

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0407/07	Datum 20.08.2007
Dezernat: II	FB 02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	04.09.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	26.09.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.11.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2006 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2006 mit einer Bilanzsumme von 940.135.018,52 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.229.213,89 EUR festzustellen,
 - den Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.229.213,89 EUR in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2006 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen,
 - die PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X

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

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

Termin	31.12.2007
--------	------------

federführendes/r Amt/FB	Frau Brennecke	Herr Koch
----------------------------	----------------	-----------

verantwortlicher Beigeordneter	Herr Zimmermann	
-----------------------------------	-----------------	--

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2006 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, 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 31.12.2006 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.229.213,89 EUR (Vorjahr: - 26.469,8 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 10.07.2007 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:

Zur Bestandsentwicklung konstatiert der Geschäftsführer einen Rückgang des eigenen Bestandes um 1.593 Einheiten (durch Abriss und Verkauf) und des Restitutionsbestandes (überwiegend zugunsten der Gesellschaft) von 367 Einheiten.

Bestimmend für den stichtagsbezogenen Leerstand von 26 % für Wohnungen sind die hohen Leerstandsquoten im Restitutions-, Abriss- und Verkaufsbestand, während im Kernbestand nur rund 11 % der Wohnungen nicht vermietet waren.

In der Hausbewirtschaftung hat sich die Entwicklung der Kaltmieten stabilisiert, diese Entwicklung schlägt sich aber aufgrund von Bestandsabbau nicht in den Umsatzerlösen nieder.

Zur Erhaltung und Sanierung der Bestände wurden im Geschäftsjahr 2006 12,8 Mio. EUR aufgewendet; für den Abriss 3,1 Mio. EUR. 746 Wohnungen wurden 2006 vom Markt genommen. Ende 2006 bewirtschaftete die Wobau 29.672 Wohnungen und 654 Gewerbeeinheiten.

Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 1.473 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verkauft und Erlöse von 11,0 Mio. EUR erzielt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt der Geschäftsführer anhand von Erläuterungen zu den Ergebnisbereichen und mittels Kennziffern vor. Einen Schwerpunkt bildet die Darstellung der Finanzierungstätigkeit (Kreditverbindlichkeiten von 515,7 Mio. EUR) und von Sicherungsgeschäften. Demnach wurden vollständige Bewertungseinheiten gebildet und keine Handelsgeschäfte getätigt, so dass der negative Zeitwert der Derivate nicht bilanzwirksam ist. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Berichterstattung zum Personal, insbesondere zur Auswirkung des im Nachtragsbericht erwähnten Interessenausgleich und Sozialplan vom 12. März 2007.

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

Die Entwicklung der Wobau wird zukünftig durch die Umsetzung der strategischen

Unternehmensplanung bestimmt sein. Ziele sind ein dauerhaft positives Geschäftsergebnis ab 2009 durch die Umsetzung der betriebsorganisatorischen Maßnahmen und eine Überprüfung und nochmalige Verringerung des Kernbestandes auf ca. 23.000 Einheiten.

Risiken resultieren nach Einschätzung des Geschäftsführers aus notwendiger Neuorganisation nach Personalabbau, der Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg und den vergleichsweise hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern. Die Ausrichtung auf den Abbau von Verbindlichkeiten und die Optimierung der Zinskonditionen im Rahmen der Unternehmensplanung wird als Chance gesehen. In erster Linie steht jedoch die Fortsetzung der Konzentration auf das Kerngeschäft und die Erwartung, hiermit geringere Leerstandsquoten zu erreichen.

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. Analyse des Jahresabschlusses 2006 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	105.738,8	108.352,8
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	294,8	319,9
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	144,4	310,0
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>340,4</u>	<u>1.698,0</u>
Summe	106.518,4 =====	110.680,7 =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 71.962,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 73.500,1 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 33.141,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 34.172,6 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 2.614,0 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 31.12.2006 befanden sich 1.210 (Vorjahr: 1.200) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2006: 168 Objekte/ Vorjahr: 166 Objekte).

