

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	2004	2003
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	110.914.177,94	112.658.321,36
b) aus Betreuungstätigkeit	364.253,60	299.244,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	150.031,21	96.393,84
	111.428.462,75	113.053.959,43
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.374.611,17	272.992,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	53.280,94	200.220,42
4. Sonstige betriebliche Erträge	22.481.888,11	22.424.953,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	61.991.939,19	59.881.343,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	63.228,73	161.833,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96.014,98	191.535,01
	62.151.182,90	60.234.711,75
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.377.189,11	14.361.024,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 42.815,07; Vorjahr € 45.044,38)	2.462.361,56	2.644.723,57
	14.839.550,67	17.005.747,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.847.925,17	74.787.514,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	35.982.759,42	25.795.447,33
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42.557,85	43.593,92
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.414.747,92	1.246.257,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.722.196,89	32.351.586,68
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-48.497.288,65	-72.933.030,76
13. Sonstige Steuern	6.746,78	6.533,12
14. Jahresfehlbetrag	48.504.035,43	72.939.563,88
15. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	48.504.035,43	72.939.563,88
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Bilanz zum 31. Dezember 2004

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	60.344,00	74.790,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	878.128.081,13	932.254.182,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.544.428,81	19.500.283,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.715.675,55	23.579.235,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.132,38	90.132,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	649.579,50	826.773,63
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	129.587,19	1.410.920,75
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	3.543,38
	921.257.484,56	977.665.072,14
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,00	225.479,72
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	903.258,45
	0,00	1.128.738,17
	921.317.826,56	978.868.600,31
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.201.941,19	1.225.780,81
2. Unerfüllte Leistungen	33.692.367,51	35.043.159,06
	34.894.328,70	36.268.939,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Verwertung	2.601.911,06	3.369.568,21
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.702.339,00	1.864.107,19
3. Forderungen aus Beteiligungsverhältnissen	4.522,68	11.363,86
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	149.638,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.993.886,09	17.042.522,34
	10.302.658,83	22.437.200,52
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	50.357.015,10	34.943.617,01
	95.554.002,83	91.649.757,40
	1.016.871.831,19	1.072.518.357,71

0,0360358.001

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	153.367.584,36	153.367.584,36
II. Kapitalrücklage	-2.067.030,94	2.067.030,94
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.691.494,25	187.695.013,83
2. Andere Gewinnrücklagen	481.615,73	481.615,73
	301.627.705,28	343.631.224,66
	25.907.908,25	26.497.623,23
B. Sonderposten für Investitionszulage		
C. Rückstellungen		
1. Rückstellung für Erlösbüchungsverpflichtung gemäß § 5 AbschnidmHfGesetz	0,00	649.617,00
2. Sonstige Rückstellungen	89.308.501,21	88.743.238,22
	89.308.501,21	89.392.855,22
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	535.335.331,00	547.484.213,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.705.167,64	8.199.726,42
3. Erhaltene Anzahlungen	37.607.997,82	37.590.851,43
4. Verbindlichkeiten aus Verwertung	1.057.111,14	1.449.048,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.653.546,72	8.489.335,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.400.166,61	855.038,21
(davon aus Steuern € 300.376,16; 31.12.2003 € 9.077,92)		
	592.359.260,93	604.065.213,00
E. Rechnungsabgrenzungsposten	7.668.455,52	8.932.241,40
	1.016.871.831,19	1.072.518.357,71

0,0360358.001

Anlage 1
S.2

III. Verstöße gegen das Gesetz

16. Die Wobau ist ihrer Pflicht zur Bekanntmachung des Wechsels von Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 GmbHG im Berichtsjahr nicht unverzüglich nachgekommen, die Bekanntmachung wurde zur Zeit unserer Prüfung nachgeholt.

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

17. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 27. Mai 2005 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"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, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Geschäftsführers sowie die Würdigung

der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung in den Vorjahren konnte im Jahr 2004 erstmals eine einsetzende konjunkturelle Erholung im Euroraum verzeichnet werden. In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um real 1,7 %. Ausschlaggebend für die Belebung waren neben den Beiträgen anderer Wirtschaftsbereiche insbesondere der Anstieg der realen Exporte. Einzig im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung erneut und damit im fünften Jahr in Folge zurück.

Schwachpunkt der deutschen Konjunktur blieb auch 2004 der private Konsum. Aufgrund hoher Arbeitslosigkeit, nur leicht gestiegener Beschäftigtenzahlen und stagnierender Arbeitnehmerentgelte sanken die privaten Konsumausgaben gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote betrug weiterhin 10,5 % (West: 8,5 %; Ost: 18,4 %).

