,6 statt.

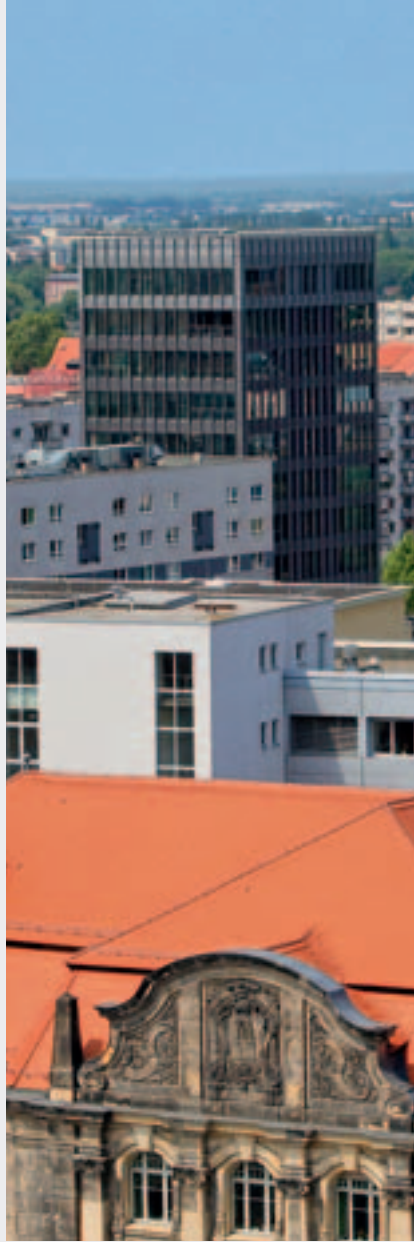
Das bilanzielle Eigenkapital ohne Sonderposten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 0,3 auf Mio. EUR 268,3.

Das Fremdkapital verminderte sich von Mio. EUR 495,7 im Jahr 2012 auf Mio. EUR 484,8 im Jahr 2013. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen geringere planmäßige Darlehensaufnahmen für Investitionen in den Bestand und höhere Tilgungsleistungen. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme beträgt analog dem Vorjahr 56,1 %.

Trotz Rückgang der Verbindlichkeiten erhöhte sich die Verschuldung je qm von EUR 326,45 im Jahr 2012 auf EUR 329,42 im Jahr 2013. Ursache hierfür ist die Verringerung der Fläche um rd. 2,4 % durch Verkauf und Abriss.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt dar:

Vermögenslage					
	2013		2012		Veränderung in Mio. €
	in Mio. €	%	in Mio. €	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	730,4	94,4	737,6	93,9	-7,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	43,5	5,6	47,4	6,1	-3,9
Gesamtvermögen	773,9	100,0	785,0	100,0	-11,1
Eigenmittel	289,1	37,4	289,3	36,9	-0,2
Lang- und mittelfristige Fremdmittel	439,9	56,8	446,9	56,9	-7,0
Kurzfristige Fremdmittel	44,9	5,8	48,8	6,2	-3,9
Gesamtkapital	773,9	100,0	785,0	100,0	-11,1



### 3.2 Finanzlage

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Der Hauptgrund ist das positive Jahresergebnis.

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hat sich um Mio. EUR 2,7 erhöht. Der Anstieg resultiert überwiegend aus einem höheren Mittelabfluss für Investitionen in Sachanlagen und einem geringeren Mittelzufluss aus Verkäufen. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 9,0) veränderte sich um Mio. EUR 0,5 und resultiert aus der Ausreichung von Krediten i. H. v. Mio. EUR 12,0, der Tilgung von Krediten i. H. v. Mio. EUR 18,5 und Auszahlungen an den Gesellschafter mit Mio. EUR 2,5.

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

Cash Flow			
in Mio. €	2013	2012	Veränderung
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15,8	13,3	2,5
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-11,0	-8,3	-2,7
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-9,0	-8,5	-0,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4,2	-3,5	-0,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13,3	16,8	-3,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9,1	13,3	-4,2

### 3.3 Ertragslage

Das Betriebsergebnis des Unternehmens hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie die Senkung des Zinsaufwandes in der Objektfinanzierung erhöht. Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Rückgang des Bestandes an flüssigen Mitteln und den geringeren Anlagezinsen gemindert.

Das neutrale Ergebnis ist negativ und hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Positive Ergebnisbeiträge i. H. v. Mio. EUR 3,8 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus der Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens, Grundstücksverkäufen, Veränderung

von Rückstellungen und Fördermitteln des Stadumbaus. Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt Mio. EUR 6,1 für außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten, Zuführung zu den Rückstellungen und Aufwendungen für Abriss. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Das für 2013 geplante Jahresergebnis wurde um Mio. EUR 2,7 unterschritten. Wesentlicher Grund hierfür ist die in 2013 durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung für Garagengrundstücke (Mio. EUR 2,5), Gebäude (Mio. EUR 0,5) und Freiflächen (Mio. EUR 0,5).

