

## Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	94.651,00	77.240,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	799.403.161,84	839.294.653,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsf.- und anderen Bauten	14.839.440,34	16.643.693,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.913.375,92	22.448.485,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.132,38	90.132,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	406.794,00	485.484,00
6. Anlagen im Bau	185.283,73	11.189,54
7. Bauvorbereitungskosten	2.870,52	0,00
III. Finanzanlagen	839.841.058,73	878.973.638,10
Sonstige Ausleihungen	6.487.000,00	0,00
	<b>846.422.709,73</b>	<b>879.050.878,10</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	527.178,26	829.326,29
2. Unfertige Leistungen	32.481.157,41	32.794.418,70
	33.008.335,67	33.623.744,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.755.463,27	2.200.008,90
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	687.347,96	1.163.429,71
3. Forderungen aus Beirungstätigkeit	6.905,53	11.365,91
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.307,56	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.780.376,12	7.771.656,23
	10.372.400,44	11.146.460,75
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	50.331.572,68	49.264.057,92
	<b>93.712.308,79</b>	<b>94.034.263,66</b>
	<b>940.135.018,52</b>	<b>973.085.141,76</b>

0.0483845.001

Passiva	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
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 DMBilG	135.681.106,05	131.300.069,32
2. Andere Gewinnrücklagen	481.615,73	481.615,73
	<b>291.617.317,08</b>	<b>287.236.280,35</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>24.734.939,63</b>	<b>25.304.555,97</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>54.992.740,34</b>	<b>78.231.455,50</b>
Sonstige Rückstellungen		
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	509.368.227,44	523.014.630,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.000.161,87	8.353.397,54
3. Erhaltene Anzahlungen	34.720.163,32	33.258.854,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	947.901,79	1.120.713,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.721.054,96	6.073.265,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.172.540,80	4.192.828,26
(davon aus Steuern € 52.458,29; Vorjahr € 790,40)		
	<b>563.930.050,18</b>	<b>576.013.689,30</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.859.971,29</b>	<b>6.299.161,04</b>
	<b>940.135.018,52</b>	<b>973.085.141,76</b>

0.0483845.001

ANLAGE 1

Mittelfristige Wirtschaftsplanung der  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 2008 - 2011

Werte in Tsd. EUR

	2008	2009	2010	2011
<b>1. Erfolgsplan</b>				
<b>Erträge</b>	<b>112.413,1</b>	<b>111.661,5</b>	<b>110.170,1</b>	<b>109.694,9</b>
Umsatzerlöse gesamt	104.285,3	104.630,7	105.482,8	106.436,8
dáv.: a) aus der Hausbewirtschaftung	104.185,3	104.530,7	105.382,8	106.336,8
Mieten aus Wohnungen	62.434,9	62.109,6	62.178,7	62.353,4
Mieten aus Gewerbe	5.548,4	5.803,9	5.916,7	6.017,0
Sonstige Erlöse	1.220,4	1.193,9	1.168,2	1.143,9
Umlagen brutto	39.263,7	38.697,6	38.449,4	38.614,9
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Umlage 1,2)	-4.282,1	-3.274,3	-2.330,2	-1.792,4
b) aus Verkauf von Grundstücken UV	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100,0	100,0	100,0	100,0
Bestandsveränd. an Verkaufsgrundst. u. unfert. Leist.	434,4	688,5	695,8	765,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	6.913,2	5.679,2	3.522,5	2.020,3
dar.: Fördermittel Stadtumbauprogramm Ost	1.971,5	1.500,8	1.216,5	0,0
Ertr. aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	207,9	150,6	0,0	0,0
Zinserträge	572,3	512,5	469,0	472,5
<b>Aufwendungen</b>	<b>112.515,1</b>	<b>109.975,8</b>	<b>105.820,5</b>	<b>103.923,8</b>
Aufwendungen für bezog. Lieferungen u. Leistungen	54.328,5	54.682,1	51.802,4	52.090,4
dar.: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	54.120,0	54.495,6	51.625,9	51.913,9
dar.: Notdienst und Reparaturen WE und GE	9.130,7	8.455,1	8.498,3	8.693,1
Period. Instandhaltg./Instandsetzg. WE/GE	5.521,7	6.854,5	3.796,5	3.348,2
Betriebskosten	38.532,7	38.256,5	38.407,8	39.006,4
dar. nicht umlagefähig	1.274,2	1.260,6	1.261,0	1.275,8
Personalaufwand	8.256,0	7.367,2	7.003,4	6.968,9
Abschreibungen	13.739,7	13.612,9	13.691,1	13.675,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.731,2	7.311,5	6.625,1	4.680,2
dar.: Abriss/Rückbau einschl. Nebenkosten	2.968,4	1.977,0	1.710,9	0,0
Zinsaufwendungen	26.626,1	25.964,6	25.143,4	24.678,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	826,1	1.030,0	1.547,6	1.822,9
sonstige Steuern	7,5	7,5	7,5	7,5
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-102,0</b>	<b>1.685,7</b>	<b>4.349,6</b>	<b>5.771,1</b>
<b>2. Investitionsplan</b>				
Komplexmaßnahmen/Sanierung	3.260,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige Maßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0
Neubau / Ankauf	0,0	0,0	0,0	0,0
EDV Hardware	155,0	153,0	151,0	149,0
Software	45,0	223,0	421,0	329,0
Andere Anlagen, BGA	84,0	82,5	76,0	74,5
<b>Summe</b>	<b>3.544,1</b>	<b>458,5</b>	<b>648,0</b>	<b>552,5</b>

