

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0373/05	Datum 20.07.2005
Dezernat: II	FB 02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	02.08.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	14.09.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	29.09.2005	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2004 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2004 mit einer Bilanzsumme von 1.016.871.831,19 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 48.504.035,43 EUR festzustellen,
 - den Jahresfehlbetrag in Höhe von 48.504.035,43 EUR in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2004 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung zu erteilen,
 - die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2005 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	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						
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 2004 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.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2004 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 48.504.035,43 EUR (Vorjahr: - 72.939,6 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 12. Juli 2005 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 unverändert geprägt durch den Wohnungsleerstand, die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung, die Arbeitslosigkeit und die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes.
- Die schwierige Nachfragesituation wird auch in der Leerstandsquote deutlich. Erhebliche Leerstände bestehen insbesondere in unsanierten und teilsanierten Gebieten.
- Bedingt durch das Wohnungsangebot am Markt sind signifikante Mieterhöhungen nicht möglich. Der Wobau gelang es in 2004, im Kernbestand einen Überhang der Neuvermietungen gegenüber den Kündigungen zu erreichen.
- Zur Erhaltung und Sanierung der Bestände wurden im Geschäftsjahr 2004 21,7 Mio. EUR aufgewendet.
- Insgesamt ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen die Geschäftsentwicklung zufrieden stellend 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 2004 bewirtschaftete die Wobau 34.223 Wohnungen und 814 Gewerbeeinheiten.
- Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 822 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verkauft.
- Die durchschnittliche Leerstandsquote, bezogen auf den Gesamtbestand, betrug 31,4 %. Im

strategisch wichtigen Kernbestand lag sie - bezogen auf die Wohnfläche - zum 31. Dezember 2004 bei 11,2 %.

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

- Die unverändert schlechten Rahmenbedingungen, z.B. der trotz Marktbereinigung verbleibende Wohnungsleerstand, die hohe Arbeitslosenquote und die Auswirkungen der Hartz-IV-Gesetze.
- 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.
- Notwendige Mieterhöhungen sind am Markt nicht durchsetzbar, das Risiko von Mietausfällen besteht unverändert.

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 2004 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	110.914,2	112.658,3
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	364,3	299,3
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>150,0</u>	<u>96,4</u>
Summe	<u>111.428,5</u> =====	<u>113.054,0</u> =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 74.942,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 76.622,2 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 34.882,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 34.803,2 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 1.744,1 Tsd. EUR zu verzeichnen. Der Rückgang der Mieterlöse beruht im Wesentlichen auf 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 31.12.2004 befanden sich 1.211 (Vorjahr: 1.207) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2004 = 234 Objekte).

Von den *Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen 119,0 Tsd. EUR Erstattungen

von Abrisskosten für von der Wobau durchgeführte Abrissarbeiten bei zwei Restitutionsobjekten. Des Weiteren beinhaltet die Position Erlöse aus dem Verkauf von Heizkostenverteilern, Warm- und Kaltwasserzählern sowie Wärmemengenzählern.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2004 in Höhe von -1.374,6 Tsd. EUR beinhaltet die Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten durch Abschreibungen (-23,8 Tsd. EUR) sowie die Verminderung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung des Jahres 2004 gegenüber 2003 (-1.350,8 Tsd. EUR).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 53,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 200,2 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 22.481,9 Tsd. EUR (Vorjahr 22.424,9 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 7.605,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.215,1 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen. Weitere wesentliche Positionen (größer 500 Tsd. EUR) sind Erträge aus:

(in Tsd. EUR)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
- Altschuldenübernahmen	5.463,9	0,0
- Fördermittel Stadtumbau	1.467,1	0,0
- Schadensregulierung	1.456,0	938,1
- Altschuldenentlastung gem. § 6 a AHG	1.224,6	3.341,0
- der Auflösung von Wertberichtigungen	1.114,4	696,7
- Investitionszulage	1.008,3	0,0
- dem Verkauf von Anlagevermögen	630,8	631,3
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	574,2	574,5
- Zuschreibungen	518,6	3.966,7

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 62.151,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 60.234,7 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 61.991,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 59.881,3 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 41.139,1 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 20.411,3 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 441,5 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 12.377,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 14.361,0 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.462,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.644,7 Tsd. EUR). Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist auf verminderte Aufwendungen für die Zuführungen zur Altersteilzeitrückstellung und auf den Personalabbau 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 zum 01.01.2004 um 2,0 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 634,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 378 Mitarbeiter (einschließlich 27 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 396 Mitarbeiter). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 27 Stunden und 45 Minuten.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 39.847,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 74.787,5

Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 56,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 126,2 Tsd. EUR) planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 39.791,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 74.661,3 Tsd. EUR) Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 23.596,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 56.403,0 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen 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 "Zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden". Es handelt sich dabei um Abschreibungen im unsanierten/teilsanierten Kernbestand in Höhe von 5,8 Mio. EUR und im umfassend/vollsaniierten Kernbestand in Höhe von 17,8 Mio. EUR.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (25.795,4 Tsd. EUR) auf 35.982,7 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Sächliche Verwaltungskosten	2.341,0	2.622,4
Kosten des Unternehmens	1.488,9	1.566,2
Übrige Aufwendungen	<u>32.152,8</u>	<u>21.606,8</u>
	35.982,7	25.795,4
	=====	=====

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, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadensersatzkosten, Vermessungskosten. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen (12.207,0 Tsd. EUR) und für entstandene Abrisskosten (2.038,2 Tsd. EUR) zurückzuführen. Gleichzeitig erfolgten Verminderungen in anderen Positionen, so dass insgesamt bei den übrigen Aufwendungen eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 10.546,0 Tsd. EUR zu verzeichnen ist.