Die Wobau weist im Jahr 2013 einen Jahresüberschuss i. H. v. Mio. EUR 0,2 aus, der aus folgenden Bereichen resultiert:

Ertragslage			
in Mio. €	2013	2012	Veränderung
Betriebsergebnis	2,4	0,1	2,3
Finanzergebnis	0,1	0,4	-0,3
Neutrales Ergebnis	-2,3	-2,1	-0,2
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,2	-1,6	1,8

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

Kennzahlen			
		2013	2012
Eigenkapitalquote (Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme)	%	37,35	36,86
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis/Eigenkapital)	%	0,09	-0,58
Anlagenintensität (Anlagevermögen/Bilanzsumme)	%	94,38	93,94
durchschnittlicher Gebäudebuchwert (Gebäudebuchwert/Fläche)	€/m <sup>2</sup>	406,82	403,19
durchschnittliche Verschuldung (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche)	€/m <sup>2</sup>	329,42	326,45
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	62,65	63,14
EBITDA	Mio. €	39,8	40,3
EBITDA je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	30,22	29,88
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	30,66	31,68
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	57,05	56,89
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,74	2,56
Erlösschmälerungsquote Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen/Sollmiete	%	12,20	12,01
Investitionen je m <sup>2</sup> (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	€/m <sup>2</sup>	18,00	17,87

#### 4. Risikomanagement der Gesellschaft

Bestandteil der Geschäftsstrategie der Wobau ist das Risikomanagement. Es dient der laufenden Beobachtung wesentlicher Risikofelder in einem strukturierten Prozess und der frühzeitigen Erkennung von Geschäftsrisiken.

Die verantwortlichen Mitarbeiter/Innen in den verschiedenen Geschäftsbereichen sind im Rahmen des Risikomanagementprozesses verpflichtet, die spezifischen Risikofelder im eigenen Aufgabenbereich zu beobachten, Risikoausprägungen zu messen und das Eingehen unangemessener Risiken zu vermeiden. In regelmäßigen Abständen berichten die Risikoverantwortlichen über die Risikoposition unter Zuhilfenahme der unternehmensinternen Kontrollsysteme an den zentralen Risikomanager. Dieser berichtet nach Prüfung und Wertung quartalsweise und bei Bedarf ad hoc an die Geschäftsleitung. Jährlich erfolgt im Rahmen einer Risikoinventur eine Überprüfung der Risikofelder, um bestehende Risiken zu identifizieren, Schwellenwerte festzulegen und Strategien zur Risikominimierung zu entwickeln.

Neben dem integrierten Risikomanagementsystem verfügt die Wobau über ein internes Kontrollsystem und eine Interne Revision.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) dient der Vermögenssicherung sowie der Verlässlichkeit und Genauigkeit des Rechnungswesens, der betrieblichen Effizienz und der Einhaltung gesetzlicher Normen sowie der Einhaltung geschriebener Unternehmenspolitik. In Organisationsanweisungen sind wichtige Prinzipien, wie Funktionstrennung und Vieraugenprinzip konkret geregelt und dokumentiert.

Ein wesentliches Element zur laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Risiken stellt das Berichtswesen dar, mit dem monatlich detailliert interne Berichte und Auswertungen für die Entscheidungsträger erstellt werden. Dabei werden Abweichungen von Budgets, die Erfüllbarkeit von Planungen und das Auftreten neuer Risiken untersucht und dokumentiert.

Die Interne Revision führt im Auftrag der Geschäftsleitung auf der Basis eines konkret vereinbarten Prüfungsplanes prozessunabhängige Kontrollen in allen Unternehmensbereichen durch. Der Prüfungsplan wird vorab zwischen der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt. Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Prüfungsplanes vorliegenden Risikoeinschätzungen werden berücksichtigt. Themen, die eine höhere aufgabenspezifische Fachkompetenz benötigen, werden an externe Dienstleister übertragen.

Aus der Analyse der derzeit erkennbaren Einzelrisiken sind auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Anhaltspunkte ersichtlich, die weder einzeln noch in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr und darüber hinaus gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

## 5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2014, aufgrund der Dynamik der Binnennachfrage und der weiter steigenden Beschäftigtenanzahl, einen soliden Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft. Die Bundesregierung beabsichtigt die Grundlagen für Wohlstand, gesellschaftlichen Zusammenhalt und hohe Lebensqualität in Deutschland weiter zu sichern und auszubauen. Des Weiteren setzt die Regierung auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen und mietrechtlichen sozialpolitischen Flankierung. Maßgebliche Ansätze beinhaltet der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vom 27. November 2013 nach denen u. a. die Erhöhung der Bestandsmieten auf 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze) in den von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren begrenzt wird. Ebenfalls dürfen höchstens 10 % – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung (einschließlich für energetische Sanierung) auf die Miete umgelegt werden. Für den Fall, dass der Gesetzgeber diese Regelungsabsichten umsetzt, entstehen erhöhte Risikopotenziale für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Durchführung notwendiger Sanierungs- und Neubauvorhaben.

