

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	31.12.2005		31.12.2004	
	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
II. Sachanlagen	77.240,00		60.344,00	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	839.294.653,00	878.128.081,13		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.643.693,55	18.544.428,81		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.448.495,63	23.715.675,55		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.132,38	90.132,38		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.484,00	649.579,50		
6. Anlagen im Bau	11.189,54	129.587,19		
	878.973.638,10	921.257.484,56		
	879.050.878,10	921.317.828,56		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	829.326,29	1.201.941,19		
2. Unfertige Leistungen	32.794.418,70	33.692.387,51		
	33.623.744,99	34.894.328,70		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	2.200.000,90	2.601.911,06		
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.163.429,71	1.702.339,00		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.365,91	4.522,68		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.771.656,23	5.993.896,09		
	11.146.450,75	10.302.658,83		
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.264.057,92	50.357.015,10		
	94.034.263,66	95.554.002,63		
	973.085.141,76	1.016.871.831,19		
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	153.387.564,36	153.387.564,36		
II. Kapitalrücklage	2.067.030,94	2.067.030,94		
III. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBStG	131.300.069,32	145.691.494,25		
2. Andere Gewinnrücklagen	481.615,73	481.615,73		
	287.236.280,35	301.627.705,28		
	25.304.555,57	25.907.908,25		
B. Sonderposten für Investitionszulage				
C. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	78.231.455,50	89.308.501,21		
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	523.014.630,13	535.935.331,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.353.397,54	8.705.167,64		
3. Erhaltene Anzahlungen	33.258.854,64	37.607.937,82		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.120.713,45	1.057.111,14		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.073.265,28	7.653.546,72		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.192.828,26	1.400.166,61		
(davon aus Steuern € 790,40; 31.12.2004 € 900.376,16)				
	576.013.689,30	592.359.260,93		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.299.161,04	7.668.455,52		
	973.085.141,76	1.016.871.831,19		

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	108.352.811,85	110.914.177,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.698.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	319.855,36	364.253,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	310.012,25	150.031,21
	110.680.679,46	111.428.462,75
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.270.583,71	-1.374.611,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.803,71	53.280,94
4. Sonstige betriebliche Erträge	23.481.799,92	22.481.888,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.820.668,01	61.991.939,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.813.768,03	63.228,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	361.375,87	96.014,98
	55.995.811,91	62.151.182,90
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	19.659.697,82	12.377.189,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 40.659,57; Vorjahr € 42.815,07)	2.339.890,66	2.462.361,56
	21.999.588,48	14.839.550,67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.626.635,09	39.847.925,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.316.620,74	35.982.759,42
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	42.557,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.932.759,92	1.414.747,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28.356.805,54	29.722.196,89
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-26.463.002,46	-48.497.288,65
13. Sonstige Steuern	6.812,04	6.746,78
14. Jahresfehlbetrag	26.469.814,50	48.504.035,43
15. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	26.469.814,50	48.504.035,43
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

18. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. Juli 2006 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 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unse-

re 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

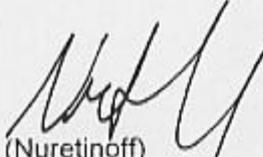
F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der von uns mit Datum vom 14. Juli 2006 erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.IV "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Magdeburg, den 14. Juli 2006

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Nuretinoff)
Wirtschaftsprüfer



(Wilbig)
Wirtschaftsprüfer



Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2005 wurde das Wirtschaftswachstum in Deutschland wesentlich durch den Außenhandel bestimmt. Insgesamt konnte eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von real 0,9 % verzeichnet werden (Vorjahr 1,7 %). Die Binnen-nachfrage entwickelte sich weiterhin schwach, Ursachen waren insbesondere die stagnierenden oder weiter abnehmenden privaten und staatlichen Konsumnachfragen. Die Bundesregierung sieht für 2006 eine positivere Entwicklung und erwartet ein Wirtschaftswachstum von ca. 1,4 %.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland ist nach wie vor von hoher Arbeitslosigkeit geprägt. Die Arbeitslosenquote stieg von 10,5 % im Vorjahr auf 11,7 % im Jahr 2005. Die Steigerung wird jedoch auch auf die nunmehr einheitliche Beurteilung der Empfänger von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zurückgeführt. Für den Anteil der Erwerbstätigen muss seit 1991 ein kontinuierlicher Wandel zu mehr Teilzeitbeschäftigung verzeichnet werden. So hat sich die Zahl der Teilzeitbeschäftigten in Deutschland von 5,5 Mio auf 11,1 Mio Arbeitnehmer verdoppelt und stieg damit auf einen Anteil von 32,3 % der abhängig Erwerbstätigen an.