Im Land Sachsen-Anhalt lag der Anteil der Arbeitslosigkeit mit 22,8 % über dem Durchschnitt der ostdeutschen Länder. Der seit 2001 andauernde jährliche Rückgang der Erwerbstätigkeit konnte jedoch erstmals gestoppt werden. Immerhin hatten im Vergleich zum Vorjahr im Jahr 2004 rund 1.000 Personen mehr ihren Arbeitsplatz in Sachsen-Anhalt. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die Auswirkungen der Reformen am Arbeitsmarkt auf Grundlage der Hartz-Gesetze sowie der gestarteten Arbeitsmarktinitiative des Bundes.

In der Landeshauptstadt Magdeburg lag die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen bei durchschnittlich 21,0 %. Die Magdeburger Bevölkerungszahl verringerte sich um 0,2 %. Nach wie vor überwog die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten. Der Wanderungssaldo aus Zu- und Wegzügen einschließlich Wohnsitzänderungen war ausgeglichen. Hier wirkte sich insbesondere der Zuzug durch Studenten positiv aus. Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes wird sich die Bevölkerung der Stadt Magdeburg bis zum Jahr 2020 um weitere rund 29.000 Einwohner verringern, was einem Anteil von ca. 13 % entspricht. Die Gefahr steigenden Leerstandes in den insgesamt vorhandenen rund 145.000 Wohnungen in Magdeburg besteht daher auch für die Zukunft fort.

Aus diesem Grund lag auch im Jahr 2004 der Schwerpunkt kommunaler Aktivitäten in der weiteren Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes. Die Zielstellung des Stadtumbaus bestand und besteht in der Schaffung zukunftsfähiger Wohn- und Lebensformen sowie Stärkung von Innenstadt und Stadtteilzentren auf Basis innovativer Stadtentwicklungspolitik. Erreicht wird dieses langfristig mit Maßnahmen in Form von Abriss, Rückbau und Aufwertung in abgestimmter und gemeinschaftlich betriebener Umsetzung von Kommune, Wohnungsunternehmen und Privatpersonen. Die Wohnungsunternehmen hatten hierbei eine hohe Verantwortung inne und leisteten - trotz umfänglicher Förderprogramme - einen beachtenswerten finanziellen Eigenbeitrag. Diese Notwendigkeit verschärfte sich ab September 2004 durch die verhängte Haushaltssperre des Landes Sachsen-Anhalt. Bewilligte Mittel aus den Förderprogrammen zum Stadtumbau wurden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr ausgezahlt.

Ebenfalls nachteilig wirkte sich die Verzögerung der Altschuldenentlastung teilweise bereits ab September 2004 aufgrund ausgeschöpfter Kassenmittel des Bundes aus. Für die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH bedeutete dies eine verspätete Entlastung in Höhe von ca. T€ 673.

Insgesamt führten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2004 dazu, dass Wohnungsunternehmen ostdeutscher Länder den Einsatz liquider Mittel auf die Umsetzung des Stadumbaus konzentrierten. Hierdurch fehlten jedoch Mittel für Investitionen, die langfristig zu einer Bestandsverbesserung beitragen. Die Aufnahme von Krediten als eine mögliche Finanzierungsform wurde bereits 2004 durch eine restriktive Vergabe sowie ein aktives Bankenrating beeinflusst. Diesbezüglich wird auch zukünftig keine Änderung zu erwarten sein. Die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Notwendigkeiten stellen auch in Zukunft für die Wohnungswirtschaft Ost große Herausforderungen dar.

2. Geschäftsverlauf

Bestandsentwicklung

Der Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH reduzierte sich aufgrund von umfangreichen Verkäufen sowie durch Abriss- und Rückbaumaßnahmen in den letzten Jahren kontinuierlich. Zum 31. Dezember 2004 bewirtschaftete das Unternehmen 34.223 Wohnungen (Vorjahr 35.359) und 814 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 895). Von den bewirtschafteten Einheiten waren im Berichtszeitraum 1.666 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Weiterhin befanden sich 7.226 Garagen und 1.945 Einstellplätze im Bestand. Für Dritte verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 917 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr ging der Restitutionsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH um insgesamt 260 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Für 62 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden die Rückführungsanträge positiv beschieden. Eine Ablehnung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen erfolgte für 65 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die damit dem Unternehmen zufallenden Bestände wurden zumeist dem Verkaufsbestand zugeordnet. Weitere 51 Anträge wurden durch die Antragsteller zurück gezogen.

Der stichtagsbezogene Leerstand per 31. Dezember 2004 im strategisch wichtigen Kernbestand Wohnungen betrug 11,2 %. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verbesserung um 0,6 % dar. Innerhalb des Kernbestandes ist im unsanierten Bestand eine Verbesserung von 31,9 % im Vorjahr auf 28,3 % im Jahr 2004 zu verzeichnen. Der teilsanierte Kernbestand weist eine Zunahme des Leerstandes um 0,6 % auf 20,6 % aus. Die Leerstandsquoten des vollsanierten und umfassend sanierten Kernbestandes änderten sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig und belaufen sich im vollsanierten Kernbestand auf 4,5 % bzw. im umfassend sanierten Kernbestand auf 9,7 %.