Wesentlich für die Wohnungswirtschaft ist, dass auf die angedachte Mietpreisbremse und die Einführung der Kappung der Modernisierungumlage verzichtet wird. Die nach dem Koalitionsvertrag vorgesehene Erhöhung der Städtebauförderung, die Wohngeldreform, der Einsatz einer Baukostensenkungskommission und die Mittelbereitstellung für „altersgerechten Umbau“ sind dagegen Beispiele, die



sich positiv auf die Wohnungswirtschaft auswirken, wenn sie umgesetzt werden.

Der lokale Wohnungsmarkt in Magdeburg ist gekennzeichnet von einem erheblichen Überangebot an Wohnraum und damit verbunden einem hohen Wohnungsleerstand. Vor diesem Hintergrund muss weiterhin die Marktbereinigung von leerstehendem Wohnraum fortgeführt werden. Die Wobau beabsichtigt in den nächsten Jahren noch insgesamt 1.694 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch Abriss und Stilllegung vom Markt zu nehmen. Um diese Maßnahmen betriebswirtschaftlich vertretbar durchführen zu können, ist die Gesellschaft weiterhin auf Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ angewiesen.

Die Bundesregierung beabsichtigt das Stadtumbauprogramm Ost und West perspektivisch, unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II, zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm, zusammenzuführen. Die Programmzusammenführung birgt jedoch Risiken, da es tiefgreifende strukturelle Unterschiede zwischen ost- und westdeutschen Ländern gibt. Weiterhin getrennte Stadtumbauprogramme sowie eine angemessene Ausstattung für das Stadtumbauprogramm Ost mit den Bestandteilen Abriss und Aufwertung sind daher erforderlich.



Nur durch Abriss-, Rückbau- und Stilllegung und sukzessiver Aufwertung der Bestände können die Quartiere nachhaltig bewirtschaftet werden.

Der Verkauf unwirtschaftlicher Immobilien wird in den nächsten Jahren fortgeführt. Das Verkaufsportfolio der Wobau beinhaltet im Wesentlichen unsanierte Plattenbauten, Garagengrundstücke außerhalb des Kernbestandes und Freiflächen aus Abrisstätigkeit. Hier besteht das Risiko, dass die geplanten Verkaufserlöse für dieses Portfolio am Markt schwer bzw. nicht zu erzielen sind. Geringere Liquiditätszuflüsse und außerplanmäßige Abschreibungen wären die Folge. Auch bei wesentlichen Änderungen des Verkaufsportfolios wären negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage nicht auszuschließen.

Im Erwerb von Grundstücken sieht die Wobau auch weiterhin die Chance, Ertragspotenziale zu generieren und das bestehende Bestandsportfolio zu optimieren.

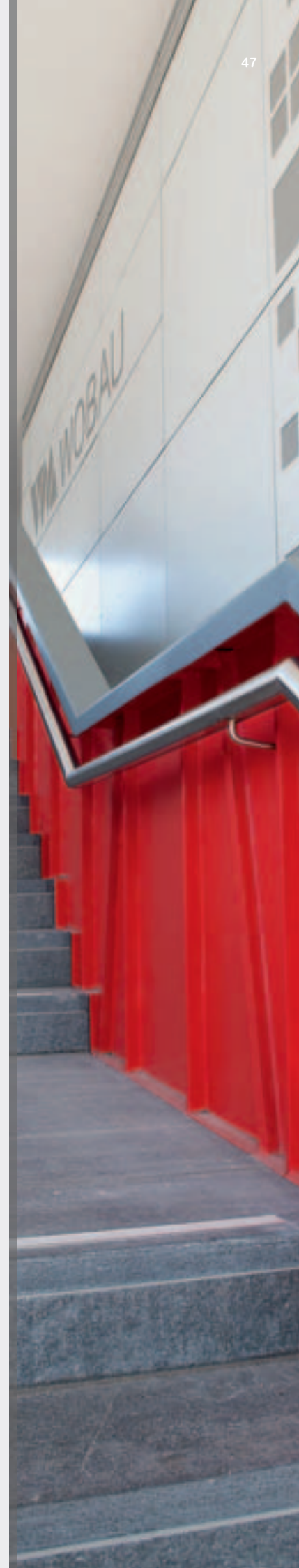
Das Forderungsausfallrisiko wird durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner und die Nutzung von Kreditsicherungsinstrumenten, wie z. B. Bürgschaften, Garantien, Einbehalte und Kautionen vermindert. Darüber hinaus werden, sofern erforderlich, Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Wobau ist bis einschließlich 2015 keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt. Zur Umsetzung der Investitionstätigkeit wird man auch weiterhin das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt nutzen sowie Beleihungsspielräume ausschöpfen. Darüber hinaus werden öffentliche Mittel und Zuschüsse als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätsgenerierung in Anspruch genommen.