Im Land Sachsen-Anhalt lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2005 bezogen auf die abhängig zivilen Erwerbspersonen unverändert bei 21,7 %. Für alle zivilen Erwerbspersonen lag die Quote mit 20,2 % noch immer über dem Durchschnitt der ostdeutschen Länder von 18,7 %.

Auch in der Landeshauptstadt Magdeburg lag die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen mit 21,3 % nur knapp unter dem Landesdurchschnitt und hat sich gegenüber dem Jahr 2004 geringfügig um 0,3 % verschlechtert. Die Magdeburger Bevölkerungszahl erhöhte sich innerhalb eines Jahres um ca. 1 %, was jedoch im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ca. 2.000 Personen ihren Hauptwohnsitz in Magdeburg anmeldeten. Langfristig ist nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes von einem spürbaren Bevölkerungsrückgang sowohl in Sachsen-Anhalt als auch in Magdeburg auszugehen, welcher hauptsächlich durch jährliche Geburtendefizite und fortdauernde Wanderungsbewegungen beeinflusst wird.

Die Stadt Magdeburg ist aufgrund dieser demographischen Entwicklung, insbesondere aber auch aufgrund des massiven Rückgangs von Steuereinnahmen und Zuweisungen seit einigen Jahren der Notwendigkeit ausgesetzt, den angespannten kommunalen Haushalt zu konsolidieren. Entsprechende Konzepte zur Reduzierung der Ausgaben und Steigerung der Einnahmen wurden erarbeitet und im Jahr 2005 weiterentwickelt. Die Verminderung der Ausgaben wirkt sich in allen Ressorts aus und wird auch eine Konsolidierung der städtischen Beteiligungsgesellschaften und Eigenbetriebe zur Folge haben. Trotz aller Anstrengungen zur Beseitigung des Haushaltsdefizits steht für die Kommune auch weiterhin die Erhaltung der Landeshauptstadt Magdeburg als Standort für Wissenschaft und Forschung sowie Wirtschaft und Kultur im Vordergrund. Die Maßnahmen zum Stadtumbau sowie die Anpassung der Infrastruktur an die demographische Entwicklung werden als ebenso wichtig erachtet.

Hierbei übernahmen die Wohnungsunternehmen sowie insbesondere die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH als Hauptakteur die Aufgaben des Stadtumbaus in Magdeburg durch umfangreiche Abrissaktivitäten im Jahr 2005. Wie auch im Jahr 2004 wurde der Einsatz liquider Mittel unter Ausschöpfung bestehender Fördermittelprogramme wesentlich auf die vorgenannten Maßnahmen konzentriert. Investitionen zur Bestandsverbesserung oder Bestandserhaltung wurden durchgeführt, entsprachen aber nicht dem Volumen der Vorjahre.

2. Geschäftsverlauf

Bestandsentwicklung

Per 31.12.2005 verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg 31.559 Wohnungen und 727 Gewerbeeinheiten sowie 8.288 Garagen und Einstellplätze. Darunter lasteten auf 796 Wohn- und Gewerbeeinheiten Restitutionsansprüche. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bestand um 2.664 Wohnungs- und 87 Gewerbeeinheiten. Des Weiteren verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 877 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten für Dritte.