Von den *Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen 127,0 Tsd. EUR Weiterberechnungen von Wärmemengenzählern diverser Objekte.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen *Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken* betreffen die Veräußerung der restlichen 3 Reihenhäuser des Projektes Hopfengarten.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2006 in Höhe von -615,4 Tsd. EUR beinhaltet die Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten durch Veräußerungen und Abschreibungen (-302,1 Tsd. EUR) sowie die Verminderung der umlagefähigen noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2006 gegenüber 2005 (-313,3 Tsd. EUR).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 20,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,8 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 15.654,4 Tsd. EUR (Vorjahr 23.481,8 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 2.631,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.248,9 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen, in Höhe von 2.888,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.510,9 Tsd. EUR) aus Zuschreibungen sowie in Höhe von 3.238,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.347,7 Tsd. EUR) Erträge aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG). Weitere wesentliche Positionen (größer 500 Tsd. EUR im Geschäftsjahr) sind:

(in Tsd. EUR)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	1.479,9	720,4
- Schadenersatz/Nachteilsausgleich	1.109,6	131,4
- Fördermittel Stadtumbau Ost (Abriss)	932,6	1.957,2
- der Auflösung von Wertberichtigungen	822,1	1.057,5
- Versicherungsentschädigungen	744,2	846,6
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	573,7	573,6

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 51.659,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 55.995,8 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 51.333,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 53.820,7 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 38.099,6 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 13.061,1 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 172,7 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 11.866,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 19.660,0 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.182,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.340,0 Tsd. EUR). Der Rückgang der Personalaufwendungen ist insbesondere auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Zuführung zur Rückstellung für Abfindungen (3.431,0 Tsd. EUR weniger) und auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Zuführung zur Verbindlichkeit für Aufhebungsverträge (2.921,0 Tsd. EUR weniger) sowie generell auf die Abnahme des Personalbestandes 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 04.10.2005. Im Berichtsjahr erfolgte eine Tarifierhöhung zum 01.06.2006 um 0,9 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 617,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 348 Mitarbeiter (einschließlich 25 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 367 Mitarbeiter einschl. 24 Auszubildende). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 27 Stunden und 45 Minuten.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 19.517,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 28.626,6 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 48,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 39,3 Tsd. EUR) planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 19.468,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 28.587,3 Tsd. EUR) Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 4.556,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.286,9 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und in Höhe von 227,2 Tsd. EUR außerplanmäßige Abschreibungen bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB, da der Ertragswert dieser Grundstücke dauerhaft unter dem planmäßigen Buchwert liegt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (26.316,6 Tsd. EUR) auf 12.678,7 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.137,5	2.235,6
Kosten des Unternehmens	1.318,2	1.372,1
Übrige Aufwendungen	<u>9.223,0</u>	<u>22.708,9</u>
	12.678,7	26.316,6
	=====	=====

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 (-8.544,9 Tsd. EUR) zurückzuführen. Des Weiteren verringerten sich die Abrisskosten in Höhe von 4.601,5 Tsd. EUR im Vorjahr auf 3.183,7 Tsd. EUR im Berichtsjahr und die Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG von 3.028,9 Tsd. EUR im Vorjahr auf 1.751,9 Tsd. EUR im Berichtsjahr.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 169,4 Tsd. EUR auf 1.763,6 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 26.797,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 28.356,8 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem negativen Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.222,2 Tsd. EUR (Vorjahr: -26.463,0 Tsd. EUR) ab.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 7,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 6,8 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.229,2 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 31.12.2006

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 32.628,2 Tsd. EUR auf 846.422,7 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 66,2 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 48,8 Tsd. EUR. Per 31.12.2006 wird ein Restbuchwert in Höhe von 94,6 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 1.471,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 893,5 Tsd. EUR) getätigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 816,0 Tsd. EUR um den Kauf von Wohngrundstücken sowie in Höhe von 329,0 Tsd. EUR um Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verringerte sich insgesamt um 39.891,5 Tsd. EUR auf 799.403,2 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.149,0 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand in Höhe von 4.556,5 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 21.062,9 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Abriss und Verkauf sowie Rückführung an Alteigentümer ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgten Umbuchungen einzelner Grundstücke nach dem Abriss der Gebäude in die Position Grundstücke ohne Bauten. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2006 betreffen 793.514,3 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 5.888,9 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden 1.411 Wohn- und 59 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 939 WE und 48 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 1.174,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 12.535,0 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 789 Wohneinheiten im Rahmen der Umsetzung des Bundes-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2006 weist die Wobau einen Bestand von 29.274 (Vorjahr: 30.820) eigenen Wohn- sowie 623 (Vorjahr: 670) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2006 um 1.804,3 Tsd. EUR auf 14.839,4 Tsd. EUR. Ausgewiesen werden Abgänge in Höhe von 1.128,2 Tsd. EUR für vier Grundstücke mit Geschäftsbauten. Gleichzeitig erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 323,0 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 227,2 Tsd. EUR.

Beim Bilanzausweis zum 31.12.2006 betreffen 13.945,1 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 894,3 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Zum 31.12.2006 erhöhte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten um 2.464,9 Tsd. EUR auf 24.913,4 Tsd. EUR. Es erfolgten Abgänge in Höhe von 1.550,6 Tsd.