Der durchschnittliche kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen betrug für das Jahr 2004 31,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine geringfügige Verbesserung um 0,2 % dar. Maßgeblichen Einfluss auf die anhaltend hohe Leerstandsquote im Gesamtbestand haben die Leerstandsquoten des Restitutionsbestandes mit 75,5 % (Vorjahr 72,7 %), des Abriss-/Stilllegungsbestandes mit

77,2 % (Vorjahr 69,7 %) und des Verkaufsbestandes mit 56,9 % (Vorjahr 58,7 %). Vernachlässigt man bei der Leerstandsbetrachtung die kurz- und mittelfristig zum Abriss vorgesehenen und bereits zu 100 % leer stehenden Objekte, ergibt sich eine Leerstandsquote im Gesamtbestand Wohnungen in Höhe von 23,9 %.

Hausbewirtschaftung

Der weiterhin bestehende Überhang an Wohnungen erschwerte auch im Jahr 2004 die Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten und beeinflusste unmittelbar das am Markt durchsetzbare Mietniveau. Gleichwohl steigerte die WOBAU im Jahr 2004 die durchschnittliche kumulierte Kaltmiete für den Kernbestand von 4,27 €/qm auf 4,34 €/qm. Die durchschnittliche kumulierte Kaltmiete für den Gesamtbestand erhöhte sich um 0,01 €/qm auf 3,64 €/qm. Nachteilig wirken sich hier die niedrigen durchschnittlichen kumulierten Kaltmieten des Restitutionsbestandes mit 1,65 €/qm, des Abriss-/Stilllegungsbestandes mit 2,15 €/qm und des Verkaufsbestandes mit 2,75 €/qm aus.

Im Berichtsjahr wurden 700 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. € 13.000 pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,33 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2004 betrug 103,5 %. Damit konnte im strategisch wichtigen Kernbestand Leerstand abgebaut werden. Das bereits im Jahr 2003 eingerichtete Umzugsmanagement des Unternehmens konnte einen Anteil von 47,6 % der umzulekenden Mieter halten. Das angestrebte Ziel von mindestens 50 % wurde damit nur knapp unterschritten.

Die Fluktuationsrate der Mieter im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,6 %. Eine Veränderung zum Vorjahr ist nicht zu verzeichnen.

Bautätigkeit/Instandhaltung/Abriss

Zur Werterhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2004 € 21,7 Mio aufgewendet. Darin enthalten sind € 3,2 Mio für die Sanierung von 372 Leerwohnungen. Ferner wurde die Sanierung des Objektes Jakobstr. 7 a, b erfolgreich beendet. Für die Erneuerung der Elektro- und Sanitärsteigestränge, den Einbau einer neuen Be- und Entlüftungsanlage, Betonsanierung, Treppenhäuser sowie die Durchführung diverser brandschutztechnischer Maßnahmen wurden € 5,3 Mio aufgewendet. Des Weiteren wurde die Sanierung des Objektes Johannes-Göderitz-Str. 2 - 16 abgeschlossen. Die Investition belief sich im Jahr 2004 auf insgesamt € 0,9 Mio. Für die laufende Instandhaltung wurden finanzielle Mittel in Höhe von € 8,5 Mio aufgewendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über in Vorjahren beantragte und im Jahr 2004 ausgereichte KfW-Kredite sowie über Eigenmittel finanziert. Sämtliche Aktivitäten wurden von einer laufenden Budgetkontrolle begleitet und unternehmensbereichsübergreifend erfolgreich bewältigt.

Für den Abriss einschließlich Nebenkosten wurden im Berichtsjahr 2004 insgesamt € 2,0 Mio aufgewendet. Als kommunales Unternehmen wird die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH den Stadtumbauprozess auch künftig unterstützen und ihre Abrissaktivitäten intensivieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte der vollständige Abriss von 293 Wohnungen, darunter befinden sich 5 Not-

abrisse. Ferner wurde mit dem planmäßigen Abriss von zwei 16-Geschossern im Stadtgebiet Neustädter Feld mit insgesamt 264 Wohnungen begonnen. Der Abriss der Hochhäuser konnte erst im III. Quartal beginnen, da erst zu diesem Zeitpunkt der für das Grundstück bestehende Restitutionsantrag negativ beschieden wurde. Zur vollständigen Realisierung der Abrissplanung bis zum Jahr 2010 ist die Gesellschaft weiterhin auf Fördermittel angewiesen. Für alle planmäßigen Abrisse des Jahres 2004 wurden Fördermittel beantragt und bewilligt. Bis zu deren Auszahlung musste der Abriss durch das Unternehmen vollständig über Eigenmittel vorfinanziert werden.