Der Restitutionsbestand des Unternehmens ging im Geschäftsjahr 2005 um 870 Einheiten zurück. Darunter befinden sich 333 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die an die rechtmäßigen Eigentümer übergeben wurden. Für 59 Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Ablehnung. Für weitere 381 Einheiten wurden die Anträge durch den Antragsteller zurückgezogen. Somit entsprach der Anteil der Bestände, der dem Unternehmen zufiel, 58 %. Diese Bestände wurden zumeist dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Der Leerstand hat sich im Geschäftsjahr 2005 insgesamt vermindert, belastet das Unternehmen jedoch weiterhin. Bezogen auf die Fläche waren zum 31.12.2005 28,0 % (Vorjahr 31,6 %) des Wohnungsbestandes nicht vermietet. Die Leerstandsquote im strategisch wichtigen Kernbestand verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % auf 10,9 %. Innerhalb des Kernbestandes verbesserten sich die Leerstandsquoten im vollsanierten Bestand von 4,5 % auf 4,4 %, im umfassend sanierten Bestand von 9,7 % auf 9,0 % und im teilsanierten Bestand von 20,6 % auf 20,1 %. Im unsanierten Bestand ist dagegen eine Zunahme von 28,3 % auf 29,8 % zu verzeichnen.

Der durchschnittlich kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen entsprach im Berichtsjahr einem Anteil von 30,5 % und verbesserte sich zum Vorjahr um 0,9 %. Ursache hierfür sind die anhaltend hohen Leerstandsquoten im Restitutionsbestand mit 75,1 % (Vorjahr 75,5 %), im Abriss-/Stilllegungsbestand mit 84,4 % (Vorjahr 77,2 %) und im Verkaufsbestand mit 56,6 % (Vorjahr 56,9 %). Vernachlässigt man bei der Leerstandsquote die kurz- und mittelfristig zum Abriss vorgesehenen und bereits zu 100 % leerstehenden Objekte, ergibt sich eine Leerstandsquote im Gesamtbestand Wohnungen in Höhe von 22,5 %.

Die Erlösschmälerungen Sollmiete wegen Leerstand für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten verringerten sich im Berichtsjahr auf T€ 16.416,7 (im Vorjahr T€ 19.264,8).

Hausbewirtschaftung

Die WOBAU hat ihre Aktivitäten im Geschäftsjahr 2005 weiter auf das Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Bestände, fokussiert. Im Geschäftsjahr 2005 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von € 108,4 Mio (Vorjahr € 110,9 Mio). Die Kaltmieten reduzierten sich aufgrund von Bestandsabbau von € 95,3 Mio im Jahr 2004 auf € 90,6 Mio im Geschäftsjahr 2005. Dieser rückläufige Trend wird durch geringere Erlösschmälerungen in Höhe von € 17,1 Mio (Vorjahr € 20,4 Mio) anteilig kompensiert.

Trotz des Rückgangs der absoluten Kaltmieten konnte die durchschnittliche kumulierte Kaltmiete für Wohnungen des Kernbestandes von 4,34 €/qm auf 4,36 €/qm erhöht werden. Die durchschnittliche kumulierte Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen erhöhte sich um 0,01 €/qm auf 3,65 €/qm. Nachteilig wirken sich hier die niedrigen durchschnittlichen kumulierten Kaltmieten im Restitutionsbestand mit 1,56 €/qm, im Abriss-/Stilllegungsbestand mit 1,79 €/qm und im Verkaufsbestand mit 2,59 €/qm aus.

Im Berichtsjahr wurde 2.086 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. 37.750 Euro pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,33 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 108,0 % (Vorjahr 103,5 %). Wie schon in den beiden vorangegangenen Jahren konnte auch im Jahr 2005 Leerstand im Kernbestand abgebaut werden. Das im Unternehmen tätige Umzugsmanagement konnte dabei einen Anteil von 48,9 % der umzulekenden Mieter des Abriss-/Stilllegungsbestandes halten.

Die Fluktuationsrate der Mieter im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 11,7 % und hat sich somit um 0,9 % zum Vorjahr verbessert. Diese Verbesserung ist auf eine Zunahme der Zufriedenheit der Mieterschaft der WOBAU zurückzuführen, die sich auch in den Ergebnissen der in 2005 durchgeführten Mieterbefragung widerspiegelt.

Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

Zur Werterhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr insgesamt € 13,4 Mio aufgewendet. Hierbei wurde zielgerichtet in die Herrichtung einzelner Wohnungen zur Wiedervermietung investiert. So wurden für die Sanierung von 399 Leerwohnungen € 2,9 Mio aufgewendet. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 92 % der 399 Wohnungen vermietet. Im Rahmen der Leerwohnungssanierung wurden hauptsächlich 2- und 3-Raum-Wohnungen instandgesetzt. Für die laufende Instandhaltung wurden € 8,6 Mio aufgewendet. Weitere € 1,9 Mio wurden überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über in Vorjahren beantragte und im Jahr 2005 ausgereichte KfW-Kredite sowie über Eigenmittel finanziert. *

Für den Abriss von Beständen aufgrund Stadtumbau wurden im Berichtsjahr insgesamt € 4,0 Mio sowie für Notabriss T€ 572,5 aufgewendet. Der geplante Abriss wurde vollständig realisiert. Hierbei wurden hauptsächlich im Stadtgebiet Neu Olivestedt 1.183 Wohnungen in Plattenbauweise abgerissen. Weiterhin wurden zwei 16-Geschosser im Stadtgebiet Neustädter Feld mit insgesamt 264 Wohnungen vom Markt genommen. Der Abriss ist notwendig, da der Bevölkerungsrückgang und die Änderung der Altersstruktur sowie die Abwanderung infolge des

wirtschaftlichen Strukturwandels weiterhin die Anpassung des Wohnungsbestandes der Stadt Magdeburg an diese Entwicklung erfordern. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist Hauptakteur bei der Umsetzung des Stadtumbaus in Magdeburg. Zur Umsetzung der Abrissplanung ist das Unternehmen auch zukünftig auf Fördermittel angewiesen. Für alle planmäßigen Abrisse des Jahres 2005 wurden Fördermittel beantragt und bewilligt.

Altschuldenhilfe

Gemäß § 6a AHG i. V. m. § 1 AHGV gewährte die Bundesrepublik Deutschland der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg eine zusätzliche Teilentlastung von Altverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 25.477,1. Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Teilentlastung in Höhe von T€ 7.347,7 für den realisierten Abriss von ca. 100.970 qm Wohnfläche ertragswirksam bilanziert. Hiervon entfiel ein Teilbetrag in Höhe von € 2,4 Mio auf Mittel, welche im IV. Quartal 2005 beantragt und bewilligt, jedoch aufgrund ausgeschöpfter Haushaltsmittel erst zu Beginn des Jahres 2006 ausgezahlt wurden. Weiterhin entfällt ein Teilbetrag in Höhe von € 1,2 Mio auf Mittel, für welche der Anspruch aufgrund realisiertem Abriss im Jahr 2005 entstanden ist, die Beantragung und Bewilligung durch die KfW jedoch erst 2006 erfolgte. Allein durch die zusätzliche Teilentlastung gemäß AHG haben sich die Altschulden der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH seit Beginn der Abrisstätigkeiten im Rahmen des Stadtumbaus um T€ 11.913,3 verringert.

Verkaufstätigkeit

Die Verkaufstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2005 fortgesetzt. Der Verkauf von Einzelstandorten und unrentierlichen Objekten mit erheblichem Sanierungsbedarf und hoher Leerstandsquote wurde fortgeführt. 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 Berichtsjahr wurden insgesamt 1.001 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten (59.380 qm Wohn- und Gewerbefläche) veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um ca. 200 Einheiten zu verzeichnen. Die erzielten Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt € 8,0 Mio. Hiervon entfiel auf die Veräußerung von sonstigen Einheiten (Freiflächen, Garagen u.ä.) ein Verkaufserlös in Höhe von € 1,7 Mio. Hervorzuheben ist hierbei der Verkauf der Freifläche Breiter Weg 23-26, der mit einem Verkaufserlös von € 1,6 Mio den Hauptanteil darstellt. Der schon in den Vorjahren erfolgreich bestrittene Vermarktungsweg der Auktion wurde auch im Jahr 2005 genutzt. 27 % 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. Insgesamt ist eine leicht fallende Tendenz der durchschnittlichen Verkaufserlöse zu verzeichnen, die sich voraussichtlich fortsetzen wird. Die Ursachen liegen sowohl in der Marktentwicklung als auch in der Standort- bzw. baulichen Qualität begründet.

