

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0653/04	Datum 25.08.2004
Dezernat: II	FB 02		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	07.09.2004	nicht öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.10.2004	öffentlich			
Stadtrat	04.11.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2003 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2003 mit einer Bilanzsumme von 1.072.518.357,71 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 72.939.563,88 EUR festzustellen,
 - den Jahresfehlbetrag in Höhe von 72.939.563,88 EUR in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2003 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen,
 - die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2004 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X

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

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

federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift FBL Herr Zimmermann
-----------------------	----------------------------------	-------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Herr Czogalla	
-----------------------------------	----------------------------	--

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2003 wurde von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk steht wiederum unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Gesellschafterversammlung die Entnahme des Jahresfehlbetrages aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG in der im Jahresabschluss berücksichtigten Form beschließt.

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz ergab keine wesentlichen Beanstandungen. Es wurden Empfehlungen gegeben, die im 3. Abschnitt dargestellt sind.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2003 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 72.939.563,88 EUR (Vorjahr: - 39.595,9 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 29. Juni 2004 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:

- Die Lage der Wobau wird geprägt durch den Wohnungsleerstand, die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung und die Arbeitslosigkeit.
- Die schwierige Nachfragesituation wird auch in der Leerstandsquote deutlich. Erhebliche Leerstände bestehen insbesondere in unsanierten und teilsanierten Gebieten.
- Bedingt durch das wachsende Wohnungsangebot am Markt sind signifikante Mieterhöhungen nicht möglich. Der Wobau gelang es in 2003, einen Überhang der Neuvermietungen gegenüber den Kündigungen zu erreichen.
- Zur Erhaltung und Sanierung der Bestände wurden im Geschäftsjahr 2003 21,2 Mio. EUR aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.
- Insgesamt ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen die Geschäftsentwicklung zufriedenstellend verlaufen.

Die Lage der Gesellschaft stellt die Geschäftsführung insbesondere anhand von Kennzahlen dar:

- Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Der strukturelle Wohnungsleerstand in Magdeburg wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft weiterhin belasten.
- Ende 2003 bewirtschaftete die Wobau 35.359 Wohnungen und 895 Gewerbeeinheiten.
- Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 1.708 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verkauft.
- Die Leerstandsquote beträgt, bezogen auf den Gesamtbestand, 31,6 %.

Zu den wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wurde aufgeführt:

- Die unverändert schlechten Rahmenbedingungen, z.B. der anwachsende Wohnungsleerstand, die hohe Arbeitslosenquote und eine hohe Insolvenzrate.
- Die anhaltend rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Magdeburg sowie die Überalterungstendenz in der Bevölkerung.
- Notwendige Mieterhöhungen sind am Markt nicht durchsetzbar.
- Die Beleihungsreserven der Gesellschaft werden aufgezehrt; perspektivisch können Beleihungslücken entstehen.
- Vor dem Hintergrund von Basel II werden Risiken bezüglich der Verschlechterung von Konditionen und der Prolongation und Umschuldung von Krediten erwartet."

Stellungnahme des Abschlussprüfers:

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

2. Analyse des Jahresabschlusses 2003 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	112.658,3	113.927,3
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	299,3	435,7
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>96,4</u>	<u>320,6</u>
Summe	113.054,0 =====	114.683,6 =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 76.622,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 77.509,2 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 34.803,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 34.987,0 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 1.268,9 Tsd. EUR zu verzeichnen. Der Rückgang der Mieterlöse beruht im Wesentlichen auf Abgängen von Wohneinheiten, bedingt durch Verkäufe, Rückübertragungen und Abriss von Mietwohngrundstücken. Ein Teil des Mieterückgangs konnte durch Mieterhöhungen kompensiert werden.

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen sowie aus der Fremdverwaltung. Zum 31.12.2003 befanden sich 1.207 (Vorjahr: 1.209) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2003 = 245 Objekte).

Die *Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen im Wesentlichen Erlöse aus dem

Verkauf von Heizkostenverteilern, Warm- und Kaltwasserzählern sowie Wärmemengenzählern.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2003 in Höhe von 273,0 Tsd. EUR beinhaltet die Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken durch Abschreibungen (-57,6 Tsd. EUR) sowie die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (330,6 Tsd. EUR) für die Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2003 gegenüber 2002.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 200,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 519,1 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 22.424,9 Tsd. EUR (Vorjahr 66.306,9 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 11.215,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 58.956,6 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen. Weitere wesentliche Positionen (größer 250 Tsd. EUR) sind Erträge aus:

