

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	94.851,00	77.240,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	799.403.161,84	839.284.653,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.839.440,34	16.643.693,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.913.375,92	22.448.485,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.132,38	90.132,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.794,00	485.484,00
6. Anlagen im Bau	185.283,73	11.189,64
7. Bauvorbereitungskosten	2.870,52	0,00
	839.841.058,73	878.973.638,10
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	6.487.000,00	0,00
	846.422.709,73	879.050.878,10
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Variable		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	527.178,26	929.326,29
2. Unfertige Leistungen	32.451.157,41	32.794.419,70
	33.008.335,67	33.623.744,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.755.463,27	2.200.098,90
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	687.347,96	1.163.429,71
3. Forderungen aus Betreuungsaktivität	6.905,53	11.365,91
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.307,56	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.780.376,12	7.771.658,23
	10.372.400,44	11.146.492,75
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	50.331.572,68	49.264.057,52
	93.112.308,79	94.034.263,66
	940.135.018,52	973.085.141,76

0.0483845.001

Passiva	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	153.387.564,36	153.387.564,36
II. Kapitalrücklage	2.067.030,94	2.067.030,94
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBEG	135.681.106,05	131.300.069,32
2. Andere Gewinnrücklagen	481.615,73	481.615,73
	291.817.317,08	287.238.280,35
	24.734.939,53	25.304.555,57
B. Sonderposten für Investitionszwecke		
Rückstellungen	54.992.748,34	78.231.455,56
C. Sonstige Rückstellungen		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	609.368.227,44	623.014.630,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.000.161,87	8.363.397,54
3. Erhaltene Anzahlungen	34.720.163,32	33.259.854,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	947.901,79	1.120.713,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.721.054,95	6.073.265,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.172.540,80	4.192.820,25
(davon aus Steuern € 52.458,29; Vorjahr € 730,40)		
	563.930.056,18	576.013.689,39
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	4.859.971,29	6.209.161,04
	940.135.018,52	973.085.141,76

0.0483845.001

Mittelfristige Wirtschaftsplanung der
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 2008 - 2011

Werte in Tsd. EUR

	2008	2009	2010	2011
1. Erfolgsplan				
Erträge	112.413,1	111.661,5	110.170,1	109.694,9
Umsatzerlöse gesamt	104.285,3	104.630,7	105.482,8	106.436,8
dar.: a) aus der Hausbewirtschaftung	104.185,3	104.530,7	105.382,8	106.336,8
Mieten aus Wohnungen	62.434,9	62.109,6	62.178,7	62.353,4
Mieten aus Gewerbe	5.548,4	5.803,9	5.916,7	6.017,0
Sonstige Erlöse	1.220,4	1.193,9	1.168,2	1.143,9
Umlagen brutto	39.263,7	38.697,6	38.449,4	38.614,9
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Umlage 1,2)	-4.282,1	-3.274,3	-2.330,2	-1.792,4
b) aus Verkauf von Grundstücken UV	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100,0	100,0	100,0	100,0
Bestandsveränd. an Verkaufsgrundst. u. unfert. Leist.	434,4	688,5	695,8	765,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	6.913,2	5.679,2	3.522,5	2.020,3
dar.: Fördermittel Stadtumbauprogramm Ost	1.971,5	1.500,8	1.216,5	0,0
Ertr. aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	207,9	150,6	0,0	0,0
Zinserträge	572,3	512,5	489,0	472,5
Aufwendungen	112.515,1	109.975,8	106.820,5	103.923,8
Aufwendungen für bezog. Lieferungen u. Leistungen	54.328,5	54.882,1	51.802,4	52.090,4
dar.: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	54.120,0	54.495,6	51.625,9	51.913,9
dar.: Notdienst und Reparaturen WE und GE	9.130,7	8.455,1	8.488,3	8.693,1
Period. Instandhalt./Instandsetz. WE/GE	5.521,7	6.854,5	3.796,5	3.348,2
Betriebskosten	38.532,7	38.256,5	38.407,8	39.006,4
dar. nicht umlagefähig	1.274,2	1.260,6	1.261,0	1.275,8
Personalaufwand	8.256,0	7.367,2	7.003,4	6.968,9
Abreibungen	13.739,7	13.612,9	13.691,1	13.675,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.731,2	7.311,5	6.625,1	4.680,2
dar.: Abriss/Rückbau einschl. Nebenkosten	2.968,4	1.977,0	1.710,9	0,0
Zinsaufwendungen	26.626,1	25.964,6	25.143,4	24.678,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	826,1	1.030,0	1.547,6	1.822,9
sonstige Steuern	7,5	7,5	7,5	7,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag:	-102,0	1.685,7	4.349,6	5.771,1
2. Investitionsplan				
Komplexmaßnahmen/Sanierung	3.260,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige Maßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0
Neubau / Ankauf	0,0	0,0	0,0	0,0
EDV Hardware	155,0	153,0	151,0	149,0
Software	45,0	223,0	421,0	329,0
Andere Anlagen, BGA	84,0	82,5	76,0	74,5
Summe	3.544,1	458,5	648,0	552,5

Mittelfristige Wirtschaftsplanung der
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 2008 - 2011