Altschuldenhilfe

Nach Erweiterung der Abrissplanung im Jahr 2003 hat die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH mit Datum vom 9. September 2003 einen zweiten Antrag auf zusätzliche Teilentlastung von Altverbindlichkeiten gemäß § 6a AHG bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt. Die Bewilligung erfolgte am 23. Juli 2004. Somit steht dem Unternehmen nach erfolgtem Abriss ein weiterer Entlastungsbeitrag in Höhe von € 5,9 Mio zu.

Im Geschäftsjahr 2004 wurde eine Teilentlastung in Höhe von T€ 1.224,6 für den realisierten Abriss von ca. 16.800 qm Wohnfläche ertragswirksam bilanziert.

Verkaufstätigkeit

Die Verkaufstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2004 fortgesetzt. Die bereits in den Vorjahren verfolgte Strategie des Verkaufs von Einzelstandorten und unrentierlichen Objekten mit erheblichem Sanierungsbedarf und hoher Leerstandsquote wurde beibehalten. Bei der Umsetzung verfolgt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH insbesondere das Ziel, sich von Objekten zu trennen, die dem Unternehmen aufgrund der Marktlage langfristig nicht dienen können. Die generierten Geldmittel wurden für anstehende Investitionen eingesetzt. Im April 2004 beschloss der Stadtrat einen neuen Handlungsrahmen für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, der mehr Flexibilität einräumt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 822 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten (51.168 qm Wohn- und Gewerbefläche) veräußert. Die erzielten Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt € 5,3 Mio. Hiervon entfiel auf die Veräußerung von sonstigen Einheiten (Freiflächen, Garagen u.ä.) ein Verkaufserlös in Höhe von € 0,7 Mio. Der auch schon im Jahr 2003 erfolgreich beschrittene Vermarktungsweg der Auktion wurde auch im Jahr 2004 genutzt. 38 % der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden über diesen Weg abgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich hier um bereits mehrfach angebotene Immobilien. Der durchschnittlich erzielte Verkaufserlös pro qm liegt hier deutlich unter dem der freien Verkäufe.

Darüber hinaus wurden aus früheren Investitionsvorrangverkäufen € 1,3 Mio inkl. Zinsen an die Gesellschaft ausgekehrt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist zum 31. Dezember 2004 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -48,5 Mio (Vorjahr € -72,9 Mio) aus.

Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von € -15,2 Mio (Vorjahr € -16,0 Mio), einem Überschuss aus dem Finanzergebnis in Höhe von € 1,2 Mio (Vorjahr € 1,0 Mio) sowie einem negativen neutralen Ergebnis in Höhe von € -34,5 Mio (Vorjahr € -58,0 Mio).

Das Betriebsergebnis ist bei geringfügiger Verbesserung weiterhin negativ. Wesentliche Einflussgröße ist u.a. die Verminderung der Umsatzerlöse aus Vermietung infolge von Grundstücksverkäufen und sonstigen Abgängen im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 1.600. Gleichzeitig verringerten sich die Aufwendungen um T€ 2.248. Einsparungen wurden insbesondere bei den Personalkosten, dem Zinsaufwand sowie den übrigen betrieblichen Aufwendungen erzielt. Bei den Aufwendungen für Instandhaltung ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung zu verzeichnen.

Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von € 23,6 Mio und durch die Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Verkäufen in Höhe von € 21,9 Mio beeinflusst. Positive Wirkungen in Höhe von ca. € 11,0 Mio resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sowie einem Ertrag aus der Erstattung von Altschulden für an Dritte zugeordnete Objekte in Höhe von € 5,5 Mio. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen in Höhe von € 5,8 Mio den unsanierten/teilsanierten Kernbestand aufgrund strukturellem Leerstand. Weiterhin waren außerplanmäßige Abschreibungen des umfassend-/vollsaniierten Kernbestandes in Höhe von € 17,8 Mio erforderlich, die im Wesentlichen durch ein Missverhältnis zwischen Ertragswert und Buchwert begründet waren. Die Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Verkäufen liegt darin begründet, dass künftig auch nachhaltige Verkäufe aus dem Stilllegungsbestand getätigt werden.

Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Es ist davon auszugehen, dass der Stadtumbau den strukturellen Leerstand nur bedingt reguliert und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens weiterhin beeinträchtigen wird. Vor diesem Hintergrund muss auch zukünftig mit Verminderungen in der Ertragslage sowie Abwertungserfordernissen im Anlagevermögen gerechnet werden.

