

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0321/08	Datum 25.06.2008
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	08.07.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.08.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.09.2008	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2007 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2007 mit einer Bilanzsumme von 899.550.126,11 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 128.599,11 EUR festzustellen,
 - den Jahresüberschuss in Höhe von 128.599,11 EUR vollständig auszuschütten,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen,
 - die PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
		2008				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	ab Jahr			
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.: x				Mehreinn.				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
1.87700.210000.6											
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	31.12.2008
--------	------------

federführendes/r Amt/FB		Herr Koch
----------------------------	--	-----------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Herr Zimmermann
-----------------------------------	--------------	-----------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2007 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2007 schließt erstmals mit einem Jahresüberschuss in Höhe 128.599,11 EUR (Vorjahr: - 1.229,2 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 24.06.2008 zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung.

1. Grundsätzliche Feststellungen zur Lagebeurteilung und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft

In der Stellungnahme des Abschlussprüfers zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter werden nachfolgende Aussagen getroffen:

„Zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage macht die Geschäftsführung folgende wesentliche Aussagen:

- Zur Bestandsentwicklung konstatiert der Geschäftsführer einen Rückgang des eigenen Bestandes um 2.633 Einheiten (durch Abriss und Verkauf) und des Restitutionsbestandes (überwiegend zugunsten der Gesellschaft) von 124 Einheiten.
- Bestimmend für den stichtagsbezogenen Leerstand von 22,8 % für Wohnungen sind die hohen Leerstandsquoten im Restitutions-, Abriss- und Verkaufsbestand, während im Kernbestand nur rund 11 % der Wohnungen nicht vermietet waren. Die durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen der Sollmieten verringerten sich auf 11,1 Mio. EUR von 12,6 Mio. EUR im Jahr zuvor.
- In der Hausbewirtschaftung haben sich die durchschnittlichen Kaltmieten auf 4,39 EUR/qm im Kernbestand erhöht. Ein Umsatzanstieg wird, bedingt durch den Bestandsabbau, aber hierdurch nicht erreicht.
- Zur Erhaltung und Sanierung der Bestände wurden im Geschäftsjahr 2007 13,2 Mio. EUR aufgewendet; zusätzlich für unterlassene Instandhaltungen 2,75 Mio. EUR zurückgestellt; für den Abriss sind 3,0 Mio. EUR aufgewendet worden. 976 Wohnungen wurden 2007 vom Markt genommen. Ende 2007 bewirtschaftete die Wobau noch 26.974 Wohnungen und 595 Gewerbeeinheiten.
- Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 1.263 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verkauft und Erlöse von 17,8 Mio. EUR erzielt gegenüber 11,0 Mio. EUR im Jahr zuvor.
- Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt der Geschäftsführer anhand von Erläuterungen zu den Ergebnisbereichen und mittels Kennziffern vor. Er hebt den Anstieg des EBITDA von 40,1 Mio. EUR auf 45,0 Mio. EUR als Ausdruck für die Ertragsstärke der Gesellschaft im operativen Geschäft hervor. Einen Schwerpunkt bildet die Darstellung der Finanzierungstätigkeit (Kreditverbindlichkeiten wurden auf 498,8 Mio. EUR abgebaut) und von Sicherungsgeschäften. Demnach wurden ausschließlich Bewertungseinheiten gebildet und keine Handelsgeschäfte getätigt, so dass der negative Zeitwert der Derivate nicht bilanzwirksam ist. Obwohl die Verbindlichkeiten insgesamt zurückgegangen sind, ist ein Anstieg der Verschuldung je qm zu verzeichnen. Auch der Anteil der Fremdkapitalzinsen und des Kapitaldienstes an der Ist-Miete ist angestiegen.

Zu den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wurde ausgeführt:

- Ziel der Gesellschaft ist, durch die Fortsetzung der eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen ein dauerhaft positives Geschäftsergebnis auszuweisen und einen positiven Cashflow zu sichern.