Mittelfristige Wirtschaftsplanung der  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 2008 - 2011

Werte in Tsd. EUR

	2008	2009	2010	2011
<b>3. Finanzplan</b>				
<b>Mittelherkunft</b>	<b>23.081,7</b>	<b>26.361,1</b>	<b>22.138,7</b>	<b>23.850,3</b>
Jahresüberschuss	0,0	1.685,7	4.349,6	5.771,1
Abschreibungen	13.739,7	13.612,9	13.691,1	13.675,0
Kredite	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätszufluss aus Verkäufen	3.425,6	387,1	50,0	883,3
Nicht auszahlungswirksame Aufwendungen	4.582,8	3.530,9	3.420,0	3.520,9
Fördermittel Baumaßnahmen (Zuschüsse)	1.333,6	657,5	628,0	0,0
Sonstiges	0,0	6.487,0	0,0	0,0
<b>Mittelverwendung</b>	<b>23.081,7</b>	<b>26.361,1</b>	<b>22.138,7</b>	<b>23.850,3</b>
Deckung Jahresfehlbetrag	102,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen	3.544,1	458,5	648,0	552,5
Kredittilgung	19.328,5	20.248,9	15.029,7	18.265,0
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Auflösung Rückstellungen	915,5	973,6	763,3	411,0
Nicht einzahlungswirksame Erträge	8.288,8	6.084,7	3.300,1	2.559,5
Sonstiges	738,2	1.252,7	1.446,5	1.871,6
Bildung / Verbrauch Liquiditätsreserve	-9.835,4	-2.657,3	951,1	190,7
<b>4. Stellenplan</b>				
<b>Anzahl Vollzeitereinheiten (VZE)</b>	<b>204</b>	<b>184</b>	<b>160</b>	<b>152</b>
davon in Teilzeit befindliche Mitarbeiter	0	0	0	0
davon in Vollzeit befindliche Mitarbeiter	167	153	138	136
davon Auszubildende in Vollzeit	16	8	0	0
davon in Altersteilzeitfreiphase befindliche MA	21	23	22	16
<b>Anzahl Mitarbeiter absolut</b>	<b>204</b>	<b>184</b>	<b>160</b>	<b>152</b>

- Anlage zum Schreiben vom 26. Oktober 2007 -

**Beschlussvorlagen für die Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zur Kapitalherabsetzung und Erwerb eigener Anteile**

**1) Kapitalerhöhungsbeschluss zur Glättung des Stammkapitals auf einen vollen Euro-Betrag i.V.m. Beschluss über die Kapitalherabsetzung i.V.m. den entsprechenden Gesellschafterbeschlüssen zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages**

*1. Umstellung des Stammkapitals auf Euro*

Das Stammkapital der Gesellschaft im Nennbetrag von DM 300.000.000,00 wird nach dem vom Rat der Europäischen Union festgelegten amtlichen Umrechnungskurs auf Euro 153.387.564,36 umgestellt.