## 6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Zum 1. Dezember 2013 erfolgte die Besitzübernahme des Grundstückes in Magdeburg, Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit dem Gebäude der „Alten Staatsbank“ von der Landeshauptstadt im Vorgriff auf den zwischen der Wobau und der Landeshauptstadt Magdeburg avisierten Grundstückstausch der bebauten Liegenschaften Wilhelm-Höpfner-Ring 1 (Eigentum Wobau) und Lothar-Kreyssig-Str. 1 (Eigentum Landeshauptstadt Magdeburg). Nach vorliegendem Kenntnisstand aufgrund eines Verkehrswertgutachtens ist aller Voraussicht nach keine Abbewertung erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung liegen der Gesellschaft Finanzierungsversprechen i. H. v. Mio. EUR 23,8 für den Zeitraum 2014 bis 2018 vor. Die Zusagen beinhalten die Refinanzierung von Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße i. H. v. Mio. EUR 11,8 und Mio. EUR 12,0 für gezielte Wertaufholungsmaßnahmen in attraktiven und vermarktungsfähigen Wohnlagen mit dem Ziel der Vermietungs-offensive.





## 7. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Wobau sieht auch für die nächsten Jahre ihren Schwerpunkt in der nachhaltigen Aufwertung des Bestandsportfolios zur Sicherstellung ihres Unternehmenserfolges. Daher wird sie ihren anspruchsvollen Investitionskurs auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Neben dem Abschluss der Maßnahmen „Katharinenturm“, Regierungsstraße und „Düpler Grund“ wird ab dem Jahr 2014 im Quartier Beimssiedlung und Neue Neustadt ein umfangreiches Wertaufholungsprogramm gestartet. Das Gebäude in der Völper Straße 1–17 wird komplett denkmalgerecht saniert. An der Fassade werden zusätzliche Balkone angebaut, Grundrisse in den Wohnungen geändert und die Ausstattung dem aktuellen Standard angepasst. Die Gebäude in der Dequeder Straße 1–16 erfahren eine Strangsanierung, die E-Anlage wird erneuert und die Wohnungen sowie die Bäder werden saniert. Des Weiteren wird die jeweils obere Etage stillgelegt und insgesamt 44 Wohnungen vom Markt genommen.

Im Quartier Neu Olvenstedt wird die seniorenrechtliche Sanierung des Objektes Bruno-Beye-Ring 3 geplant. Für die altersgerechte Modernisierung des Gebäudes wurden Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost i. H. v. TEUR 826 beantragt. Nach Beendigung dieser Maßnahme im Jahr 2015/2016 soll das Objekt mit dem in 2013 sanierten Gebäude im Bruno-Beye-Ring 1 eine in sich geschlossene, seniorenrechtliche Wohnanlage bilden.

Im Quartier Danzstraße/Breiter Weg sollen die vorhandenen Plattenbauten durch alle drei Eigentümer gemeinschaftlich abgerissen werden. Die städtebauliche Aufwertung des südlichen Stadtzentrums

beginnt im Jahr 2014 mit dem Abriss der Danzstraße 10–11 a und den genossenschaftlichen Nachbargebäuden im Breiten Weg. In den nächsten Jahren errichtet die Wobau auf ihrem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Tiefgarage. Die Sanierung des benachbarten Gründerzeithauses in der Danzstraße 12 und des Plattenbaus in der Danzstraße 13 schließt sich an.

Darüber hinaus erfolgen Sanierungen an Einzelstandorten und die Fortführung des Leerwohnungssanierungsprogrammes.

Vor dem genannten Hintergrund werden in den Jahren 2014 und 2015 rd. Mio. EUR 9,4 bzw. rd. Mio. EUR 12,8 in Neubau und Bestandssanierung investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind in den Jahren 2014 und 2015 jeweils Mio. EUR 8,0 eingeplant.

Das von der Landeshauptstadt im Rahmen eines Grundstückstausches übernommene leer stehende Gebäude der „Alten Staatsbank“ in der Lothar-Kreyssig-Str. 1 wird in den nächsten zwei Jahren saniert. Hier entsteht der neue zentrale Firmensitz der Wobau. Ein Teil des Gebäudes wird für Ausstellungszwecke dem Dommuseum vermietet. Das hierfür notwendige Investitionsvolumen wird derzeit beziffert und in die Unternehmensplanung noch eingestellt.

Neben den Bauinvestitionen ist die Gesellschaft bestrebt, durch Ankauf von Renditeobjekten ihren Kernbestand nachhaltig zu erweitern und zu stärken. Daher plant die Gesellschaft in den nächsten zwei Jahren den Ankauf geeigneter Immobilien für rund Mio. EUR 11,7.

Zur Bestandsoptimierung und Senkung des Leerstandes werden Abriss und Stilllegung im Jahr 2014/2015 fortgeführt. Es ist beabsichtigt ca. 656 Wohn- und

Gewerbeeinheiten vom Markt zu nehmen. Die entsprechenden Fördermittelanträge sind gestellt. Für das Geschäftsjahr 2014 liegen von den beantragten 502 Wohneinheiten lediglich 263 Bewilligungen für Abrissmaßnahmen in den Quartieren Kannenstieg, Altstadt, Neu Olvenstedt und Neustädter See vor. Für diese Stadtgebiete wird ein überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang mit der Folge eines Wohnungsüberhanges bis 2023 prognostiziert.