(in Tsd. EUR)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
- Zuschreibungen	3.966,7	0,0
- Altschuldenentlastung gem. § 6 a AHG	3.341,0	0,0
- Schadenregulierung	938,1	807,9
- der Auflösung von Wertberichtigungen	696,7	973,4
- dem Verkauf von Anlagevermögen	631,3	3.667,6
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	574,5	570,2

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 60.234,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 61.822,2 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 59.881,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 61.322,8 Tsd. EUR). Dazu gehören die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 42.968,8 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 16.394,0 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 518,5 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 14.361,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.027,4 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.644,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.058,1 Tsd. EUR). Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist auf Arbeitszeitverkürzungen 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 07.03.2002. Im Berichtsjahr erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,5 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 579 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 396 Mitarbeiter (einschließlich 27 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 421 Mitarbeiter). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 27 Stunden und 45 Minuten.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 74.787,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.402,9 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 126,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 158,2 Tsd. EUR) planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 74.661,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.244,7 Tsd. EUR) Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 56.403,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.264,6 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen, dabei 55.529,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 67.443,7 Tsd. EUR) bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei Vermietungsobjekten auf Grundlage einer IDW-Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses. Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB für 113 Grundstücke mit Wohnbauten und 7 Grundstücke mit Geschäftsbauten.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (20.149,7 Tsd. EUR) auf 25.795,4 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Sächliche Verwaltungskosten	2.622,4	3.515,9
Kosten des Unternehmens	1.566,2	1.764,2
Übrige Aufwendungen	<u>21.606,8</u>	<u>14.869,6</u>
	25.795,4	20.149,7
	=====	=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u.a. EDV-Kosten, Kosten für Geschäftsräume, Porto, Telefon, Weiterbildung, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen, Bewachung etc. Der Rückgang der sächlichen Verwaltungskosten begründet sich im Wesentlichen mit der Abnahme der Aufwendungen für Geschäftsräume, der Aufwendungen für Weiterbildung, der Kosten für Grundbucheintragungen, der Wartungs- und Reparaturkosten sowie auch der Aufwendungen für Telefon/Porto. Insgesamt hat sich die Position gegenüber dem Vorjahr um 893,5 Tsd. EUR vermindert.

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

Zu den übrigen Aufwendungen gehören Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadenersatzkosten, Vermessungskosten etc. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen (9.706,8 Tsd. EUR) und für Schadenersatz (2.300,0 Tsd. EUR) zurückzuführen. Gleichzeitig erfolgten Verminderungen in anderen Positionen, so dass insgesamt bei den übrigen Aufwendungen eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 6.737,2 Tsd. EUR zu verzeichnen ist.

In der Position Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (43,6 Tsd. EUR) werden die Erträge aus den an die MDCC ausgereichten Darlehen ausgewiesen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 778,7 Tsd. EUR auf 1.246,3 Tsd. EUR vermindert. Ursächlich für diesen Rückgang ist im Wesentlichen die Verminderung der Erträge aus der Anlage von Festgeldern (-630,7 Tsd. EUR). Ebenso verringerten sich im Geschäftsjahr die Erträge aus der Anlage von Kaufpreisen auf Notaranderkonten sowie die Zinserträge für Forderungen an Käufer.

Der Anstieg der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Geschäftsjahr von 31.162,9 Tsd. EUR auf 32.351,6 Tsd. EUR ist hauptsächlich auf gestiegene Zinsen für Objektfinanzierungen des Anlagevermögens sowie auf die Zuführung zur Rückstellung KfW zurückzuführen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem negativen Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 72.933,0 Tsd. EUR (Vorjahr: -39.588,3 Tsd. EUR) ab.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 6,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,6 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 72.939,6 Tsd. EUR soll wie bereits im Vorjahr gehandhabt durch eine Entnahme aus der Sonderrücklage der Gesellschaft abgedeckt werden. Dabei wird der volle Jahresfehlbetrag aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG entnommen.

Bilanz zum 31.12.2003

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 77.013,6 Tsd. EUR auf 978.868,6 Tsd. EUR zu verzeichnen. Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von insgesamt 74.787,5 Tsd. EUR sowie aus den Anlagenabgängen (im Wesentlichen Verkäufe und Abriss) in Höhe von 37.397,4 Tsd. EUR. Die Neuinvestitionen konnten diesen Betrag nicht kompensieren.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sanken trotz erfolgter Neuzugänge für Software und Programmlizenzen durch planmäßige Abschreibungen auf 74,8 Tsd. EUR.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 13.773,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 32.233,7 Tsd. EUR) getätigt. Investitionsschwerpunkte waren Wertverbesserungsmaßnahmen und Ankäufe. Das Sachanlagevermögen verminderte sich insgesamt durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf 978.868,6 Tsd. EUR (siehe Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, Abschreibungen).

