

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0397/06	Datum 06.11.2006
Dezernat: II	FB 02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.12.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	10.01.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.02.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 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 31.12.2005 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2005 mit einer Bilanzsumme von 973.085.141,76 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.469.814,50 EUR festzustellen,
 - den Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.469.814,50 EUR in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X

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

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

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift AL/FBL Herr Zimmermann
----------------------------	----------------------------------	--

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

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2005 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.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2005 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.469.814,50 EUR (Vorjahr: - 48.504,0 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 25.07.2006 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 Wobau ist durch ihre umfangreichen Abrissarbeiten führend beim Stadtumbau in Magdeburg.
- Bedingt durch das Wohnungsangebot am Markt sind signifikante Mieterhöhungen nicht möglich. Der Wobau gelang es auch in 2005, den Leerstand im Kernbestand abzubauen.
- Zur Erhaltung und Sanierung der Bestände wurden im Geschäftsjahr 2005 13,4 Mio. EUR aufgewendet; damit lag die Wobau unter dem Volumen der Vorjahre.
- 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. Auch der Stadtumbau wird den Leerstand nur bedingt regulieren; der strukturelle Wohnungsleerstand in Magdeburg wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft weiterhin belasten.
- Ende 2005 bewirtschaftete die Wobau 31.559 Wohnungen und 727 Gewerbeeinheiten.
- Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 1.001 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verkauft.
- Die durchschnittliche kumulierte Leerstandsquote, bezogen auf den Gesamtbestand Wohnungen, betrug 30,5 %. Im strategisch wichtigen Kernbestand lag sie - bezogen auf die Wohnfläche - zum 31. Dezember 2005 bei 10,9 %.

Zu den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wurde ausgeführt:

- Die Entwicklung der Wobau wird zukünftig durch die eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen bestimmt. Langfristig wird ein dauerhaft positives Betriebsergebnis und ein positiver Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit angestrebt.
- Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird im Wesentlichen bestimmt durch die anstehenden personellen und betriebsorganisatorischen Maßnahmen. Eine Personalbestandsreduzierung von 140 - 150 Vollzeitstellen soll nach dem 31. Dezember 2006 weiterhin verfolgt werden, dafür wurden im Jahresabschluss bereits Rückstellungen für Abfindungen und Prozesskosten gebildet.
- Eine weitere Schwerpunktaufgabe wird die Optimierung des Kapitaldienstes sowie die Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten bleiben. Auch zukünftig sollen die Chancen zur Kreditreduzierung durch den Einsatz von Derivaten und Umfinanzierungen genutzt werden.
- Das Umfeld der Wobau ist unverändert durch schlechte Rahmenbedingungen, z.B. den trotz Marktberreinigung verbleibenden Wohnungsleerstand und die hohe Arbeitslosenquote, gekennzeichnet. Deshalb sind notwendige Mieterhöhungen am Markt nur punktuell durchsetzbar, das Mietpreisniveau wird auf vergleichsweise niedrigem Stand stagnieren.

Stellungnahme des Abschlussprüfers:

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

2. Ausführungen zur Einhaltung des Gesellschaftsvertrages

Im vorliegenden Jahresabschluss sind Ausführungen zur Einhaltung des Gesellschaftsvertrages gemacht worden. Darüber wird in einer separaten Drucksache berichtet, in der ebenfalls zur Entlastung des Aufsichtsrates für 2005 ausgeführt wird.

3. Analyse des Jahresabschlusses 2005 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	108.352,8	110.914,2
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	319,9	364,3

Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	310,0	150,0
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>1.698,0</u>	<u>0,0</u>
Summe	<u>110.680,7</u>	<u>111.428,5</u>
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 73.500,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 74.942,4 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 34.172,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 34.882,7 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 2.561,4 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 31.12.2005 befanden sich 1.200 (Vorjahr: 1.211) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2005: 166 Objekte/ Vorjahr: 234 Objekte).

Von den *Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen 250,0 Tsd. EUR Weiterberechnungen von Wärmemengenzählern diverser Objekte.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen *Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken* betreffen den Verkauf der Objekte Rolf-Herricht-Straße 7-31 und Till-Eulenspiegel-Ring 4-56.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2005 in Höhe von -1.270,6 Tsd. EUR beinhaltet die Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten durch Veräußerungen und Abschreibungen (-372,6 Tsd. EUR) sowie die Verminderung der umlagefähigen noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2005 gegenüber 2004 (-898,0 Tsd. EUR).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 7,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 53,3 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 23.481,8 Tsd. EUR (Vorjahr 22.481,9 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 6.248,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.605,0 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen sowie in Höhe von 7.347,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.224,6 Tsd. EUR) Erträge aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG). Weitere wesentliche Positionen (größer 500 Tsd. EUR) sind Erträge aus:

(in Tsd. EUR)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
- Zuschreibungen	3.510,9	518,6

- Fördermittel Stadtumbau	1.957,2	1.467,1
- der Auflösung von Wertberichtigungen	970,1	1.114,4
- Schadensregulierung	844,2	1.456,0
- dem Verkauf von Anlagevermögen	720,4	630,8
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	573,6	574,2
- periodenfremde Erträge	510,2	498,4

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 55.995,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.151,2 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 53.820,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 61.991,9 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 39.617,5 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 13.878,3 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 324,8 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 19.660,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.377,2 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.340,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.462,3 Tsd. EUR). Die Erhöhung der erstgenannten Position gegenüber dem Vorjahr ist auf die Bildung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Abfindungszahlungen (6.865,0 Tsd. EUR) 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 30.06.2003. Im Berichtsjahr erfolgte eine Tarifierhöhung zum 01.06.2005 um 1,2 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 668,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 367 Mitarbeiter (einschließlich 24 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 378 Mitarbeiter). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 27 Stunden und 45 Minuten.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 28.626,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 39.847,9 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 39,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 56,1 Tsd. EUR) planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 28.587,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 39.791,8 Tsd. EUR) Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 13.286,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.596,0 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".

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (35.982,7 Tsd. EUR) auf 26.316,6 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.235,6	2.341,0
Kosten des Unternehmens	1.372,1	1.488,9
Übrige Aufwendungen	<u>22.708,9</u>	<u>32.152,8</u>

26.316,6
=====35.982,7
=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u.a. EDV-Kosten, Kosten für Geschäftsräume, Porto, Telefon, Weiterbildung, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen, Bewachung.

Zu den Kosten des Unternehmens zählen u.a. Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, für die Unternehmenswerbung, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Beiträge. Zu den übrigen Aufwendungen gehören Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Abrisskosten, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadensersatzkosten, Vermessungskosten. Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr geringere Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen (-13.233,5 Tsd. EUR) zurückzuführen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 518,0 Tsd. EUR auf 1.932,7 Tsd. EUR erhöht.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 28.356,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 29.722,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem negativen Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 26.463,0 Tsd. EUR (Vorjahr: -48.497,3 Tsd. EUR) ab.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 6,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 6,7 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.469,8 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 31.12.2005

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 42.266,9 Tsd. EUR auf 879.050,9 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 56,2 Tsd. EUR für Software und Programmlizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 39,3 Tsd. EUR. Per 31.12.2005 wird ein Restbuchwert in Höhe von 77,2 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 893,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.219,7 Tsd. EUR) getätigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verringerte sich insgesamt um 38.833,5 Tsd. EUR auf 839.294,6 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.690,3 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand in Höhe von 13.286,9 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 14.469,7 Tsd. EUR wegen Abriss und Verkauf ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgten Umbuchungen

einzelner Grundstücke nach dem Abriss der Gebäude in die Position Grundstücke ohne Bauten. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2005 betreffen 828.400,3 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 10.894,3 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 939 Wohn- und 48 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 750 WE und 72 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 439,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 5.330,0 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 1.700 Wohneinheiten im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2005 weist die Wobau einen Bestand von 30.820 (Vorjahr: 32.630) eigenen Wohn- sowie 670 (Vorjahr: 741) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2005 um 1.900,7 Tsd. EUR auf 16.643,7 Tsd. EUR. Ausgewiesen werden Abgänge in Höhe von 875,1 Tsd. EUR für fünf Grundstücke mit Geschäftsbauten. Gleichzeitig erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 327,6 Tsd. EUR und Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG in Höhe von 698,0 Tsd. EUR.

Beim Bilanzausweis zum 31.12.2005 betreffen 15.331,8 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 1.311,8 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Zum 31.12.2005 verringerte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten um 1.267,2 Tsd. EUR auf 22.448,5 Tsd. EUR. Es erfolgten Abgänge in Höhe von 2.217,3 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr aufgrund des abgeschlossenen Abrisses Zugänge durch Umbuchung aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Position Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wird unverändert in Höhe von 90,1 Tsd. EUR ausgewiesen und betrifft die Grundstücke Schützentorstraße 4 und Am Eulengraben 24.

Die Position andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung verringerte sich im Berichtsjahr um 164,1 Tsd. EUR auf 485,5 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 120,7 Tsd. EUR für EDV-Anlagen (98,0 Tsd. EUR), Büromöbel und Geschäftsausstattung. Abschreibungen wurden in Höhe von 282,5 Tsd. EUR berücksichtigt. Des Weiteren erfolgten Abgänge durch Verschrottung bzw. Verkauf.