Der Geschäftsanteil der Alleingeschafterin Stadt Magdeburg beträgt nach der Umstellung Euro 153.387.564,36.

*2. Kapitalerhöhung*

- (1) Das umgestellte Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg von bislang Euro 153.387.564,36 wird zum Zwecke der Glättung um Euro 35,64 auf Euro 153.387.600,00 erhöht.
- (2) Zur Übernahme wird die Alleingeschafterin Stadt Magdeburg zugelassen. Die Kapitalerhöhung erfolgt durch Aufstockung des Geschäftsanteils der Alleingeschafterin Stadt Magdeburg von bislang Euro 153.387.564,36 um Euro 35,64 auf Euro 153.387.600,00.
- (3) Die neue Stammeinlage zur Aufstockung des Geschäftsanteils wird zum Nennwert ausgegeben und ist sofort in voller Höhe in bar zu leisten.

*3. Gesellschaftsvertragsänderung*

- (1) Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 1 wird neu gefasst und lautet zukünftig:

"Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 153.387.600,00

(in Worten: Euro einhundertdreiundfünfzigmillionendriehundertsiebenundachtzigtausensechshundert)"

---

- Anlage zum Schreiben vom 26. Oktober 2007 -

(2) § 4 Abs. 2 wird neu gefasst und lautet zukünftig:

"Auf das Stammkapital übernimmt die Stadt Magdeburg eine Stammeinlage in Höhe von Euro 153.387.600,00."

4. *Kapitalherabsetzung*

(1) Das erhöhte Stammkapital der Gesellschaft wird von Euro 153.387.600,00 um Euro 22.500.000,00 auf Euro 130.887.600,00 herabgesetzt.

(2) Die vorstehende Kapitalherabsetzung erfolgt nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung (§§ 58 ff. GmbHG) und zum Zwecke der Einstellung des frei werdenden Betrages i.H.v. EUR 22.500.000,00 in die Kapitalrücklage.

5. *Gesellschaftsvertragsänderung*

(1) Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 1 wird neu gefasst und lautet zukünftig:

"Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 130.887.600,00

(in Worten: Euro einhundertdreißigmillionenachthundertsiebenundachtzigtausendsechshundert)".

(2) § 4 Abs. 2 wird neu gefasst und lautet zukünftig:

"Auf das Stammkapital übernimmt die Stadt Magdeburg eine Stammeinlage in Höhe von Euro 130.887.600,00."

2) **Geschafterbeschluss über den Erwerb eigener Anteile**

---

**- Anlage zum Schreiben vom 26. Oktober 2007 -**

1. Im Jahr des Wirksamwerdens der Stammkapitalherabsetzung um Euro 22.500.000,00 auf Euro 130.887.600,00 soll die Gesellschaft von der Stadt Magdeburg einen eigenen Geschäftsanteil erwerben, dessen Verkehrswert Euro 5.000.000,00 entspricht. Grundlage des hierzu abzuschließenden Kaufvertrages und der Bestimmung der Höhe des zu erwerbenden eigenen Geschäftsanteils ist eine von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchzuführende Unternehmensbewertung. Der durch die Gesellschaft zu zahlende Kaufpreis hat dem Verkehrswert des von der Stadt Magdeburg abzutretenden Geschäftsanteils zu entsprechen.
  