Im Geschäftsjahr 2003 wurden 1.601 Wohn- und 107 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 779 WE und 48 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 344,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 10.156,0 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste wurden erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen erfasst. Des Weiteren wurden fünf Grundstücke mit Geschäftsbauten veräußert. Hier entstanden Buchverluste in Höhe von 773 Tsd. EUR.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden insgesamt 88 (Vorjahr: 176) Wohn- und Gewerbeeinheiten positiv bestandskräftig beschieden. Für 148 Wohnungen wurden angemeldete Rückführungsansprüche seitens des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen abgelehnt, d.h. die sind der Wobau zugefallen. Des Weiteren wurden für 197 Wohnungen durch die Antragsteller die Anträge zurückgezogen, so dass diese Bestände in der Wobau verbleiben. Im Berichtsjahr wurden 821 Wohneinheiten abgerissen. Hierbei handelt es sich um die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes, das den Abriss von insgesamt 6.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis zum Jahr 2010 vorsieht.

Zum 31.12.2003 weist die Wobau einen Bestand von 33.521 (Vorjahr: 34.809) eigenen Wohn- sowie 807 (Vorjahr: 930) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus. Der Restitutionsbestand beträgt zum Stichtag 1.838 Wohnungen und 88 Gewerbeeinheiten.

Unter der Position Finanzanlagen erfolgt im Geschäftsjahr kein Ausweis von *Anteilen an verbundenen Unternehmen*, da die Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH zum Stichtag 01.01.2003 auf die Wobau verschmolzen wurde.

Unter der Position *Beteiligungen* erfolgt unverändert der Ausweis der Beteiligung an der Magdeburg City-Com GmbH (MDCC) in Höhe von 225,5 Tsd. EUR.

Die *Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht* in Höhe von 903,3 Tsd. EUR betreffen drei Gesellschafterdarlehen sowie einen Kontokorrentkredit, die der MDCC

ausgereicht wurden. Im Geschäftsjahr wurde der MDCC mit Datum vom 07.10.2003 das dritte Darlehen in Höhe von 277,2 Tsd. EUR gewährt.

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

Zum 31.12.2003 beträgt der Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 43 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Diese wurden planmäßig als auch außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben, so dass sich der Restbuchwert zum Bilanzstichtag auf 1.225,8 Tsd. EUR reduzierte.

Außerdem werden unter den Unfertigen Leistungen die für das Geschäftsjahr 2003 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 35.043,2 Tsd. EUR ausgewiesen. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 37.590,8 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens beinhaltet die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die sich gegenüber dem Vorjahr um 1.031,3 Tsd. EUR auf 22.437,2 Tsd. EUR erhöhten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	3.369,6 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.864,1 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11,4 Tsd. EUR
- Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	149,6 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	17.042,5 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 17.042,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.022,9 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt aus Investitionszulagen, Kapitalertragsteuer und Umsatzsteuer, aber auch Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung der Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der neu ausgewiesenen Forderung zur Altschuldenentlastung gemäß § 6a AHG (3.341,0 Tsd. EUR) für Objekte, die von 2000 bis 2003 rückgebaut worden sind.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 34.943,6 Tsd. EUR aus. Die Investitionen in Höhe von 14 Mio. EUR und der negative Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 5 Mio. EUR wurden durch Einzahlungen aus Verkäufen in Höhe von 7 Mio. EUR und der Inanspruchnahme der vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von 9 Mio. EUR finanziert. Die noch fehlende Differenz in Höhe von 3 Mio. EUR wurde durch Netto-Kreditaufnahmen (abzügl. Tilgungen) finanziert.

Ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten wird im Geschäftsjahr nicht mehr ausgewiesen.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals ist im Geschäftsjahr 2003 nur in der Position Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG eine Veränderung zu verzeichnen. Diese verminderte sich im Wesentlichen aufgrund des Ergebnisverwendungsvorschlages der Geschäftsführung. Der Jahresfehlbetrag 2003 wird in voller Höhe (72.939,6 Tsd. EUR) mit einer Entnahme aus dieser Position ausgeglichen. Gleichzeitig erfolgten Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG. Diese beruhen wie im Vorjahr auf Anpassungen durch Restitutionsansprüche sowie Anpassungen nach Zuordnungen und Vermessungen restitutionsbehafteter Objekte.