Weiterhin wird der Verkauf unrentierlicher Bestände fortgeführt. Das Verkaufsportfolio umfasst für 2014/2015 ein Gesamtvolumen von ca. 900 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie diverse Freiflächen und Garagenkomplexe.

Aufgrund der v. g. Aktivitäten wird der Leerstand abnehmen und die daraus resultierenden Erlösschmälerungen sinken. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen wird sich von derzeit EUR 4,68/m<sup>2</sup> auf EUR 4,76/m<sup>2</sup> in 2014 bzw. EUR 4,83/m<sup>2</sup> in 2015 verbessern.

Der Entschuldungskurs der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren fortgeführt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden sich nach unseren Planungen in den Jahren 2014 und 2015 auf rd. Mio. EUR 426,4 bzw. Mio. EUR 417,2 verringern.

Im Ergebnis gehen wir für die Jahre 2014 und 2015 von positiven Betriebsergebnissen und Jahresüberschüssen i. H. v. Mio. EUR 1,8 bzw. Mio. EUR 2,4 aus.

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

Magdeburg, den 28. Februar 2014



Heinrich Sonsalla



# Bilanz

zum 31. Dezember 2013

*»Mit seiner Verspieltheit  
hat der Entwurf einen tollen  
Gegensatz zur sonst oft  
vorherrschenden Neuen  
Sachlichkeit gesetzt. Diese  
Idee hat uns überzeugt««*

HEINRICH SONSALLA, GESCHÄFTSFÜHRER

# Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	31.12.2013	2012
	in €	in T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	329.154,70	314
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	683.844.988,72	693.224
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.830.124,60	14.028
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.379.613,10	18.534
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	47
5. Bauten auf fremden Grundstücken	593.999,63	621
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.039,81	333
7. Anlagen im Bau	15.650.793,98	9.830
8. Bauvorbereitungskosten	506.701,98	520
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	40
	730.092.261,82	737.177
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	730.421.416,52	737.491
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	31.292.380,81	31.025
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	881.207,67	910
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	2
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.213.429,99	2.245
	3.094.637,66	3.157
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.114.778,15	13.350
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	43.501.796,62	47.532
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	22.316,54	18
	773.945.529,68	785.041

PASSIVA	31.12.2013	2012
	in €	in T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.888
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	138.733.876,97	138.686
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48
	138.782.523,64	138.734
III. Bilanzverlust	1.567.924,53	1.568
IV. Jahresüberschuss	245.627,76	0
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>268.347.826,87</b>	<b>268.054</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>20.718.900,19</b>	<b>21.293</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	19.355,00	110
2. Sonstige Rückstellungen	9.771.011,01	10.982
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>9.790.366,01</b>	<b>11.092</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	428.840.239,17	435.033
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.096.799,60	5.484
3. Erhaltene Anzahlungen	34.607.362,94	34.591
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.383.900,97	1.166
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.160.129,71	2.726
6. Sonstige Verbindlichkeiten	221.384,93	2.712
davon aus Steuern: € 74.567,62		
(Vorjahr: T€ 1)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 18.603,20		
(Vorjahr: T€ 17)		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>472.309.817,32</b>	<b>481.712</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.778.619,29</b>	<b>2.890</b>
	<b>773.945.529,68</b>	<b>785.041</b>



Die Kunstwerke des  
Nationalmuseums



Die Kunstwerke des Nationalmuseums

S. Mann

MERKUR



# Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	in €	in T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.097.056,59	98.307
b) aus Betreuungstätigkeit	110.059,38	146
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.723,73	34
	100.237.839,70	98.487
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	267.913,54	2.147
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	127.324,58	97
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.026.299,04	8.774
davon aus Zuschreibungen: € 176.779,34 (Vorjahr: T€ 566)		
	106.659.376,86	109.505
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.069.981,03	48.933
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	139.910,99	274
	47.209.892,02	49.207
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.694.873,82	9.518
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 44.711,47 (Vorjahr: T€ 41)	1.846.488,84	1.756
	11.541.362,66	11.274
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.996.414,54	21.190
davon außerplanmäßige Abschreibungen: € 3.579.022,69 (Vorjahr: T€ 5.871)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.915.563,60	8.125
	20.996.144,04	19.709
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	228.109,02	386
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.957.474,80	21.654
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 56.174,26 (Vorjahr: T€ 86)		
	-20.729.365,78	-21.268
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	266.778,26	-1.559
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.076,50	0
13. Sonstige Steuern	9.074,00	9
14. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	245.627,76	-1.568
15. Vortrag Bilanzverlust		0
16. Entnahme aus der Kapitalrücklage		2.500
17. Vorabausschüttung		-2.500
18. Bilanzverlust		1.568



# Anhang

## für das Geschäftsjahr 2013

*»Doch das Beste an diesen Wohnungen ist der Ausblick über die Stadt. Den findet man so wohl kaum ein zweites Mal.«*

ANDREAS MOSER, BAUÜBERWACHUNG WOB AU

### 1. Allgemeine Angaben

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („Wobau“) ist die Stadt Magdeburg. Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „sonstige Steuern“ enthält die Grundsteuer auf eigengenutzte Objekte, da die Grundsteuern als Bestandteil der weiterbelastbaren Betriebskosten in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten sind, sowie Kfz-Steuern.