- Risiken bestehen nach Einschätzung des Geschäftsführers in der demografischen Entwicklung der Region Magdeburg. Die Wobau will dem durch Schaffung kleinerer Wohneinheiten im Kernbestand und die bedarfsgerechte Ansprache ihrer Zielgruppen begegnen. Begleitet wird dies durch die ständige Überprüfung des Kernbestandes auf dessen Zukunftsfähigkeit durch den Bestand erhaltende und verbessernde Maßnahmen, aber auch durch weiteren Verkauf und Abriss von Wohnungen. Hierin wird auch die Chance gesehen, mit einem aufgewerteten Wohnungsbestand die Position der Gesellschaft am Mietermarkt zu stärken.
- Weiterhin sollen die vergleichsweise hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern abgebaut und der Kapitaldienst optimiert werden.
- Die Risikoberichterstattung des Geschäftsführers kommt zu dem Ergebnis, dass bestandsgefährdende Risiken insgesamt nicht erkennbar waren.
- Im Ausblick auf 2008 erwartet die Wobau wiederum ein positives Ergebnis.

Stellungnahme des Abschlussprüfers:

„Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.“

2. Analyse des Jahresabschlusses 2007 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	103.296,4	105.738,8
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	313,1	294,8
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	54,7	144,4
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>1.036,6</u>	<u>340,4</u>
Summe	<u>104.700,8</u>	<u>106.518,4</u>

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 69.557,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 71.962,3 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 33.166,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 33.141,1 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 2.442,4 Tsd. EUR zu verzeichnen. Der Rückgang der Mieterlöse begründet sich im Wesentlichen mit Abgängen von Wohneinheiten, bedingt durch Verkäufe und Abriss von Mietwohngrundstücken.

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen sowie aus der Fremdverwaltung. Zum 31.12.2007 befanden sich 1.263 (Vorjahr: 1.210) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2007: 163 Objekte/ Vorjahr: 168 Objekte).

Bei den *Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen* handelt es sich im Wesentlichen um die Weiterberechnung von Aufwendungen.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen *Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken* betreffen die Veräußerung von 43 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von –4.173,9 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2007 gegenüber 2006.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 24,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 20,3 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 18.738,4 Tsd. EUR (Vorjahr 15.654,4 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 6.310,3 Tsd. EUR Fördermittel Stadtumbau Ost für Abriss (Vorjahr: 932,6 Tsd. EUR), in Höhe von 3.895,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.631,8 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, in Höhe von 3.143,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.238,7 Tsd. EUR) Erträge aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG). Weitere wesentliche Positionen (größer 100 Tsd. EUR im Geschäftsjahr) sind:

(in Tsd. EUR)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	1.284,8	1.479,9
- der Auflösung von Wertberichtigungen	1.289,9	822,1
- Versicherungsentschädigungen	847,5	744,2
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	618,7	246,8
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	573,7	573,7
- Zuschreibungen	356,2	2.888,1
- Schadenersatz/Nachteilsausgleich	100,0	1.109,6

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.520,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 51.659,2 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 48.331,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 51.333,4 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 33.883,0 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 14.266,5 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 181,5 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 10.312,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.866,3 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.902,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.182,9 Tsd. EUR). Der Rückgang der Personalaufwendungen ist auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Zuführung zur Rückstellung für Abfindungen (514 Tsd. EUR weniger) und auf die gesunkene Anzahl der Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Die Vergütungen basieren auf dem Manteltarifvertrag in der gültigen Fassung vom 03.06.1997 sowie dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft in der gültigen Fassung vom 04.10.2005. Im Berichtsjahr erfolgte eine Tarifierhöhung zum 01.06.2007 um 0,9 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 673,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 293 Mitarbeiter (einschließlich 19 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 348 Mitarbeiter einschl. 25 Auszubildende). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 27 Stunden und 45 Minuten.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 21.139,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 19.517,2 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 60,2 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 21.079,1 Tsd. EUR Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 7.019,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.783,7 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Ertragswert (2.682,2 Tsd. EUR) und auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (4.336,9 Tsd. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (12.678,7 Tsd. EUR) auf 13.188,7 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.009,0	2.137,5
Kosten des Unternehmens	1.192,2	1.318,2
Übrige Aufwendungen	<u>9.987,5</u>	<u>9.223,0</u>
	13.188,7	12.678,7
	=====	=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u.a. EDV-Kosten, Kosten für Geschäftsräume, Porto, Telefon, Weiterbildung, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen, Bewachung.

Zu den Kosten des Unternehmens zählen u.a. Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, für die Unternehmenswerbung, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Beiträge.