Finanzierungstätigkeit

Zum 31. Dezember 2004 weist die WOBAU Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von ca. € 542,4 Mio aus. Hiervon entfallen ca. € 358,2 Mio auf Modernisierungskredite (einschließlich zinsgeförderte KfW-Darlehen), ca. € 170,5 Mio auf Altschulden sowie ca. € 13,7 Mio auf sonstige Verbindlichkeiten. Der Anteil variabel finanzierter Mittel an den Gesamtverbindlichkeiten entspricht ca. 27,2 % (€ 147,7 Mio). Hiervon ist ein Kreditvolumen von ca. € 118,9 Mio durch Zinsderivate gesichert.

Im Jahr 2004 wurden im Vorjahr zugesagte Kredite in Höhe von ca. € 2,9 Mio ausgereicht. Eine Neukreditaufnahme erfolgte nicht. Die für 2005 geplante Neu-

kreditierung mit KfW-Mitteln wurde durch in 2003 begonnene und 2004 fortgesetzte Darlehensbeantragungen mit einem Volumen in Höhe von insgesamt ca. € 7,2 Mio vorbereitet.

Zum 31. Dezember 2004 verfügte die WOBAU über 16 Zinsderivate in Form von Zinsswap- und Zinsscapgeschäften. Hiervon wurde im Geschäftsjahr ein Zinsswap mit einem Nominalbetrag von ca. € 13,5 Mio abgeschlossen. Bis Anfang April 2005 wurden unter Ausnutzung der historisch niedrigen Zinsen weitere 5 Zinsswap-Geschäfte mit einem Gesamtvolumen von ca. € 34,6 Mio durch das Unternehmen geschlossen. Insgesamt hält die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH damit zur Zeit ein Gesamtvolumen an Zinsderivaten in Höhe von € 291,7 Mio (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von € 122,4 Mio auf Geschäfte, die ihren Zinssicherungszweck erst in Zukunft entfalten (Forward-Geschäfte). Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2004 bestehenden Derivate betrug im Saldo ca. € 24,6 Mio zu Lasten des Unternehmens. Liquiditätsseitige Auswirkungen im Geschäftsjahr ergaben sich hieraus nicht. Der Ausweis der negativen Zeitwerte erfolgt erstmalig in dieser Form und ergibt sich aus den neuen Erfordernissen des Bilanzrechtsreformgesetzes. Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Zum Stichtag 31. Dezember 2004 waren keine der vorgenannten Risiken gegeben. Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Personal

In der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH waren zum 31. Dezember 2004 insgesamt 378 Mitarbeiter angestellt. Zu diesem Zeitpunkt beschäftigte das Unternehmen 282 Mitarbeiter in Teilzeit, 49 Mitarbeiter in Vollzeit sowie weitere 47 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Die Vollzeitbeschäftigten setzten sich zusammen aus 5 leitenden Angestellten im Sinne des BetrVG, 27 Auszubildenden sowie 17 Mitarbeitern in der Vorphase zur Altersteilzeit. Von den 47 Mitarbeitern in Altersteilzeit befanden sich 31 Mitarbeiter in der Arbeitsphase und 16 Mitarbeiter in der Ruhephase. Der Personalbestand verringerte sich zum Vorjahr um insgesamt 18 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2004 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende damit 267 Vollzeiteinheiten.

Der Personalaufwand im Jahr 2004 betrug T€ 14.839,6. Hierin ist eine Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt T€ 997,8 enthalten. Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.166,3 reduziert.

Zum 31. Dezember 2004 waren insgesamt 27 Auszubildende in den Berufsbildern Kaufmann/-frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (15) sowie Kaufmann/-frau für Bürokommunikation (12) beschäftigt. Im Geschäftsjahr legten 8 Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung ab.

Zum Stichtag 31. Dezember 2004 entfallen auf jede Vollzeiteinheit (ohne Auszubildende) 131 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 90 vermietet, sowie weitere 41 sonstige Einheiten (inkl. Verwaltung für Dritte).

Beteiligungen

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH hat mit Wirkung zum 1. Juli 2004 ihren Geschäftsanteil an der MDCC Magdeburg-City-Com GmbH im Nennbetrag von DM 12.600 an die ewt communications GmbH übertragen und hält damit keine Anteile mehr an Drittgesellschaften. Des Weiteren wurde die unternehmenseigene Netzebene 4 an die ewt communications GmbH veräußert. Sämtliche zum Verkaufszeitpunkt bestandene Forderungen der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH gegenüber der MDCC Magdeburg-City-Com GmbH aus Darlehensverträgen wurden mit Zustimmung der MDCC Magdeburg-City-Com GmbH an die ewt communications GmbH abgetreten. Mit der Veräußerung wurde die WOBAU von der Stadtparkasse Magdeburg aus der Haftung der bestehenden Patronatsklärung entlassen. In Zukunft will sich die WOBAU auf das Kerngeschäft und die Herausforderungen des Stadtumbau Ost konzentrieren. Die Mieter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH werden weiterhin durch MDCC versorgt. Ein entsprechender Gestattungsvertrag liegt vor.

