

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0357/10</b>	<b>Datum</b> 22.07.2010
<b>Dezernat: II</b>	<b>II/01</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	10.08.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	22.09.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.10.2010	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		x
	<b>KFP</b>		x
	<b>BFP</b>		x

### **Kurztitel**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 31.12.2009 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
  - den Jahresabschluss 2009 mit einer Bilanzsumme von 838.560.657,06 EUR und einem Bilanzgewinn in Höhe von 61.260,59 EUR festzustellen,
  - den Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 61.260,59 EUR vollständig auszuschütten,
  - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 zu entlasten,
  - dem Geschäftsführer, Herrn Sonsalla, für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen,
  - die PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegegesetz zu bestellen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>	<b>2001</b>	<b>Pflichtaufgabe</b>	<b>x</b>	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	<b>JA</b>	<b>x</b>	<b>NEIN</b>			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	61.260,59	23011401	49112100	0,00	0,00
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €

Datum Inbetriebnahme:


Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) II/01	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift Herr Koch
----------------------------	----------------------------------	---------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Herr Zimmermann
------------------------------------	---------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2010
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2009 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergab keine Beanstandungen.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2009 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe 61.260,59 EUR (Vorjahr: 164,1 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 22.06.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung.

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

Bezüglich der Lagebeurteilung der Gesellschaft durch den Geschäftsführer verweisen wir auf die Anlage 1 zur Drucksache. Dort wird zusammengefasst die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft dargestellt, Ausführungen zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gegeben sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung eingeschätzt.

**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 2009 im Vergleich zum Vorjahr****Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	97.454,6	98.297,8
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	194,2	219,7
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>62,9</u>	<u>50,2</u>
Summe	<u>97.711,7</u> =====	<u>98.567,7</u> =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 67.263,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 67.798,9 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 29.714,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.000,2 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 843,2 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 31.12.2009 befanden sich 902 (Vorjahr: 1.002) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2009: 120 Objekte/ Vorjahr: 183 Objekte).

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

Die ausgewiesene Bestandserhöhung im Geschäftsjahr 2009 in Höhe von 2.535,0 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heizkosten des Jahres 2009 gegenüber 2008.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 31,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 53,5 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 12.084,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.484,4 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 3.519,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.629,7 Tsd. EUR) Erträge aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenthilfegesetz (AHG), in Höhe von 2.842,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.466,8 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, in Höhe von 1.097,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.108,5 Tsd. EUR) Erträge aus Versicherungsentschädigungen und in Höhe von 975,0 Tsd. EUR Erträge aus Zuschreibungen (Vorjahr: 2.925,7 Tsd. EUR). Weitere wesentliche Positionen (> 400 Tsd. EUR) sind:

(in Tsd. EUR)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
- Fördermittel Stadtumbau Ost (Abriss)	607,2	1.915,2
- der Auflösung von Wertberichtigungen	732,7	1.524,5
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	573,7	573,7
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	458,3	1.165,4

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 52.764,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.072,5 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 52.516,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.879,9 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 35.347,1 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 17.012,8 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 156,5 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 8.587,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.543,7 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.551,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.600,3 Tsd. EUR). Der Rückgang der Personalaufwendungen ist insbesondere auf den Wegfall von Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfindungen und auf den weiteren Rückgang der Beschäftigten 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 01.07.2009 um 1,5 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 592,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 228 Mitarbeiter (einschließlich 9 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 244 Mitarbeiter einschl. 14 Auszubildende).

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 15.647,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.087,9 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 13.826,1 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 1.820,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.346,5 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr ausschließlich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (Grund und Boden).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr (11.766,4 Tsd. EUR) auf 10.926,3 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	1.922,7	1.742,5
Kosten des Unternehmens	1.468,0	1.458,4
Übrige Aufwendungen	<u>7.535,6</u>	<u>8.565,5</u>
	10.926,3	11.766,4
	=====	=====

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 111,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 207,9 Tsd. EUR) betreffen Zinsen für zwei Schuldscheindarlehen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.164,6 Tsd. EUR auf 1.406,8 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 24.335,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.354,4 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 7,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,5 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2009 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 61,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

In 2009 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR zum Zweck der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. Die Ausschüttung erfolgte gemäß Beschlussfassung des Stadtrates Nr.: 2248-75(IV)08 vom 04.12.2008 und der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH vom 05.11.2009 im Januar 2010.