Hinsichtlich des Verkaufs der restlichen 17 Häuser des Projektes Hopfengarten konnten im Berichtsjahr 2005 für alle Objekte Kaufverträge geschlossen werden. Für 14 Häuser erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten noch im Jahr 2005. Ein weiteres Haus wurde bis zum Prüfungsbeginn übereignet.

Darüber hinaus wurden aus früheren Investitionsvorrangverkäufen € 2,8 Mio inkl. Zinsen an die Gesellschaft ausgekehrt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist zum 31.12.2005 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -26,5 Mio (Vorjahr € -48,5 Mio) aus.

Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von € -8,0 Mio (Vorjahr € -15,2 Mio), einem Überschuss aus dem Finanzergebnis in Höhe von € 1,7 Mio (Vorjahr € 1,2 Mio) sowie einem negativen neutralen Ergebnis in Höhe von € -20,2 Mio (Vorjahr € -34,5 Mio).

Das Betriebsergebnis hat sich zum Vorjahr verbessert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind leicht rückläufig, konnten aber durch die sonstigen betrieblichen Erträge kompensiert werden. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich um € 8,2 Mio. Wesentliche Einflussgrößen sind dabei der Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen für Großinstandsetzungsmaßnahmen um € 6,2 Mio sowie ein Rückgang der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser um € 1,2 Mio.

Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von € 13,3 Mio, durch die Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Verkäufen in Höhe von € 8,7 Mio, durch die Bildung der Rückstellung für Abfindungen sowie durch Verbindlichkeiten für Abfindungsleistungen in Höhe von € 7,7 Mio und durch die Aufwendungen für Abriss in Höhe von € 4,6 Mio beeinflusst. Positive Wirkungen in Höhe von insgesamt ca. € 13,0 Mio resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG, aus der Zuschreibung von Grundstücken mit Wohnbauten sowie aus der Auflösung der Rückstellung für Restitutionsgrundstücke aufgrund von Negativrestititionen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund strukturellem Leerstand betreffen in Höhe von € 1,1 Mio den unsanierten Kernbestand sowie den Stilllegungsbestand. Weiterhin waren außerplanmäßige Abschreibungen des umfassend/vollsaniierten Kernbestandes in Höhe von € 12,2 Mio auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich. Die Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Verkäufen resultierte aus der Einordnung der im Geschäftsjahr 2005 negativ restituierten Objekte in den Verkaufsbestand sowie aus einer Reduzierung der erwarteten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Vermögenslage

Das bilanzielle Eigenkapital entwickelte sich von T€ 327.536,6 in 2004 auf T€ 312.540,8 in 2005. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den im Berichtsjahr entstandenen Jahresfehlbetrag zurückzuführen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote verschlechterte sich von 32,21 % im Jahr 2004 auf 32,12 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von T€ 689.336,2 im Jahr 2004 auf T€ 660.544,3 im Jahr 2005. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern mit 54,61 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein.

Die Fremdkapitalquote veränderte sich nur geringfügig von 67,79 % im Jahr 2004 auf 67,88 % im Jahr 2005.

Trotz des Rückgangs der Verbindlichkeiten ist ein Anstieg der Verschuldung je qm zu verzeichnen. Die durchschnittliche Verschuldung je qm erhöhte sich von 264,34 €/qm im Jahr 2004 auf 280,30 €/qm im Jahr 2005. Ursache ist der Rückgang der Wohn- und Nutzfläche.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert erhöhte sich von 318,98 €/qm im Jahr 2004 auf 329,37 €/qm im Jahr 2005.

Finanzlage

Im Berichtsjahr 2005 beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit T€ 1.611.

Aufgrund des hohen Anteils der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von € 531,4 Mio ist den Kennziffern Zinsaufwand bzw. Kapitaldienst zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ein hoher Stellenwert beizumessen. Im Jahr 2005 wurden 38,32 % der Istmiete für Fremdkapitalzinsen aufgewendet (im Vorjahr 39,32 %).

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Istmiete im Jahr 2005 betrug 55,81 % (im Vorjahr 53,29 %).

Ertragslage

Im Berichtsjahr betrug die Eigenkapitalrentabilität -8,4 % (im Vorjahr -14,81 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität betrug 0,19 % (im Vorjahr -1,85 %) und ist somit seit 1998 erstmalig wieder positiv.