Zu den übrigen Aufwendungen gehören Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Abrisskosten, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadensersatzkosten, Vermessungskosten.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 207,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 139,0 Tsd. EUR) betreffen Zinsen für zwei Schuldscheindarlehen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 901,0 Tsd. EUR auf 2.664,4 Tsd. EUR erhöht.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 26.963,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.77,9 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 6,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,0 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2007 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 128,6 Tsd. EUR ausgewiesen.

In 2007 erfolgte bereits eine Vorabausschüttung in Höhe von 2.500,0 Tsd. EUR durch Entnahme aus der Kapitalrücklage und aus den anderen Gewinnrücklagen. Die Ausschüttung erfolgte gemäß Beschlussfassung des Stadtrates Nr.: 1722-57(IV)07 vom 06.12.2007 und der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH vom 07.12.2007.

Bilanz zum 31.12.2007

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 49.186,4 Tsd. EUR auf 797.236,3 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 56,0 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 60,2 Tsd. EUR. Per 31.12.2007 wird ein Restbuchwert in Höhe von 90,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 1.614,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.471,1 Tsd. EUR) getätigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 813,5 Tsd. EUR um Wertverbesserungsmaßnahmen bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie in Höhe von 508,8 Tsd. EUR um noch nicht abgeschlossene Maßnahmen an Wohngebäuden.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verringerte sich insgesamt um 44.608,2 Tsd. EUR auf 754.795,0 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 13.639,9 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand

in Höhe von 5.526,3 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 24.283,4 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkauf und Abriss sowie Rückführung an Alteigentümer ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgten Umbuchungen einzelner Grundstücke nach dem Abriss der Gebäude in die Position Grundstücke ohne Bauten. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2007 betreffen 749.449,6 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 5.345,4 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 1.171 Wohn- und 46 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.411 WE und 59 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 1.283,8 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 13.374,3 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 976 Wohneinheiten (Vorjahr: 789 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2007 weist die Wobau einen Bestand von 26.691 (Vorjahr: 29.274) eigenen Wohn- sowie 573 (Vorjahr: 623) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2007 um 339,6 Tsd. EUR auf 14.499,8 Tsd. EUR. Ausgewiesen werden Abgänge in Höhe von 158,1 Tsd. EUR für zwei veräußerte Grundstücke mit Geschäftsbauten. Gleichzeitig erfolgten in dieser Position Abschreibungen und Umbuchungen.

Beim Bilanzausweis zum 31.12.2007 betreffen 13.605,4 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 894,3 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Zum 31.12.2007 verringerte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten um 4.617,7 Tsd. EUR auf 20.295,7 Tsd. EUR. Es erfolgten Abgänge in Höhe von 5.700,5 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr aufgrund des abgeschlossenen Abrisses Zugänge durch Umbuchung aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 2.494,6 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wird unverändert in Höhe von 90,1 Tsd. EUR ausgewiesen und betrifft die Grundstücke Schützendorstraße 4 und Am Eulengraben 24.

Die Position andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung verringerte sich im Berichtsjahr um 26,2 Tsd. EUR auf 380,6 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 173,3 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 198,0 Tsd. EUR berücksichtigt.

Unter den Finanzanlagen werden unverändert zwei Schuldscheindarlehen in Höhe von 6.487,0 Tsd. EUR als sonstige Ausleihungen ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte ausgewiesen.

Zum 31.12.2007 wird diese Position mit 0,0 EUR ausgewiesen. Im Vorjahr beinhaltete sie den Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 43 Wohneinheiten (474,0 Tsd. EUR) und 3 Gewerbeeinheiten (53,1 Tsd. EUR). Diese wurden zwischenzeitlich veräußert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die für das Geschäftsjahr 2007 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 28.834,4 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 33.901,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 5.841,7 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	1.616,4 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.398,8 Tsd. EUR

- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7,7 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	2.818,8 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.818,8 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH, Forderungen an das Finanzamt und aus abgegrenzten Zinsen und Swaps aber auch Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 67.637,7 Tsd. EUR aus. Darin enthalten sind Festgelder in Höhe von 63.450,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 50.331,6 Tsd. EUR).