## Bilanz zum 31.12.2009

### Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 21.020,7 Tsd. EUR auf 746.862,4 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 194,6 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 95,7 Tsd. EUR. Per 31.12.2009 wird ein Restbuchwert in Höhe von 229,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 6.430,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.785,1 Tsd. EUR) getätigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 3.016,0 Tsd. EUR um verschiedene Wertverbesserungsmaßnahmen bestimmter Objekte einschließlich der für diese Maßnahmen angefallenen aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Der Ausweis erfolgt in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. In der Position geleistete Anzahlungen wird die Zahlung des Kaufpreises für die Mehrfamilienhäuser Hertzstraße und Wiener Str. ausgewiesen, für die erst am 01.01.2010 Nutzen und Lasten auf die Wobau übergingen.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verringerte sich insgesamt um 16.889,6 Tsd. EUR auf 707.174,5 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 13.372,3 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand in Höhe von 353,3 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 5.552,1 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkauf und Abriss sowie Rückführung an Alteeigentümer ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgten Umbuchungen einzelner Grundstücke nach dem Abriss der Gebäude in die Position Grundstücke ohne Bauten. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2009 betreffen 705.452,2 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 1.722,3 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden 418 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 557 WE und 17 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 458,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 2.906,0 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für voraussichtliche Verluste aus geplanten Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 558 Wohneinheiten (Vorjahr: 393 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2009 weist die Wobau einen Bestand von 23.772 (Vorjahr: 24.350) eigenen Wohn- sowie 532 (Vorjahr: 538) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2009 um 189,5 Tsd. EUR auf 14.034,4 Tsd. EUR. Ausgewiesen werden Umbuchungen in Höhe von 21,4 Tsd. EUR und Abschreibungen in Höhe von 210,8 Tsd. EUR.

Beim Bilanzausweis zum 31.12.2009 werden erstmalig nur noch Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche ausgewiesen.

Zum 31.12.2009 verringerte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten geringfügig auf 21.572,3 Tsd. EUR. Es erfolgten Abgänge in Höhe von 778,6 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr aufgrund des abgeschlossenen Abrisses Zugänge durch Umbuchung aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 1.605,3 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 erhöhte sich im Berichtsjahr um 67,3 Tsd. EUR auf 385,6 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 215,0 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 147,3 Tsd. EUR berücksichtigt. Ebenfalls beinhaltet die Position einige Abgänge wegen Verschrottung bzw. Verkauf (0,4 Tsd. EUR).

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen in Höhe von 722,9 Tsd. EUR und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 739,8 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wird die in der Position geleistete Anzahlungen die Zahlung des Kaufpreises für die Mehrfamilienhäuser Hertzstraße und Wiener Straße in Höhe von 1.913,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

Unter den Finanzanlagen erfolgt im Berichtsjahr kein Ausweis. Die im Vorjahr ausgewiesenen zwei Schuldscheindarlehen wurden am 30.06.2009 vollständig zurückgezahlt.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2009 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 31.081,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 33.952,1 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 6.858,5 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	1.007,1 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	804,0 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10,0 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	5.037,4 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5.037,4 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a AHG, 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 53.758,2 Tsd. EUR aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 29.598,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 63.050,0 Tsd. EUR).

### Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2009 weitere Veränderungen in den einzelnen Positionen. Unter der Position gezeichnetes Kapital erfolgt unverändert der Ausweis in Höhe von 130.887.600,00 EUR. Die Kapitalrücklage verringerte sich um den Betrag der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. In der Sonderrücklage



gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgte eine Einstellung aufgrund von Vermögenszuordnungen in Höhe von 1.874,7 Tsd. EUR. Die anderen Gewinnrücklagen werden in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Bilanzgewinn wird der Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 61.260,59 EUR ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 23.013,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.587,5 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>2009</u>	<u>2008</u>
Voraussichtliche Verluste aus Grundstücksverkäufen	6.400,0	11.000,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	3.464,8	4.743,1
Unterlassene Instandhaltung	558,6	2.452,7
Altersteilzeit	2.475,0	2.792,0
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	1.752,2	1.545,1
Abfindungen	1.560,0	1.560,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	404,0	452,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	571,9	579,9
Straßenausbaubeiträge	450,9	550,0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	220,0	220,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>616,3</u>	<u>728,5</u>
	<u>20.773,7</u>	<u>28.923,3</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2009 insgesamt um 19.446,8 Tsd. EUR auf 508.953,7 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2009 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 452.944,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 474.472,1 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 1.146,4 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 365,9 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 6.920,2 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 33.952,1 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 (1.022,7 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2008.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (6.140,2 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.278,3 Tsd. EUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.461,6 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR (siehe Erläuterungen zum Eigenkapital).

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (3.312,4 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. Zusammenfassung**

Der geprüfte Jahresabschluss 2009 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 22.06.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

- a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2009 (Bilanzsumme: 838.560.657,06 EUR; Bilanzgewinn: 61.260,59 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
- b. Der Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 61.260,59 EUR ist vollständig an die Landeshauptstadt Magdeburg, als alleinige Gesellschafterin der Wobau, auszuschütten.
- c. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt.
- d. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH schlägt die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung 2010 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG vor. Die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer bei der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und damit zum 5. Mal tätig.

Das Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an.

Das Prüfungsergebnis 2009 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 22.06.2010 beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

#### Anlagen

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz
3. Gewinn- u. Verlustrechnung
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. AR-Beschluss v. 22.06.2010