Der EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, verbesserte sich von T€ 19.090,7 im Jahr 2004 auf T€ 22.484,8 im Jahr 2005. Die Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke im operativen Geschäft.

Der EBITDA pro qm verbesserte sich von 9,27 €/qm auf 11,86 €/qm.

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 der Erträge sowie Abbewertungserfordernissen im Anlagevermögen gerechnet werden.

Finanzierungstätigkeit

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31.12.2005 ca. € 530,0 Mio. Hiervon entfallen

- € 162,7 Mio auf Altschulden,
- € 353,9 Mio auf Modernisierungs- und KfW-Kredite
- € 13,4 Mio auf sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2005 ist von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt € 530,0 Mio ein Betrag in Höhe von € 152,6 Mio variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 28,79 %. Von den € 152,6 Mio variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. € 119,2 Mio auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verblei-

bende Volumen verteilt sich auf variable Kredite ohne Zinssicherung, Vario-Darlehen und Zwischenfinanzierungsdarlehen.

In den Jahren 2003 und 2004 wurde die Aufnahme von € 7,2 Mio Kreditmitteln bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für das Jahr 2005 intensiv vorbereitet. Diese Kreditsumme wird durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Magdeburg sichergestellt. Im Jahr 2005 sind der WOBAU aus diesen KfW-Darlehensmitteln bereits € 4,8 Mio zugeflossen. Die mögliche Inanspruchnahme dieser Darlehensmittel richtet sich nach der Höhe der tatsächlich anfallenden Baukosten. Ein maximaler Mittelzufluss in Höhe von € 7,2 Mio wird nicht erreicht, da bereits per 31.12.2005 Kostenunterschreitungen in Höhe von € 0,7 Mio verbindlich sind. Weitere Darlehensabrufe werden nach Abschluss der noch nicht beendeten Baumaßnahmen im Jahr 2006 erfolgen.

Zum 31.12.2005 verfügte die WOBAU über 22 Zinsderivate in Form von Zinsswap- und Zinsscapgeschäften. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 2005 sechs Zinsswapgeschäfte mit einem Nominalbetrag von insgesamt ca. € 42,1 Mio abgeschlossen. Der Zeitwert aller zum 31.12.2005 bestehenden Derivate beträgt im Saldo ca. € 31,2 Mio zu Lasten des Unternehmens. Bis zum Prüfungsbeginn wurde ein weiteres Zinsswap-Geschäft mit einem Volumen von ca. € 17,8 Mio durch das Unternehmen geschlossen. Weiterhin wurden zum 30.03.06 im Rahmen einer einmaligen Derivatoptimierung 5 Receiver-Swaps mit einem Nominalvolumen von insgesamt € 24,9 Mio aufgelöst. Derzeit hält die WOBAU damit 18 Geschäfte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 282,1 Mio (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von € 147,8 Mio auf Geschäfte, deren Laufzeiten zum Stichtag noch nicht begonnen hatten (Forward-Geschäfte). Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2005 insgesamt 367 Mitarbeiter. Davon befanden sich 277 Mitarbeiter in Teilzeit, 51 Mitarbeiter in Vollzeit sowie weitere 39 Mitarbeiter in Altersteilszeit. Die Vollzeitbeschäftigten setzen sich zusammen aus 5 leitenden Angestellten im Sinne des BetrVG, 24 Auszubildenden sowie 22 Mitarbeitern in der Vorphase der Altersteilszeit. Von den 39 Mitarbeitern in Altersteilszeit befanden sich 18 Mitarbeiter in der Arbeitsphase und 21 Mitarbeiter in der Ruhephase. Der Personalbestand verringerte sich zum Vorjahr um 11 Mitarbeiter. Zum 31.12.2005 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende somit 272 Vollzeiteinheiten.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug T€ 21.999,6. Hierin ist eine Zuführung zur Rückstellung Abfindungen in Höhe von insgesamt T€ 3.944,5 enthalten. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.824,1 aus bereits im Geschäftsjahr geschlossenen Aufhebungsvereinbarungen. Diese setzen sich aus Abfindungsleistungen und Lohnfortzahlungen für das Jahr 2006 zusammen.