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

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung geben. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern

betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber.

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

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je EUR 1,00 abgeschrieben. Die sonstigen abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Anschaffungswert über EUR 410,00 werden unter Anwendung der linearen Abschreibung bei Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Vermögensgegenstände, die in den Jahren 2008 und 2009 mit einem Wert zwischen EUR 151,00 und EUR 1.000,00 angeschafft wurden, sind jeweils in einem Sammelposten zusammengefasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben.



### Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art, Alter und Höhe der Ansprüche differenziert Rechnung getragen. Die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen TEUR 38,2 (Vorjahr: TEUR 50,1). Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Sonderposten für Investitionszulage

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

### Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht. Entsprechend der verbleibenden Laufzeit bis zum Ende der Altersteilzeit wird der jeweilige Zinssatz je Arbeitnehmer berücksichtigt. Für Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.

Für mit Restitutionsansprüchen belastete Grundstücke bestehen Rückstellungen in Höhe der Restbuchwerte.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zins-Swap-Geschäfte (2007 bis 2031) aufgelöst.



Die „Blaue Wand“ wurde 1965 von Bruno Groth für den Gaststättenraum im ehemaligen Haus der Lehrer entworfen und in Keramik ausgeführt. Sie diente als Sichtschutz für den Küchenbereich, gleichzeitig hatte sie eine schmückende Funktion. Die Gestaltung in Form, Farbigkeit und Material erinnert an die alte Küchenkachel. Die Art der Ausführung könnte man als zeitlos bezeichnen.

Die Wand wurde zu Beginn der Umbauarbeiten fachgerecht abgetragen und wieder an diesem Standort aufgebaut und somit für das Gebäude erhalten. Ein Beispiel im Umgang von bauebundener kunsthandwerklicher Gestaltung aus dem vorherigen Jahrhundert.

Oben: v.li. Karl-Heinz Daehre, Minister für Bau und Verkehr und Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer WOBÄU, beim Baustart des Katharinenturms im März 2011



Mitte: Die Blaue Wand an ihrem originalen Standort in dem Gaststättenraum des ehemaligen Haus der Lehrer.



Unten: v.li. Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper, Bruno Groth und Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer WOBÄU, bei der Eröffnung des EDEKA-Marktes im Dezember 2013

### Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell zusammen rund 32 % zur Anwendung. Die zum 31. Dezember 2013 ermittelten aktiven Differenzen (TEUR 6.613) bestehen im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus ungenutzten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen (rd. Mio. EUR 812 bzw. rd. Mio. EUR 635), die aufgrund der Ausnutzung des Ansatzwahlrechts nicht als aktive latente Steuern zum Ansatz gekommen sind.

### Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge, die aus der Bewirtschaftung von Restitutionsgrundstücken resultieren, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, die Bewirtschaftungsüberschüsse aus diesen Grundstücken sind in der Rückstellung für die Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG berücksichtigt. Aufwandszuschüsse sowie Erträge aus der Förderung der Abrisstätigkeit 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. Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBiG sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2013 sind bei fünf Grundstücken mit Wohnbauten und 20 Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet. Bei zwei Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 31.293 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige

Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 3.042 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 4.517. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 3.636 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr TEUR 1.225.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von TEUR 482 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen. Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von TEUR 152 (Vorjahr: 152) aus einem Grundstückstausch.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von TEUR 668. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

#### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Gesellschafterversammlung beschloss am 29. Juli 2013 den Bilanzverlust zum 31. Dezember 2012 (EUR 1.567.924,53) auf neue Rechnung vorzutragen und mit den künftigen Ergebnissen zu verrechnen.

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

Sonderrücklage	
	in T €
Stand 1. Januar 2013	138.686
Einstellungen	48
Stand 31. Dezember 2013	138.734

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

### Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche hat sich der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen um TEUR 48 zum Vorjahr gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG verändert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	
	31.12.2013 in T €
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	3.024
Entschädigungen Restitution	2.300
Personalbezogene Rückstellungen	1.105
Trinkwasserverordnung	644
Unterlassene Instandhaltung	590
Schadenersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	415
Straßenausbaubeiträge	382
Prozesskosten und Schadenersatz	212
Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG	31
Übrige sonstige Rückstellungen	1.068
	9.771

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

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

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Die Werte für den Erfüllungsrückstand werden aus der Wertguthabenkontenführung entnommen. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten

Lohnsteigerungen betragen 2,4 %.

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter mit einem Zinssatz zwischen 3,37 % und 3,79 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.482. Diese wurden mit dem Deckungsvermögen (TEUR 668) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Als Deckungsvermögen wurden verpfändete Bankguthaben bei der Nord LB klassifiziert.