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

Zum 31.12.2005 beträgt der Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 43 Wohneinheiten (480,1 Tsd. EUR), 3 Reihenhäuser (296,1 Tsd. EUR) und 3 Gewerbeeinheiten (153,1 Tsd. EUR). Diese werden zum Bilanzstichtag mit ihren jeweiligen Restbuchwerten ausgewiesen.

Außerdem werden unter den unfertigen Leistungen die für das Geschäftsjahr 2005 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 32.794,4 Tsd. EUR ausgewiesen. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 32.953,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens beinhaltet die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die sich gegenüber dem Vorjahr auf 11.146,5 Tsd. EUR erhöhten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	2.200,0 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.163,4 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11,4 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	7.771,7 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 7.771,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.993,9 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Altschuldenentlastung, Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH, Forderungen an das Finanzamt aber auch Forderungen aus der Veräußerung von Zählern, für Miet- und Räumungsklagen und abgegrenzte Zinsen. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr um 2.976,8 Tsd. EUR höheren Forderung für Altschuldenentlastung aufgrund der in 2005 durchgeführten Abrissmaßnahmen. In anderen Einzelpositionen reduzierten sich dagegen die Forderungen.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 49.264,1 Tsd. EUR aus. Mit dem positiven Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,6 Mio. EUR und den Einzahlungen aus Verkäufen in Höhe von 6,3 Mio. EUR wurden die Investitionen in Höhe von 0,9 Mio. EUR und die Netto-Kredittilgungen in Höhe von 8,1 Mio. EUR finanziert. Die rechnerische Liquiditätslücke in Höhe von 1,1 Mio. EUR wurde durch Inanspruchnahme der vorhandenen Liquidität finanziert. Der Kassen- und Bankbestand der Wobau zum 31.12.2005 reduzierte sich entsprechend um 1,1 Mio. EUR auf 49,3 Mio. EUR.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals ist im Geschäftsjahr 2005 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 2005 wird in voller Höhe (26.469,8 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.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 25.304,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 25.907,9 Tsd. EUR) ausgewiesen. Es erfolgten Auflösungen in Höhe von 573,6 Tsd. EUR und Korrekturen in Höhe von 29,7 Tsd. EUR. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Die Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	45.250,0	41.900,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	14.194,8	29.040,3
Altersteilzeit	4.230,0	4.370,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	1.900,0	3.400,0
Prozesskosten und Schadenersatz	2.352,4	3.342,5
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Abfindungen	5.000,0	1.400,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	866,0	1.124,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	828,7	947,5
Energieausweise	300,0	0,0

Abriss- und Rückbau	289,0	648,0
Erstattungsansprüche ewt	262,8	265,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	457,7	571,2
	<u>78.231,4</u>	<u>89.308,5</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2005 insgesamt um 16.345,6 Tsd. EUR auf 576.013,7 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2005 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 521.629,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 533.062,7 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 1.265,4 Tsd. EUR und noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 120,2 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 8.353,4 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 33.258,8 Tsd. EUR handelt es sich hauptsächlich um Vorauszahlungen der Mieter auf Heizkosten und andere Betriebskosten sowie erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (6.073,3 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.580,2 Tsd. EUR verringert. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.192,8 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Personalverpflichtungen in Höhe von 3.824,1 Tsd. EUR. Des Weiteren werden u.a. Verbindlichkeiten für Rückzahlungen aus Investitionszulagen 1999 bis 2002, Verbindlichkeiten aus abzugrenzenden Zinsen für Swap-Geschäfte, aus Überstundenvergütungen und aus Verwaltergebühren für Wohneigentumsobjekte ausgewiesen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (6.299,2 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 Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

4. Ergebnisse der Prüfung nach § 53 HGrG

Bezüglich der Prüfung gemäß § 53 HGrG wird in der separaten Drucksache (Entlastung Aufsichtsrat für 2005) berichtet.

5. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2005 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 25.07.2006 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

- a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2005 (Bilanzsumme: 973.085.141,76 EUR; Jahresfehlbetrag: 26.469.814,50 EUR) wird genehmigt

und ist damit festgestellt.

- b. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.469.814,50 EUR wird aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG entnommen.

Da die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, bereits fünf Jahre als Abschlussprüfer tätig war, soll gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 25.07.2006 die Prüfung für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2006 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz neu ausgeschrieben werden. Am 10.10.2006 schlug der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung 2006 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG vor. Diese Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates wird dem Stadtrat mit der Drucksache Nr. 0482/06 vorgelegt.

Zur Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates wird in der separaten Drucksache (Entlastung Aufsichtsrat für 2005) berichtet.

Das Prüfungsergebnis 2005 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren sind der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 25.07.2006 und der Bericht des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung beigefügt.

Der Prüfbericht kann nach Absprache im Fachbereich Finanz-service/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

1. Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung
2. Bestätigungsvermerk
3. Lagebericht
4. Auszug AR-Sitzung 25.07.2006, Bericht des AR