Werte in Tsd. EUR

	2008	2009	2010	2011
3. Finanzplan				
Mittelherkunft	23.081,7	26.361,1	22.138,7	23.850,3
Jahresüberschuss	0,0	1.685,7	4.349,6	5.771,1
Abschreibungen	13.739,7	13.612,9	13.691,1	13.675,0
Kredite	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätszufluss aus Verkäufen	3.425,6	387,1	50,0	883,3
Nicht auszahlungswirksame Aufwendungen	4.582,8	3.530,9	3.420,0	3.520,9
Fördermittel Baumaßnahmen (Zuschüsse)	1.333,6	657,5	628,0	0,0
Sonstiges	0,0	6.487,0	0,0	0,0
Mittelverwendung	23.081,7	26.361,1	22.138,7	23.850,3
Deckung Jahresfehlbetrag	102,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen	3.544,1	458,5	648,0	552,5
Kredittilgung	19.328,5	20.248,9	15.029,7	18.265,0
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Auflösung Rückstellungen	915,5	973,8	763,3	411,0
Nicht einzahlungswirksame Erträge	8.288,8	6.084,7	3.300,1	2.559,5
Sonstiges	738,2	1.252,7	1.448,5	1.871,6
Bildung / Verbrauch Liquiditätsreserve	-9.835,4	-2.657,3	951,1	190,7
4. Stellenplan				
Anzahl Vollzeitstellen (VZE)	204	184	160	152
davon in Teilzeit befindliche Mitarbeiter	0	0	0	0
davon in Vollzeit befindliche Mitarbeiter	167	153	138	138
davon Auszubildende in Vollzeit	16	8	0	0
davon in Altersteilzeitphase befindliche MA	21	23	22	16
Anzahl Mitarbeiter absolut	204	184	160	152

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
 Bereich Finanzen/Betriebswirtschaft
 Herrn Deubler
 PF 3527
 39010 Magdeburg

PricewaterhouseCoopers
 Aktiengesellschaft
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hegelstraße 4
 39104 Magdeburg
 Postfach 41 29
 39016 Magdeburg
 www.pwc.com/de

Telefon +49 391 5372-1 64
 Fax +49 391 5372-1 32

26. Oktober 2007
 RWI

Geplante Ausschüttung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH an den Gesellschafter

Sehr geehrter Herr Deubler,

wir nehmen Bezug auf ein Telefonat vom 25. Oktober 2007, in dem Sie uns baten zu prüfen, ob eine Ausschüttung von € 2,5 Mio aus dem Eigenkapital der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH an die Stadt Magdeburg mit Körperschaftsteuer belastet wäre und die Liquiditätslage der Gesellschaft beeinflussen würde.

Zur Beurteilung dieser Frage liegen uns neben den steuerlich relevanten Unterlagen aus der laufenden Steuerberatung der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006, der Liquiditätsstatus mit Stand vom 25. Oktober 2007 und Bestätigungen von drei Kreditinstituten zur Anlage liquider Mittel vor.

In Auswertung der genannten Unterlagen bestehen aus unserer Sicht kurzfristig und ohne gesellschaftsrechtliche Restriktionen folgende Möglichkeiten von Ausschüttungen:

- Ausschüttung der Kapitalrücklage von T€ 2.067
- Ausschüttung der anderen Gewinnrücklagen von T€ 482

Die Gesellschaft verfügt entsprechend dem Liquiditätsstatus mit Stand vom 25. Oktober 2007 über insgesamt € 67,3 Mio an verfügbaren liquiden Mitteln in Form von Tages- und Termingeldern. Drei Kreditinstitute haben am 25./26. Oktober 2007 bestätigt, dass bei ihnen insgesamt € 63,9 Mio an Guthaben der Wohnungsbaugesellschaft angelegt sind. Aufgrund der Höhe dieser Guthaben sind wir der Auffassung, dass durch die Ausschüttung von € 2,5 Mio die Liquiditätslage der Gesellschaft nicht wesentlich beeinflusst wird.

...

Auch beeinflusst die Ausschüttung nicht die Deckung des für 2007 geplanten Jahresfehlbetrages von € 12,0 Mio durch eine Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (€ 135,7 Mio mit Stand vom 31. Dezember 2006).

Zur Prüfung, ob die Ausschüttung von € 2,5 Mio an die Stadt Magdeburg mit Kapitalertragsteuer belastet wird, ist der sogenannte steuerliche ausschüttbare Gewinn gemäß § 27 Absatz 1 Satz 4 KStG zu betrachten. Diese Überprüfung haben wir anhand der uns vorliegenden Unterlagen vorgenommen. Bei der Wohnungsbaugesellschaft ist entsprechend den steuerlichen Vorschriften zurzeit kein ausschüttbarer Gewinn vorhanden.


Daraus folgt, dass die Ausschüttung aus dem steuerlichen Einlagekonto geleistet und demnach nicht mit Kapitalertragsteuer belastet wird. Die Ausschüttung kann daher in voller Höhe von € 2,5 Mio an die Stadt Magdeburg ausgezahlt werden.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass wir bei der Beurteilung der Fragen eventuell bestehende Restriktionen aus den von Ihnen abgeschlossenen Verträgen (z.B. Kreditverträgen u. a.) nicht untersucht haben.

Sollten Sie weiter gehende Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(ppa. Salzer)
Wirtschaftsprüfer


(ppa. Kirst)
Steuerberaterin