EUR. Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr aufgrund des abgeschlossenen Abrisses Zugänge durch Umbuchung aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 4.011,7 Tsd. EUR.

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 78,7 Tsd. EUR auf 406,8 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 138,4 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung. Abschreibungen wurden in Höhe von 212,6 Tsd. EUR berücksichtigt.

Unter den Finanzanlagen werden zwei Schuldscheindarlehen in Höhe von 6.487,0 Tsd. EUR als sonstige Ausleihungen ausgewiesen.

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

Zum 31.12.2006 beträgt der Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 43 Wohneinheiten (474,0 Tsd. EUR) und 3 Gewerbeeinheiten (53,1 Tsd. EUR). Diese werden zum Bilanzstichtag mit ihren jeweiligen Restbuchwerten ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren diese Objekte veräußert.

Außerdem werden unter den unfertigen Leistungen die für das Geschäftsjahr 2006 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 32.481,2 Tsd. EUR ausgewiesen. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.079,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens beinhaltet die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die sich gegenüber dem Vorjahr auf 10.372,4 Tsd. EUR verringerte. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	1.755,5 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	687,3 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6,9 Tsd. EUR
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	142,3 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	7.780,4 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 7.780,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.771,6 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 Miet- und Räumungsklagen und abgegrenzte Zinsen.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 50.331,6 Tsd. EUR aus. Darin enthalten sind Festgelder in Höhe von 46.435,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.337,1 Tsd. EUR).

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals ist im Geschäftsjahr 2006 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 2006 wird in voller Höhe (1.229,2 Tsd. EUR) mit einer Entnahme aus dieser Position ausgeglichen. Gleichzeitig erfolgten Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG in Höhe von 5.610,2 Tsd. EUR. Diese beruhen im Wesentlichen auf Anpassungen der Restitutionsansprüche wegen Zuordnung von Vermögen an die Wobau sowie auf damit verbundene Auskehrungen von zurückgestellten Erlösen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 24.734,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 25.304,5 Tsd. EUR) ausgewiesen. Es erfolgten Auflösungen in Höhe von 573,7 Tsd. EUR und Zuführungen in Höhe von 4,1 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>2006</u>	<u>2005</u>
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	32.850,0	45.250,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	9.404,2	14.194,8
Altersteilzeit	4.121,0	4.230,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	1.150,0	1.900,0
Prozesskosten und Schadenersatz	1.232,8	2.352,4
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Abfindungen	1.635,2	5.000,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	365,0	866,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	594,0	828,7
Energieausweise	300,0	300,0
Abriss- und Rückbau	0,0	289,0
Erstattungsansprüche ewt	262,8	262,8
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	274,0	0,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	503,7	457,7
	<u>54.992,7</u>	<u>78.231,4</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2006 insgesamt um 12.083,6 Tsd. EUR auf 563.930,0 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2006 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 507.687,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 521.629,0 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 1.415,1 Tsd. EUR und noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 265,7 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 8.000,2 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 34.720,2 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 Vermietung (947,9 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2005.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (5.721,1 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 352,2 Tsd. EUR verringert. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der

Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.172,5 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Personalverpflichtungen in Höhe von 3.886,1 Tsd. EUR. Des Weiteren werden u.a. Verbindlichkeiten aus abzugrenzenden Zinsen für Swap-Geschäfte, aus Verwaltergebühren für Wohneigentumsobjekte und aus Überstundenvergütungen ausgewiesen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (4.860,0 Tsd. EUR) werden durch die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr vereinnahmte Erträge abgegrenzt, die wirtschaftlich den Folgejahren zuzuordnen sind und in diesen entsprechend aufgelöst werden. Im Geschäftsjahr wurden Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

3. Ergebnisse der Prüfung nach § 53 HGrG

Unter Fragenkreis 2a Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen wird ausgeführt, dass mit Stand vom 31. Januar 2007 ein neuer Organisationsplan vorgelegt wurde. „Auffällig ist insbesondere, dass vorgesehen ist, die Stabsstelle „Interne Revision“ zu streichen.“

4. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2006 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 10.07.2006 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2006 (Bilanzsumme: 940.135.018,52 EUR; Jahresfehlbetrag: 1.229.213,89 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.229.213,89 EUR wird aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG entnommen.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH schlägt die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung 2007 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG vor.

Das Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an.

Das Prüfungsergebnis 2006 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren sind der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 10.07.2006 und der Bericht des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung beigefügt.

Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Bestätigungsvermerk

Lagebericht

Auszug AR-Sitzung 10.07.2006

Bericht des AR