Der Personalaufwand hat sich trotz Personalarückgang aufgrund vorgenannter außerordentlicher Sachverhalte im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7.160,1 erhöht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2005 entfallen auf jede Vollzeiteinheit (ohne Auszubildende) 119 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 86 vermietet, sowie weitere 36 sonstige Einheiten (inkl. Verwaltung für Dritte).

3. Risikomanagement

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft ist im Rahmen des anhaltenden Wettbewerbs vielen Risiken ausgesetzt, die mit unternehmerischen Entscheidungen und Handlungen verbunden sind. Zur frühzeitigen Erkennung, Bewertung und den richtigen Verfahrensweisen mit den Risiken ist ein spezielles Risikofrüherkennungssystem ab 2004 eingeführt worden, welches ständig an aktuelle Erfordernisse angepasst wird und das bestehende Risikomanagement ergänzt. Im Zentrum der Beobachtungen stehen insbesondere Risiken, die das Kerngeschäft beeinflussen können sowie finanzwirtschaftliche, rechtliche und allgemeine strategische Risiken.

Die Berichterstattung an die Geschäftsleitung erfolgt periodisch bzw. relevante Risiken werden beim Erreichen von vorgegebenen Wertgrenzen der Geschäftsführung ad hoc berichtet.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, dass die Geschäftsführung wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen einleiten kann. Richtlinien im Umgang mit dem Risikofrüherkennungssystem sind in einem Risikohandbuch festgeschrieben, die durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft auf Einhaltung geprüft werden.

4. Ausblick - Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig durch die Fortsetzung der eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen bestimmt. Langfristig wird ein dauerhaft positives Betriebsergebnis sowie ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit angestrebt. Berücksichtigt werden muss hierbei, dass sich eine spürbare Verbesserung der Einnahmensituation auch in Zukunft nicht abzeichnen wird. Die Risiken eines Einwohnerrückgangs durch geringe Geburtenzahlen und hohe Sterbeziffern, aber auch die Gefahren weiterer Abwanderung bis zum Jahr 2020 sind bekannt und wurden in die Unternehmensstrategie eingearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass das Mietpreinsniveau auf dem Wohnungsmarkt Magdeburg auf einem vergleichsweise niedrigen Stand stagniert. Mieterhöhungen lassen sich zukünftig nur punktuell durchsetzen und bedingen zumeist, dass gegenüber dem Wettbewerber Standort- oder Qualitätsvorteile vorherrschen. Da die WOBAU in nahezu allen Stadtgebieten Wohnraum vorhält und in 71,0% der Wohnungen im Kernbestand eine umfassend oder vollsanierte Ausstattung anbieten kann, besteht hier die Chance, die Vermietung dieser Bestandsart dauerhaft zu sichern.

Hierfür sprechen auch die Ergebnisse einer im Jahr 2005 durchgeführten repräsentativen Mieterbefragung. Die Erhebung lässt den Schluss zu, dass die durch die WOBAU durchgeführten Quartiersverbesserungen von den Befragten positiv wahrgenommen wurden und die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation gestiegen ist. Immerhin 88,1% der Mieter schätzen das persönliche Wohnumfeld ihrer Wohnung als positiv ein. Nahezu zwei Drittel aller Befragten bewerten ihre Wohnung als "gut". Im Vergleich zur letzten Befragung im Jahr 2000 hat sich hier eine Verbesserung um 7% ergeben. Die Erhebung hat ebenfalls ergeben, dass die Mieterstruktur mit einem durchschnittlich hohen Alter behaftet ist. Langfristig besteht hier für das Unternehmen die Möglichkeit, durch gezielte altersgerechte

Angebote eine Vermietung zu gewährleisten. Das Interesse an umfangreichem Service und Dienstleistungen ist jedoch insbesondere aufgrund der zusätzlich erwarteten Kosten zurückgegangen.

Die Bestandsarten Abriss, Verkauf und Restitution beinhalten Objekte, von denen sich das Unternehmen aufgrund nachhaltiger Unwirtschaftlichkeit langfristig trennen wird. Hierbei unterstützen insbesondere die Förderprogramme zum Stadtbau die Durchführung der Unternehmenskonzeption. Darüber hinaus bietet die Altschuldenentlastung gemäß AHG die Möglichkeit, nach Abriss von Wohnungen die Verbindlichkeiten in entsprechender Höhe zu vermindern.