Die Aufwendungen in Form von Zinszu-  
führungen betragen TEUR 56 und sind im  
Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen  
und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die Rückstellung für unterlassene  
Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2  
Nr. 1 HGB wurde in Höhe von TEUR 590  
gebildet und beinhaltet bereits ausgelöste  
Instandhaltungsaufträge die im folgenden  
Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten  
nachgeholt werden.

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

in €	Langfristiger Anteil zum 31.12.2013	Überdeckung der Rück- stellung zum 31.12.2013
Schadenersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	42.310	4.071
Rückstellung Entschädigungs- leistungen	2.300.000	315.697

Die Glasfassade besteht aus verschiedenen doppel-schaligen, geschosshohen Modulen mit integriertem Sonnenschutz. Zusätzlich in die Fassade eingebaut sind mehrere Loggien, deren Verglasungen geöffnet werden können.



### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2013 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten				
in T€	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
gegenüber Kreditinstituten	428.840 (435.033)	19.874 (19.002)	78.723 (82.007)	330.243 (334.024)
gegenüber anderen Kreditgebern	5.097 (5.484)	277 (273)	1.120 (1.048)	3.700 (4.163)
erhaltene Anzahlungen	34.607 (34.591)	34.607 (34.591)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.384 (1.166)	1.384 (1.166)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	2.160 (2.726)	2.160 (2.726)	0 (0)	0 (0)
sonstige	222 (2.712)	222 (2.712)	0 (0)	0 (0)
	472.310 (481.712)	58.524 (60.470)	79.843 (83.055)	333.943 (338.187)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2013 wie folgt gesichert:

Besicherung	
	in T€
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	417.636
städtische Bürgschaften	10.514

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen TEUR 306.881 auf Modernisierungs- und

KfW-Kredite, TEUR 109.968 auf Altschulden, TEUR 11.301 auf Ankaufkredite und TEUR 5.097 auf Baudarlehen. Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.500) gegenüber der Gesellschafterin.

#### 4. Finanzinstrumente

##### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

##### Bewertungseinheiten im Detail

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

von derivativen Finanzinstrumenten ist, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen.

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

Die Wobau verfügt zum 31. Dezember 2013 über 14 Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 156.843 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 134.237 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von 14 Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in T€	Betrag zum Bilanzstichtag in T€	Marktwert zum Bilanzstichtag in T€	Buchwert	Absicherung in der BE
Micro Hedges	139.010	119.048	-31.332	0	100 %
Portfolio Hedges	17.834	15.189	-2.338	0	100 %
	156.844	134.237	-33.670		



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

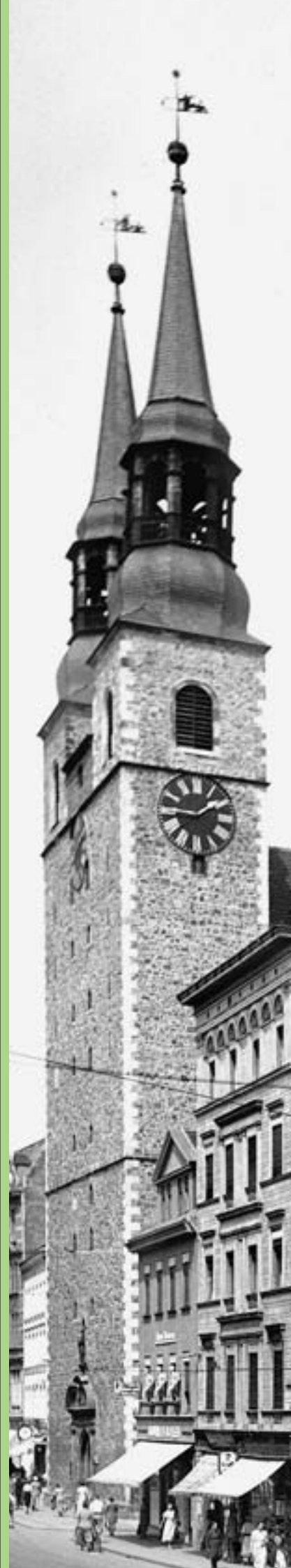


Ein Micro Hedge ist bis zum Jahr 2016 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion hoch wahrscheinlich ist.

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



Auch die öffentlichen Bereiche innerhalb des Katharinenturms wurden gestaltet: In den Fluren der Etagen finden sich historische Aufnahmen von Magdeburger Kirchen, die vom Stadtarchiv Magdeburg zur Verfügung gestellt wurden.



## 5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	
	in T €
Mieteinnahmen	67.749
Umlagen für Betriebskosten	31.897
Sonstige	451
	100.097

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	
	in T €
Umsatzerlöse WEG	109
Sonstige	1
	110

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	
	in T €
Sonstige	31

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	
	in T €
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 935	935
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	866
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Sonstige periodenfremde Erträge	477
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	177
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.126
Übrige Erträge	1.871
	6.026

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	
	in T €
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	1.543
Abrisskosten	1.183
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	408
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	304
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	214
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.263
	7.915

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

	in T €
Abschlussprüfungsleistungen	49
Sonstige Leistungen	1
	50

#### Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 975, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von TEUR 0 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von TEUR 2.604 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 5.871).

