

**1 PRÜFUNGSaufTRAG**

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. Juni 2014 der

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,  
Magdeburg**

– nachfolgend auch kurz „Wobau“ oder „Gesellschaft“ genannt –

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung der Abschlussprüfung gemäß § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2014 erteilt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 1./10. Oktober 2014 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

**2 GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN****2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**

Aus dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Geschäftsführung sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

**Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

- Die Situation der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern allgemein und damit auch in der Stadt Magdeburg ist auch nach Jahren des Stadtumbauprozesses mit Abriss- und Rückbaumaßnahmen geprägt von hohen Leerständen, wachsenden Mieteransprüchen bei begrenztem Mieterhöhungspotenzial sowie einem herausfordernden Markt für Grundstücks- und Wohnungsverkäufe. Neben der fehlenden Anschlussregelung zur Altschuldenerhilfe hat das Land die Mittel für Abrissförderung gesenkt. Im Ergebnis hat der Stadtumbau an Dynamik verloren und ein Überangebot an Wohnungen bestimmt weiterhin den Markt in Magdeburg.
- Im Geschäftsjahr 2014 hat die Wobau bei einem Jahresfehlbetrag von Mio. EUR 2,6 ein Betriebsergebnis (dem Betriebsergebnis sind die Zinsaufwendungen aus Objektfinanzierungen zugerechnet) in Höhe von Mio. EUR 3,1 erwirtschaftet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Betriebsergebnis damit um Mio. EUR 0,7 verbessert.
- Das nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. EUR 3,5 stieg gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 0,7. Positiv wirkten die um Mio. EUR 0,5 höheren Mieterträge sowie das um Mio. EUR 1,2 verbesserte Zinsergebnis. Dem gegenüber stehen um Mio. EUR 1,0 höhere Instandhaltungsaufwendungen.
- Mit Mio. EUR -6,0 (Vorjahr: Mio. EUR -2,3) wird ein negatives Neutrales Ergebnis ausgewiesen. In den Neutralen Aufwendungen sind vor allem Bewertungsmaßnahmen im Anlagevermögen von (per Saldo) Mio. EUR 6,7 enthalten.
- Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde von Mio. EUR 15,8 auf Mio. EUR 20,4 gesteigert. Dieser Cash Flow reichte in 2014 vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen zu begleichen. Im Ergebnis kam es zu einer Zunahme der liquiden Mittel um Mio. EUR 7,1. Zum 31. Dezember 2014 werden frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von Mio. EUR 16,2 (Vorjahr: Mio. EUR 9,1) ausgewiesen.
- Für das Folgejahr rechnet die Gesellschaft mit einer positiven und stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und einem Jahresüberschuss.

**Chancen und Risiken**

- Die Geschäftsführung sieht im fortschreitenden demografischen Wandel und dem deutlichen Überangebot an Wohnraum auch in den nächsten Jahren wesentliche Herausforderungen. Hieraus resultieren nachfragegerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes. Der Verkauf unwirtschaftlicher Immobilien wird daher in den nächsten Jahren fortgeführt. Das Verkaufsportfolio umfasst Plattenbauten, Garagengrundstücke und Freiflächen. Für mögliche Bewertungsrisiken wurde bilanziell Vorsorge getroffen.
- Durch Fortführung der Wertaufholungs- und Investitionsmaßnahmen sieht die Wobau zum einen auch weiterhin die Chance, Ertragspotenziale zu generieren und das bestehende Bestandsportfolio zu optimieren. Zum anderen besteht eine weitere Chance darin, den Leerstand durch Revitalisierung zum Abriss vorgesehener Objekte für Zuwanderer wohnfähig zu gestalten.
- Aufgrund des hohen Fremdfinanzierungsanteils werden mögliche Zinsänderungsrisiken ständig beobachtet. Bis einschließlich 2015 bestehen bei der Wobau keine wesentlichen Refinanzierungs- bzw. Zinsänderungsrisiken. Darüber hinaus werden öffentliche Mittel und Zuschüsse als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätssteigerung in Anspruch genommen.
- Für vermögensrechtliche Ansprüche wurde bilanziell vorgesorgt.

Zusammenfassend stellen wir gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt 4.2 unseres Berichts sowie auf die Berichterstattung im nachfolgenden Abschnitt 2.2.

**2.2 Mögliche entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB berichten wir über Tatsachen, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen können.

- Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird wesentlich davon beeinflusst werden, inwieweit es der Wobau gelingen wird, die planmäßigen Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten aus der operativen Tätigkeit zu finanzieren.