3. Risikomanagement

In Erweiterung des bestehenden Risikomanagementsystems bedient sich das Unternehmen zur Risikoüberwachung seit kurzem einer EDV-gestützten Systemlösung. Im Rahmen der Einführung dieses Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystems im IV. Quartal des Jahres 2004 wurden eine Risikoinventur durchgeführt sowie weiterhin entsprechende Indikatoren definiert und kritische Schwellenwerte unterlegt. Im Fokus der Betrachtung stehen die wesentlichen Risiken mit besonderer strategischer Bedeutung, allgemeine strategische Risiken, Markt Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken sowie organisatorische und operative Risiken. Diese werden periodisch überwacht sowie durch geeignete Bewältigungsmaßnahmen kontrolliert und gesteuert. Neue Risiken werden zeitnah aufgenommen. Die Erkenntnisse des Risikomanagements werden in geeigneter Form der Geschäftsleitung turnusgemäß berichtet und fließen in die Entscheidung zu strategischen und operativen Maßnahmen ein.

4. Ausblick - Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ist mittelfristig geprägt von wirtschaftlichen Konsolidierungsaktivitäten sowie langfristig ausgerichtet auf einen Unternehmensfortbestand aus eigener Kraft. Dieses ist besonders vor dem Hintergrund der kommunalen Bindung - die Landeshauptstadt ist Alleingesellschafter des Unternehmens - eine über die unternehmenspolitischen Interessen hinaus geforderte Zielstellung. Erreicht wird dieses Ziel im Wesentlichen durch die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes sowie gleichzeitig mit der planmäßigen Senkung der Verwaltungskosten. Die Bereinigung des Wohnungsmarktes Magdeburg um ca. 20.000 Wohnungen führt aufgrund demographischer Prognosen erwartungsgemäß nur zu einer gemäßigten Verbesserung der Leerstandssituation, hilft aber den Unternehmen, unrentable Objekte abzustößen und hierauf lastenden Liquiditätsverzehr einzusparen. Gleichzeitig besteht die Chance, sich auf Kernbestände zu konzentrieren und dort dauerhafte Rentabilität abzusichern.

Um diese Aktivitäten zu unterstützen, wurden Programme der Investitionsbank Sachsen-Anhalt zur Vorfinanzierung von Fördermitteln aufgelegt, mit denen der Eigenmitteleinsatz der Gesellschaften vermieden werden soll. Ähnliche Vorfinanzierungen über die KfW werden derzeit auch für die zusätzliche Entlastung gemäß AHG diskutiert, um kalkulierte und notwendige Kapitaldienstreduzierungen für Altschulden zeitnah realisieren zu können. Dieses wird insbesondere dann erforderlich, wenn Haushaltsmittel des Bundes vorzeitig erschöpft sind, was sich aktuell auch für das Jahr 2005 andeutet.

Auch im Hinblick auf die Konsolidierungsabsichten des Unternehmens ist der Kapitaldienst maßgeblich und eine für die zukünftige Entwicklung ausschlaggebende Größe. Infolge hoher Verschuldung, die ihrerseits bestimmt ist durch übernommene Altschulden und Kreditaufnahmen für Investitionen in zurückliegenden Jahren, nimmt der Kapitaldienst auch zukünftig bis zu zwei Drittel der realisierbaren Mieteinnahmen ein. Zinsänderungsrisiken müssen daher vermindert und die Verschuldung bewusst zurückgeführt werden. Das Unternehmen hat bestehende Chancen zur Sicherung eines niedrigen Zinsniveaus für die Zukunft unter anderem durch Abschluss von Derivaten genutzt. Hiermit verbundene Risiken sowie weitere Risiken werden im Rahmen des unternehmensinternen Früherkennungssystems überwacht.

Mit der Finanzierung eng verbunden ist die Kreditabsicherung. Durch zukünftige Reduzierung komplexer Modernisierungsaktivitäten sowie Konzentration auf Werterhaltungsmaßnahmen und punktuelle Sanierung sind Aufwertungen der Beleihungsobjekte kaum noch zu realisieren. Hinzu kommen strengere Bewertungskriterien der Banken sowie aus Abriss resultierende Sicherungsdefizite. Insgesamt führt diese Entwicklung aus Sicht der Gläubigerbanken zu Sicherungslücken, die aufgrund fehlender Alternativsicherheiten nicht geschlossen werden können. Entstehende Divergenzen können im Interesse des Unternehmens und der Banken nur durch den systematischen Abbau der Verschuldung realisiert werden. Um hierfür die notwendige Transparenz zu schaffen, wurden konsortiale Gespräche aufgenommen, die eine dauerhafte Lösung zwischen dem Unternehmen und den Geschäftsbanken gewährleisten sollen.