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2007 Veränderungen in den einzelnen Positionen aufgrund der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 2.500.000,00 EUR. Dabei wurden 2.067.030,94 EUR aus der Kapitalrücklage und 432.969,06 aus den anderen Gewinnrücklagen ausgeschüttet. Außerdem hat der Gesellschafter beschlossen, das Stammkapital auf Euro umzustellen und um 35,64 EUR aufzustocken. In Höhe von 35,64 EUR wird die Position zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen ausgewiesen. Die Handelsregistereintragung erfolgte erst mit Datum vom 02.04.2008. Ferner hat der Gesellschafter eine ordentliche Kapitalherabsetzung um 22.500.000,00 EUR auf 130.887.600,00 EUR beschlossen. Die Bekanntmachung der Kapitalherabsetzung im elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 11., 12. und 13. Dezember 2007. Die Anmeldung der Kapitalherabsetzung zur Eintragung ins Handelsregister kann erst nach Ablauf eines Sperrjahres erfolgen. Aus diesem Grund wurde die Kapitalherabsetzung bilanziell noch nicht ausgewiesen. Die Kapitalrücklage wurde in 2007 vollständig ausgeschüttet. In der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgten Berichtigungen nach § 36 DMBilG. Diese beruhen im Wesentlichen auf Anpassungen der Restitutionsansprüche wegen Zuordnung von Vermögen an die Wobau sowie auf damit verbundene Auskehrungen von zurückgestellten Erlösen. Die anderen Gewinnrücklagen verringerten sich in Höhe der o.g. vorgenommenen Vorabgewinnausschüttung auf 48.646,67 EUR. In der Position Bilanzgewinn wird der Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe des von 128.599,11 EUR ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 24.161,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 24.734,9 Tsd. EUR) ausgewiesen. Es erfolgten ausschließlich Auflösungen in Höhe von 573,7 Tsd. EUR. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Die Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	16.900,0	32.850,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	8.573,3	9.404,2
Unterlassene Instandhaltung	2.750,0	0,0
Altersteilzeit	2.975,0	4.121,0
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	964,2	1.232,8
Abfindungen	879,0	1.635,2
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	800,0	1.150,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	699,3	594,0
Straßenausbaubeiträge	550,0	0,0
Erstattungsansprüche ewt	287,0	262,8
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	250,0	274,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	171,0	365,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>511,5</u>	<u>803,7</u>
	<u>38.610,3</u>	<u>54.992,7</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2007 insgesamt um 21.529,7 Tsd. EUR auf 542.400,3 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2007 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 489.499,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 507.687,4 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 1.289,2 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 337,2 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 7.634,5 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 34.296,7 Tsd. EUR handelt es sich um Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten sowie erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (812,1 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2006.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (6.870,7 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.149,7 Tsd. EUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.660,6 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus abzugrenzenden Zinsen für Swap-Geschäfte und für Personalverpflichtungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (4.125,7 Tsd. EUR) werden durch die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr vereinnahmte Erträge abgegrenzt, die wirtschaftlich den Folgejahren zuzuordnen sind und in diesen entsprechend aufgelöst werden. Im Geschäftsjahr wurden Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

3. Ergebnisse der Prüfung nach § 53 HGrG

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergab keine Beanstandungen.

Unter Fragenkreis 7d wird aber darauf hingewiesen, „dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 nicht innerhalb der Frist von 8 Monaten festgestellt wurde (§ 42a Abs. 2 GmbHG).“

4. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2007 wurde in der Aufsichtsratsitzung am 24.06.2008 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

- a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2007 (Bilanzsumme: 899.550.126,11 EUR; Bilanzgewinn: 128.599,11 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
- b. Der Bilanzgewinn in Höhe von 128.599,11 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- c. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.
- d. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH schlägt die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung 2008 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG vor. Die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer bei der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH tätig.

Das Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates mit Ausnahme des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns an. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres sollte in voller Höhe an die Landeshauptstadt Magdeburg ausgeschüttet werden.

Das Prüfungsergebnis 2007 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren sind der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 24.06.2008 und der Bericht des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung beigefügt.

Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen

1. Bilanz
2. Gewinn- u. Verlustrechnung
3. Bestätigungsvermerk
4. Lagebericht
5. Auszug AR-Sitzung 24.06.2008
6. Bericht des AR