## 6. Sonstige Angaben

### Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 220 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 217) beschäftigt.

	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	21
Personal und Sozialwesen	6
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	48
Geschäftsbereich Technische Dienste	47
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	97
	220
Auszubildende	8
	228

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 208 (im Vorjahr 188) Mitarbeiter beschäftigt.

### Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2013 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2013 in T€	31.12.2012 in T€
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.909	3.741
Garantieeinbehalte	100	100
Mietkautionen	945	687
	3.954	4.528

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2013 in Höhe von TEUR 3.162 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen.

### Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr geführt durch:

Heinrich Paul Sonsalla	Hohendodeleben
------------------------	----------------

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



**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	Vorsitzender; Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender; Staatsrat a. D.
Olaf Czogalla	Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstelematik, Institut für Automaten und Kommunikation e.V. Magdeburg
Martin Danicke	Fraktionsgeschäftsführer der SPD im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Horst Eckert	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Bernd Krause	Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Wolfgang Wähnelt	Dipl.-Ing./Architekt, Magdeburg

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 10.850,00.

**7. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 245.627,76 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Magdeburg, den 28. Februar 2014

Heinrich Sonsalla  
Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

# Entwicklung des Anlagevermögens

im Geschäftsjahr 2013

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	01.01.2013	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2013
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	2.124.714,77	261.413,12	0,00	0,00	0,00	2.386.127,89
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.104.542.167,33	4.077.529,75	3.304.194,15	119.694,60	14.416.406,44	1.097.387.790,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.069.686,69	5.370,08	40.300,00	0,00	5.789,89	25.109.566,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.784.568,07	52.066,31	0,00	0,00	1.659.323,37	26.177.311,01
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.158,29	0,00	0,00	0,00	47.158,29	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	0,00	659.999,61
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.541.837,80	136.142,58	0,00	0,00	406.626,35	3.271.354,03
7. Anlagen im Bau	9.829.975,05	8.784.542,87	-2.963.723,94	0,00	0,00	15.650.793,98
8. Bauvorbereitungskosten	520.170,85	327.001,34	-340.470,21	0,00	0,00	506.701,98
9. Geleistete Anzahlungen	40.300,00	0,00	-40.300,00	0,00	0,00	0,00
	1.172.035.863,69	13.382.652,93	0,00	119.694,60	16.535.304,34	1.168.763.517,68
	1.174.160.578,46	13.644.066,05	0,00	119.694,60	16.535.304,34	1.171.149.645,57

Kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
01.01.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplan- mäßige Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
€	€	€	€	€	€	€	€	€
1.810.914,77	246.058,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2.056.973,19	329.154,70	313.800,00
411.318.124,44	14.720.510,87	974.992,06	176.779,34	29.385,14	13.264.661,42	413.542.801,47	683.844.988,72	693.224.042,89
11.041.847,45	243.378,72	0,00	0,00	0,00	5.783,89	11.279.442,28	13.830.124,60	14.027.839,24
9.250.167,75	0,00	2.604.030,63	0,00	0,00	1.056.500,47	10.797.697,91	15.379.613,10	18.534.400,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.158,29
39.599,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.999,98	593.999,63	620.399,63
3.208.554,80	181.043,84	0,00	0,00	0,00	404.284,42	2.985.314,22	286.039,81	333.283,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.650.793,98	9.829.975,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	506.701,98	520.170,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.300,00
434.858.294,42	15.171.333,43	3.579.022,69	176.779,34	29.385,14	14.731.230,20	438.671.255,86	730.092.261,82	737.177.569,27
436.669.209,19	15.417.391,85	3.579.022,69	176.779,34	29.385,14	14.731.230,20	440.728.229,05	730.421.416,52	737.491.369,27



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie

die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Leipzig, den 28. Februar 2014

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Thiermann)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gneuß)  
Wirtschaftsprüfer

# Geschäftsstellen der WOBAU

## Geschäftsstellen der WOBAU

Kundencenter Nord	Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg Leiterin: Sabine Ziepel Tel. 0391 610 41 70 – Fax 0391 610 42 15
Kundencenter Mitte und Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg Leiterin: Michaela Schimmitat Tel. 0391 610 44 24 – Fax 0391 610 44 05
Kundencenter Süd	Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg Leiterin: Kerstin Willenius Tel. 0391 610 46 40 – Fax 0391 610 46 66
Gewerbemanagement	Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg Leiter: René Weimann Tel. 0391 610 44 16 – Fax 0391 610 43 03
Wohnungsbörse	Krügerbrücke 2 – 39104 Magdeburg Tel. 0391 610 42 00 – Fax 0391 610 42 09
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale Bereiche	Wilhelm-Höpfner-Ring 1 – 39116 Magdeburg Tel. 0391 610 5 – Fax 0391 610 39 99



WOHNUNGSBAU  
GESELLSCHAFT  
MAGDEBURG mbH  
Geschäftsstelle Mitte  
Gewerbemanagement  
und Wohnungseigentumsverwaltung