In der Position Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (42,6 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 168,5 Tsd. EUR auf 1.414,7 Tsd. EUR erhöht.

Die Verringerung der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr von 32.351,6 Tsd. EUR auf 29.722,2 Tsd. EUR ist hauptsächlich auf die im Vorjahr vorgenommene Zuführung zur Rückstellung KfW zurückzuführen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem negativen Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 48.497,3 Tsd. EUR (Vorjahr: -72.933,0 Tsd. EUR) ab.

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

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 48.504,0 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 31.12.2004

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 57.550,8 Tsd. EUR auf 921.317,8 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

Stand 01.01.2004	978.279 Tsd. EUR
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	399 Tsd. EUR
Zugänge	2.261 Tsd. EUR
Abgänge	-20.882 Tsd. EUR
Zuschreibungen	519 Tsd. EUR
Abschreibungen	
planmäßig	-16.252 Tsd. EUR
außerplanmäßig	-23.596 Tsd. EUR
Korrektur Sonderposten f. Investitionszulage	590 Tsd. EUR
Stand 31.12.2004	921.318 Tsd. EUR

Die immateriellen Vermögensgegenstände sanken trotz erfolgter Neuzugänge für Software und Programmlizenzen durch planmäßige Abschreibungen auf 60,3 Tsd. EUR.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 2.219,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.773,7 Tsd. EUR) getätigt. Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen Wertverbesserungsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 750 Wohn- und 72 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.601 WE und 107 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 331,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 7.514,0 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste wurden erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen erfasst. Des Weiteren wurden drei Grundstücke mit Geschäftsbauten veräußert. Hier entstanden Buchverluste in Höhe von 298 Tsd. EUR.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen insgesamt 62 (Vorjahr: 88) Wohn- und Gewerbeeinheiten positiv bestandskräftig beschieden. Für 65 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden angemeldete Rückführungsansprüche abgelehnt, d.h. die sind der Wobau zugefallen. Des Weiteren wurden für 51 Wohnungen durch die Antragsteller die Anträge zurückgezogen, so dass diese Bestände in der Wobau verbleiben.

Im Berichtsjahr wurden 293 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. Bis zum 31.12.2004 wurden diesbezüglich 1.108 Einheiten abgerissen. Des Weiteren wurde mit dem planmäßigen Abriss von zwei 16-Geschossern im Neustädter Feld mit

insgesamt 264 Wohnungen im Geschäftsjahr 2004 begonnen.

Zum 31.12.2004 weist die Wobau einen Bestand von 32.630 (Vorjahr: 33.521) eigenen Wohnsowie 741 (Vorjahr: 807) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus. Der Restitutionsbestand beträgt zum Stichtag 1.593 Wohnungen und 73 Gewerbeeinheiten.

Bei den Finanzanlagen wurde die Beteiligung an der MDCC Magdeburg-City-Com GmbH zum 01.07.2004 an die ewt communications GmbH veräußert. Gleichzeitig wurden die entsprechenden Gesellschafterdarlehen, die als *Ausleihungen an Unternehmen, mit denen eine Beteiligungsverhältnis besteht*, bilanziert waren, veräußert. Bei einem Darlehen erfolgte eine Tilgung. Zum 31.12.2004 weist die Wobau keine Finanzanlagen mehr aus.

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

Zum 31.12.2004 beträgt der Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 43 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Diese wurden planmäßig abgeschrieben, so dass sich der Restbuchwert zum Bilanzstichtag auf 1.201,9 Tsd. EUR reduzierte.