Dem Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 26.497,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.184,1 Tsd. EUR) wurden im Geschäftsjahr 888,0 Tsd. EUR zugeführt. Gleichzeitig erfolgten Auflösungen in Höhe von 574,5 Tsd. EUR. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Unter den <u>Rückstellungen</u> werden folgende Positionen ausgewiesen:	<u>Tsd. EUR</u>
1. Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 AHG	648,8
2. Sonstige Rückstellungen	88.743,2
	89.392,0
	=====

Die Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 Abs. 2 AHG beinhaltet abzuführende Erlösanteile aus Wohnungsveräußerungen an den Erblastentilgungsfonds. Im Geschäftsjahr erfolgte gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung dieser Position. Die Höhe der Rückstellung entspricht der Höhe der noch abzuführenden Beträge gemäß dem Bericht über den Stand der Privatisierung für das Jahr 1999 sowie dem Antrag auf Altschuldenhilfe vom 12. Juli 2001.

Die Zusammensetzung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	32.018,6	42.119,3
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	27.500,0	27.950,0
Abriss- und Rückbau	505,0	7.494,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	3.900,0	5.100,0
Teilentlastung KfW	6.535,0	4.516,0
Verpflichtung. aus d. Anwachsung Breiter Weg GmbH & Co. KG	1.129,0	3.889,4
Altersteilzeit	4.210,0	2.860,0
Prozesskosten und Schadenersatz	2.466,5	2.687,6
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	0,0
Abfindungen	1.800,0	2.000,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	1.771,0	2.447,0
Mietauskehrung an das Bundesvermögensamt	1.212,2	1.226,3
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	1.125,5	1.075,6
Drohende Verluste aus Vermietung	850,0	850,0
Rückstellung Primacom	554,2	554,2
Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen	185,3	250,6
Betriebsprüfung	270,0	0,0
Sonstiges unter 200 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	410,9	433,9
	88.743,2	105.453,9
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2003 insgesamt um 5.981,6 Tsd. EUR auf 604.065,2 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgten im Geschäftsjahr Zugänge durch Neukreditaufnahmen in Höhe von 8.748,1 Tsd. EUR und planmäßige Tilgungen in Höhe von 8.711,4 Tsd. EUR. Fällige Zinsen werden zum 31.12.2003 in Höhe von 1.428,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 8.199,7 Tsd. EUR handelt

es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut (7.800,0 Tsd. EUR) und der Stadt Magdeburg (399,7 Tsd. EUR). Im Berichtsjahr erfolgte hier ein Zugang aus dem Wohnungsbauprogramm 2000 des Landes Sachsen-Anhalt in Höhe von 3.094,9 Tsd. EUR.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 37.590,8 Tsd. EUR handelt es sich hauptsächlich um Vorauszahlungen der Mieter auf Heizkosten sowie andere Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (8.489,3 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.617,6 Tsd. EUR verringert. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen und der Verbindlichkeiten aus Betriebskosten zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 855,0 Tsd. EUR beinhalten unter anderem Verbindlichkeiten aus abzugrenzenden Zinsen für Swap-Geschäfte, Überstundenvergütungen und Verwaltergebühren für Wohneigentumsobjekte.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (8.932,2 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 u.a. Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

3. Ergebnisse der Prüfung nach § 53 HGrG

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz ergab keine wesentlichen Beanstandungen. Unter Fragenkreis 8 Interne Revision, Buchstabe e, wird ausgeführt, dass durch die interne Revision der Wobau vereinzelt Verstöße gegen interne Dienstanweisungen festgestellt wurden. Zudem wurden falsche Rechnungslegungen einer Sanitärfirma aufgedeckt, die Rückzahlung dieser Beträge wurde veranlasst und die entsprechende Firma aus dem Lieferantenverzeichnis der Wobau gestrichen. Weiter wird unter Buchstabe f ausgeführt, dass diesbezüglich Schulungen und Belehrungen der Mitarbeiter durchgeführt werden.

4. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2003 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 29.06.2004 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss 2003 mit einer Bilanzsumme von 1.072.518.357,71 EUR festzustellen und den Jahresfehlbetrag (72.939.563,88 EUR) in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft und dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla soll für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung erteilt werden. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird zum Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2004 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz vorgeschlagen.

Das Prüfungsergebnis 2003 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 29.06.2004 sowie der entsprechende Auszug zum §

53 HGrG beigefügt.

Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Beteiligungsverwaltung des Fachbereiches Finanzservice eingesehen werden.

Anlagen:

1. Bestätigungsvermerk
2. Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung
3. Lagebericht
4. Protokollauszug AR-Sitzung 29.06.2004
5. Auszug Fragenkreis 8 HGrG