In der Optimierung des Kapitaldienstes sowie der Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten ist auch in Zukunft eine Schwerpunktaufgabe zu sehen. Hierbei werden auch zukünftig durch Einsatz von Derivaten oder Umfinanzierungen die Chancen zur Zinsreduzierung genutzt. Mit den Gläubigerbanken konnten im Jahr 2005 einvernehmliche Abstimmungen zu Besicherungsfragen auch bezüglich der Pfandfreigaben für Abrissobjekte vorgenommen werden. Gegebenenfalls können die Inhalte der am 01.06.2006 in Kraft tretenden neuen Beleihungswertermittlungsverordnung hier nochmals zu Ergebnisveränderungen führen.

Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird hauptsächlich bestimmt durch die anstehenden personellen und betriebsorganisatorischen Maßnahmen. Die eingeleiteten Verhandlungen mit dem Betriebsrat sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Eine Reduzierung des Personalbestandes auf 140-150 Vollzeitstellen muss jedoch weiterhin verfolgt werden. Hierbei wird über Abfindungsangebote, Aufhebungsverträge und andere Gestaltungsinstrumente eine sozialverträgliche Lösung angestrebt. Betriebsbedingte Kündigungen werden durch die Inhalte der im Jahr 2000 zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer ausgehandelten Betriebsvereinbarungen "Interessenausgleich" und "Sozialplan" mindestens bis 31.12.2006 nicht möglich sein. Danach wird sich -soweit derzeit absehbar- der Ausspruch betriebsbedingter Kündigungen nicht vermeiden lassen.

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Aufsichtsrat

Protokollauszug zur 2. Aufsichtsratssitzung vom 25.07.2006

TOP 3 Jahresabschluss 2005 und Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

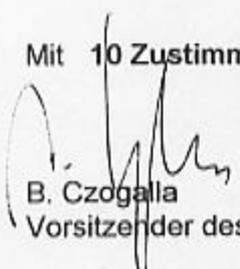
Beschlüsse

1. Der Aufsichtsrat hat den Bericht der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, über den Jahresabschluss 2005 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 2005 (Bilanzsumme: € 973.085.141,76 ; Jahresfehlbetrag: € 26.469.814,50) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
 - b. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 26.469.814,50 wird aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG entnommen.
3. Der Aufsichtsrat verabschiedet den Bericht des Aufsichtsrates gemäß der Anlage 1.
4. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG wird gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 2117-101(II)99 neu ausgeschrieben. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, hat mit dem Geschäftsjahr 2005 die längstens fünfjährige ununterbrochene Jahresabschlussprüftätigkeit beendet und ist in die Ausschreibung nicht mehr mit einzubeziehen.

Bei der Ausschreibung sind die von der WOBAU gestellten spezifischen Anforderungen, insbesondere die im Zusammenhang mit der Altschuldenthematik auftretenden erforderlichen Wirtschaftsprüferleistungen, zu berücksichtigen.

Nach Bewertung der Angebote wird dem Aufsichtsrat in der darauffolgenden Sitzung ein Vorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit **10** Zustimmungen stimmt der Aufsichtsrat den vorgenannten Beschlüssen zu.


B. Czogalla
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Magdeburg, 2006-07-25

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2005 hat sich der Aufsichtsrat in insgesamt 4 Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Er hat sich außerdem in 3 Sitzungen des Wirtschafts- und Prüfungsausschusses, 4 Sitzungen des Verkaufs- bzw. Bestandsentwicklungsausschusses sowie 2 Sitzungen des Organisations- und Personalentwicklungsausschusses 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 31.12.2005 wurden durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, geprüft. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Gesellschafterversammlung die Ergebnisverwendung in Form der Entnahme des Jahresfehlbetrages aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG beschließt, erteilt. 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 2005 festzustellen und den Jahresfehlbetrag aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, dem Geschäftsführer derzeit keine Entlastung zu erteilen.

Magdeburg, 25.07.2006

gez. Czogalla
Vorsitzender des Aufsichtsrates der WOBAU Magdeburg mbH