Neben den Themen der Gläubigerbanken beeinflussen weitere externe Faktoren den zukünftigen Geschäftsverlauf. So wurde mit Einführung der Hartz IV - Gesetze der gesetzliche Anspruch auf Arbeitslosengeld und Sozialgeld ab 1. Januar 2005 neu definiert, für viele Berechtigte bedeutet das weitere Einschnitte im persönlichen Bereich. Auswirkungen ergeben sich mittelbar oder unmittelbar auch für die Wohnsituation der Betroffenen. Die Wohnungsunternehmen haben sich daher auszurichten auf eine steigende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum. Gleichzeitig werden gesetzlich mögliche Mieterhöhungen nur noch begrenzt umgesetzt werden können. Aber auch das Risiko von Mietforderungsausfällen besteht, Privatinsolvenzen von Mietern werden unvermeidbar. Gerade für ein Unternehmen mit kommunalem Auftrag zur Wohnraumversorgung entstehen damit zusätzliche Herausforderungen für die zukünftigen Aktivitäten. Die Lösung kann hier nur in der direkten Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlichen Leistungsstellen gesehen werden.

Eine weitere Gesetzesänderung wirkt sich im Bereich der Investitionszulage aus. Aufgrund des ab 1. Januar 2005 geltenden Investitionszulagengesetzes 2005 werden Investitionen in Mietwohngebäude und eigengenutzten Wohnraum nicht mehr gefördert, welches die Bestandsentwicklung der Wohnungswirtschaft nachhaltig negativ beeinflusst. Notwendige Investitionen werden aufgrund fehlender Mittel verzögert oder unterbleiben vollständig.

Die Konsolidierungsbestrebungen des Unternehmens werden auch an innerbetrieblichen Sparmaßnahmen nicht vorbeiführen. Hierbei werden die internen Anstrengungen auf die Herbeiführung von sachgerechten und nach Möglichkeit sozial verantwortbaren Lösungen konzentriert und ein Einvernehmen von Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretung angestrebt. Dazu sind auch einvernehmliche Vertragsauflösungen erforderlich, wenn betriebsbedingte Kündigungen vermieden werden sollen. Grundlage der zukünftigen Aktivitäten stellt die strategische Wirtschaftsplanung der WOBAU bis zum Geschäftsjahr 2013 dar, die prinzipiell eingehalten werden muss. Dies gilt auch für die geplante Verringerung des Verwaltungskostensatzes. Im Mittelpunkt aller Bemühungen steht auch in Zukunft die jederzeitige Gewährleistung der gesetzlich und vertraglich fixierten Verpflichtungen sowie die Erfüllung des Gesellschafterauftrages. Vor diesem Hintergrund wird das Zusammenwirken von Kommune, Banken und Unternehmen zum Maßstab für die wirtschaftliche Entwicklung werden.

Magdeburg, den 27. Mai 2005

Sonsalla
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH
Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

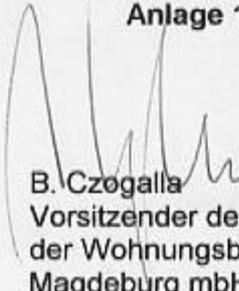
Sitzung am 12.07.2005

Jahresabschluss 2004 und Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschließt **einstimmig** nachfolgende Beschlüsse:

Beschlüsse

1. Der Aufsichtsrat hat den Bericht der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, über den Jahresabschluss 2004 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH folgende Beschlussfassung:
 - a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2004 (Bilanzsumme: € 1.016.871.831,19 ; Jahresfehlbetrag: € 48.504.035,43) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
 - b. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 48.504.035,43 wird aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG entnommen.
 - c. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung erteilt.
 - d. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung erteilt.
 - e. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, wird als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2005 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG bestellt.
3. Der Aufsichtsrat verabschiedet den Bericht des Aufsichtsrates gemäß der Anlage 1.


B. Czogalla
Vorsitzender des Aufsichtsrates
der Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

Magdeburg, d. 12.07.2005

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2004 hat sich der Aufsichtsrat in insgesamt 5 regulären Sitzungen sowie einer Sondersitzung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert und konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Er hat sich außerdem in einer Sitzung des Wirtschafts- und Prüfungsausschusses sowie zwei Sitzungen des Verkaufs- bzw. Bestandsentwicklungsausschusses mit den Angelegenheiten der Gesellschaft befasst. Der Aufsichtsrat hat dabei die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der WOBAU zum 31.12.2004 wurden durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, geprüft und mit einem hinsichtlich der Zustimmung zur Ergebnisverwendung des Gesellschafters unter einem Vorbehalt erteilten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss zur Kenntnis genommen. Nach abschließender Beratung werden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 festzustellen, den Jahresfehlbetrag aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und den Mitarbeitern für den Abschluss des Geschäftsjahres 2004.