Außerdem werden unter den Unfertigen Leistungen die für das Geschäftsjahr 2004 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 33.692,4 Tsd. EUR ausgewiesen. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 37.607,9 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens beinhaltet die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die sich gegenüber dem Vorjahr auf 10.302,6 Tsd. EUR verminderten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	2.601,9 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.702,3 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4,5 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	5.993,9 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5.993,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.042,5 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH, Forderungen an das Finanzamt aus Investitionszulagen und Kapitalertragsteuer aber auch Forderungen für Fördermittel für Abriss und Rückbau, Forderungen für Altschuldenentlastung wegen Abriss sowie abgegrenzte Zinsen. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr wesentlich geringeren Forderungen für Investitionszulagen und für Altschuldenentlastung bei durchgeführten Abrissmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 50.357,0 Tsd. EUR aus. Mit dem positiven Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 18,8 Mio. EUR und den Einzahlungen aus Verkäufen in Höhe von 6,1 Mio. EUR wurden die Investitionen in Höhe von 2,2 Mio. EUR und die Netto-Kredittilgungen in Höhe von 7,3 Mio. EUR finanziert. Die verbleibenden liquiden Mittel in Höhe von 15,4 Mio. EUR trugen zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft bei und erhöhten den Kassen- und Bankbestand der Wobau zum 31.12.2004 von 34,9 Mio. EUR auf 50,3 Mio. EUR.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals ist im Geschäftsjahr 2004 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 2004 wird in voller Höhe (48.504,0 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 25.907,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.497,6 Tsd. EUR) wurden im Geschäftsjahr 137,6 Tsd. EUR zugeführt. Gleichzeitig erfolgten Auflösungen in Höhe von 574,2 Tsd. EUR und Korrekturen in Höhe von 153,0 Tsd. EUR. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Unter den Rückstellungen werden im Geschäftsjahr nur noch die sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Die im Vorjahr ausgewiesene Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 Abs. 2 AHG in Höhe von 648,8 Tsd. EUR für abzuführende Erlösanteile aus Wohnungsveräußerungen an den Erblastentilgungsfonds wurde aufgelöst, da die KfW mit Schreiben vom 12. Juli 2004 mitteilte, dass keine Zahlungsverpflichtung der Wobau mehr besteht.

Die Zusammensetzung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	41.900,0	27.500,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	29.040,3	32.018,6
Altersteilzeit	4.370,0	4.210,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	3.400,0	3.900,0
Prozesskosten und Schadenersatz	3.342,5	2.466,5
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Abfindungen	1.400,0	1.800,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	1.124,0	1.771,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	947,5	1.125,5
Abriss- und Rückbau	648,0	505,0
Erstattungsansprüche ewt	265,0	0,0
Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen	179,8	185,3
Teilentlastung KfW	0,0	6.535,0
Verpflichtung. aus d. Anwachsung Breiter Weg GmbH & Co. KG	0,0	1.129,0
Mietauskehrung an das Bundesvermögensamt	0,0	1.212,2
Drohende Verluste aus Vermietung	0,0	850,0
Rückstellung Primacom	0,0	554,2
Betriebsprüfung	0,0	270,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>391,4</u>	<u>410,9</u>
	<u>89.308,5</u>	<u>88.743,2</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2004 insgesamt um 11.705,9 Tsd. EUR auf 592.359,3 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2004 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 533.062,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 545.683,9 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position einen Kontokorrentkredit in Höhe von 672,6 Tsd. EUR, fällige Zinsen in Höhe von 1.875,1 Tsd. EUR und

noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 324,9 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 8.705,2 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut (8.361,0 Tsd. EUR) und der Stadt Magdeburg (344,0 Tsd. EUR). Im Berichtsjahr erfolgte hier ein Zugang aus dem Wohnungsbauprogramm 2000 des Landes Sachsen-Anhalt in Höhe von 870,0 Tsd. EUR.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 37.607,9 Tsd. EUR handelt es sich hauptsächlich um Vorauszahlungen der Mieter auf Heizkosten sowie andere Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (7.653,5 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 835,8 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 1.400,2 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer (899,9 Tsd. EUR). Des Weiteren werden u.a. Verbindlichkeiten für Rückzahlungen Investitionszulage 1999 bis 2002, Verbindlichkeiten aus abzugrenzenden Zinsen für Swap-Geschäfte, aus Überstundenvergütungen und aus Verwaltergebühren für Wohneigentumsobjekte ausgewiesen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (7.668,5 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 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 Baufirma aufgedeckt. Die entsprechende Firma wurde aus dem Lieferantenverzeichnis der Wobau gestrichen. Weiter wird unter Buchstabe f ausgeführt, dass Schulungen und Belehrungen der Mitarbeiter bezüglich der Dienstanweisungen durchgeführt werden.

Unter Fragenkreis 11 Übereinstimmung der Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft ihrer Verpflichtung der unverzüglichen Bekanntmachung des Wechsels der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 GmbHG nicht nachgekommen ist. Diese wurde während der Prüfung nachgeholt. Dieser Sachverhalt wird im Berichtsteil explizit als Verstoß gegen das Gesetz aufgeführt.

4. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2004 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 12.07.2005 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahresabschluss 2004 mit einer Bilanzsumme von 1.016.871.831,19 EUR festzustellen und den Jahresfehlbetrag (48.504.035,43 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 2004 Entlastung erteilt werden. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird zum Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2005 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgeschlagen.

Das Prüfungsergebnis 2004 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratsitzung vom 12.07.2005 sowie der entsprechende Auszug zum § 53 HGrG beigefügt.

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

Anlagen:

1. Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung
2. Bestätigungsvermerk
3. Lagebericht
4. Auszug AR-Sitzung 12.07.2005, Bericht des AR
5. Auszüge Fragenkreis 8+11 HGrG