Magdeburg, 08.06.2005

gez. Czogalla

Vorsitzender des Aufsichtsrates der WOBAU Magdeburg mbH

- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Die Geschäftsführung wird im Rahmen einer vierteljährlichen Berichterstattung informiert, in welchem Umfang Sicherungsgeschäfte bestehen, mit welchen Grundgeschäften Bewertungseinheiten gebildet wurden und wie sich die Marktwerte der Sicherungsgeschäfte entwickelt haben.

Fragenkreis 8: Interne Revision

- a) **Besteht eine interne Revision/Konzernrevision als eigenständige Stelle, oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Die Innenrevision besteht als eigenständige Stelle des Unternehmens. Das Aufgabenfeld umfasst typische Aufgaben einer Innenrevision sowie auch prozessbegleitende und beratende Funktionen.

- b) **Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Die interne Revision ist als Stabsstelle eingerichtet. Der jährliche Prüfungsplan wird dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates zur zustimmenden Kenntnisnahme übergeben. Hiernach wird dieser Plan sowie Sonderprüfungsaufträge durch die Geschäftsführung bestätigt bzw. ausgelöst.

- c) **Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die interne Revision/Konzernrevision nicht anforderungsgerecht besetzt ist?**

Anhaltspunkte in dieser Hinsicht bestehen nicht. Die Innenrevision ist mit einem Leiter besetzt, der auch Revisionsaufgaben im technischen Bereich übernimmt. Darüber hinaus ist ein weiterer Revisor in der Innenrevision tätig.

- d) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Im Geschäftsjahr wurden laut Prüfungsplan neun Prüfungsaufträge genehmigt. Prüfberichte lagen uns zu fünf wesentlichen Aufträgen laut Plan vor. Zudem wurde noch ein Sonderprüfungsbericht eingesehen.

Die Themen der vorgelegten Revisionsberichte waren

- Aufmass und Abrechnung in der kleinen Instandsetzung,
- Mietminderung im Gewerbebereich und Haus- und WEG-Verwaltung,
- Ausbuchung von offenen Forderungen im Miet- und Gewerbebereich,
- Abrechnung von Dienstreisekosten,
- Revision der Fahrtkostenabrechnung bei Selbstfahrgenehmigungen und Eintragung in den Fahrten- und Ausgangsbüchern.

Darüber hinaus wurden laufende Stichprobenprüfungen bei internen Unternehmensabläufen durchgeführt.

- e) **Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt, und um welche handelt es sich?**

Es wurden vereinzelt Verstöße gegen verschiedene interne Dienstanweisungen festgestellt.

Zudem wurden falsche Rechnungslegungen einer Baufirma aufgedeckt.

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen, und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Die Empfehlungen und Feststellungen der internen Revision werden, gestützt auf Anweisung der Geschäftsführung, zügig im Unternehmensprozess umgesetzt. Zudem führt die interne Revision je nach Bedeutung der Beanstandungen sogenannte "follow-up"-Prüfungen durch, um die Behebung etwaiger Mängel zu kontrollieren.

Bezüglich der Verstöße gegen Dienstanweisungen werden Schulungen und Belehrungen der Mitarbeiter durchgeführt.

Darüber hinaus wurde die Firma aus dem Lieferantenverzeichnis der Wobau gestrichen.

Fragenkreis 11: Übereinstimmung der Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Stimmen die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans überein?**

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft ihrer Verpflichtung der unverzüglichen Bekanntmachung des Wechsels der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 GmbHG nicht nachgekommen ist. Diese wurde erst während unserer Prüfung nachgeholt.

Während unserer Prüfung haben wir keine weiteren Geschäfte und Maßnahmen festgestellt, die mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans nicht übereinstimmen.

- b) **Hat das Unternehmen seine gesetzlichen Pflichten zur Offenlegung des Jahres-/Konzernabschlusses des Vorjahres (z.B. gemäß § 325 HGB) erfüllt?**

Die Gesellschaft hat den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 1. Juni 2004 versehenen Jahresabschluss 2003 mit Anschreiben vom 13. Dezember 2004 zur Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte im Bundesanzeiger Nr. 31 am 15. Februar 2005. Die Einreichung beim Handelsregister ist ebenfalls erfolgt.

Die Gesellschaft hat damit die Offenlegungspflichten des § 325 HGB fristgerecht erfüllt.

Fragenkreis 12: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Im Berichtsjahr wurden fünf Aufsichtsratssitzungen und eine Sondersitzung des Aufsichtsrates durchgeführt. Dabei berichtete die Geschäftsführung über die Lage der Gesellschaft, die aktuelle Geschäftspolitik und weitere wesentliche Entwicklungen.

Die Berichterstattung an den Gesellschafter erfolgt über den Aufsichtsrat.