2. Der nach vorstehenden Regelungen abzuschließende Kaufvertrag zwischen der Stadt Magdeburg als Veräußerin und der Gesellschaft als Käuferin des eigenen Geschäftsanteils hat eine Option dahingehend zu enthalten, wonach die Gesellschaft in den darauffolgenden vier Jahren zum Erwerb weiterer Anteile von der Alleingesellschafterin Stadt Magdeburg auf Anforderung von der Stadt Magdeburg verpflichtet ist, sofern dies die wirtschaftliche Lage und die Liquidität der Gesellschaft zulassen und unter Beachtung der im Zeitpunkt des jeweiligen Erwerbs geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zulässig ist. Hierbei sollen in den ersten drei Jahren weitere eigene Geschäftsanteile mit einem Verkehrswert von jeweils 5.000.000,00 Euro und im vierten Jahr ein Geschäftsanteil mit einem Verkehrswert von 2.500.000,00 Euro erworben werden. Der durch die Gesellschaft zu zahlende Kaufpreis hat stets dem Verkehrswert des von der Stadt Magdeburg abzutretenden Geschäftsanteils zu entsprechen. Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die gemäß Absatz 1 von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchzuführende Unternehmensbewertung.
  
3. Die Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ermächtigt daher hiermit die Geschäftsführung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 9 Abs. 3 Satzung WOBAU dazu, sämtliche Maßnahmen vorzunehmen, die erforderlich und/oder zweckdienlich sind, insbesondere um Anforderungen zur Eintragung im Handelsregister zu erfüllen oder Bedenken oder Forderungen des Notars, einer anderen Behörde oder sonstigen beteiligten Dritten hinsichtlich dem Erwerb der eigenen Anteile im Rahmen der von der Stadt Magdeburg geforderten Beitragsleistung zur Haushaltskonsolidierung auszuräumen. Im Rahmen des Beschlusses über den Erwerb der eigenen Anteile wird die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH die PricewaterhouseCoopers AG beauftragen, ein Gutachten zur Bewertung der Geschäftsanteile zu erstellen.



Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH PF 35 27 39010 Magdeburg

 Landeshauptstadt Magdeburg  
 Der Oberbürgermeister  
 Beigeordneter für Finanzen und Vermögen  
 Herrn Klaus Zimmermann  
 39090 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg

29. Okt. 2007

 Beigeordneter für Finanzen  
 und Vermögen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Unsere Nachricht

Durchwahl  
(03 91) 6 10-

Datum

3501 26.10.2007

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOB AU) wurde aufgefordert, Haushaltskonsolidierungsbeiträge für die Stadt Magdeburg zu prüfen. Begründet wird dies mir der schwierigen Haushaltssituation der Stadt sowie den daraus resultierenden Auflagen, Beiträge aus kommunalen Beteiligungen und Gesellschaften zu erschließen. Dabei soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der kommunalen Unternehmen erhalten bleiben. Einen Verkauf der WOB AU hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg in seiner Sitzung am 12.04.2007 ausgeschlossen. Er sprach sich ausdrücklich für den Erhalt der WOB AU als kommunales Unternehmen aus. Gleichzeitig ist die WOB AU aufgefordert, im Gegenzug Beiträge zur Haushaltskonsolidierung zu leisten. Die WOB AU hat umfangreiche Prüfungen vorgenommen die einen Kompromiss zwischen dem genannten Ansinnen sowie der weiteren Konsolidierung bzw. den Erhalt der WOB AU darstellen.

Im Ergebnis der Prüfungen haben wir zwei Möglichkeiten erschlossen, einen Beitrag zum Haushaltskonsolidierungsbeitrag zu leisten:

**1. Eine Ausschüttung der Rücklagen (Kapitalrücklage und andere Rücklage) in Höhe von 2,5 Mio. € im Dezember 2007.**

Diese Ausschüttung wird aus einer derzeitigen Liquidität von aktuell 69 Mio. € geleistet und löst keine wirtschaftliche Gefährdung aus. Dieses wurde uns auch von der PwC grundsätzlich bestätigt (vgl. Anlage 1).

**2. Die Auskehrung der Kaufpreise für eigene Anteile im Wert von 22,5 Mio. € ist in den Jahren 2008 bis 2011 über jeweils 5 Mio. € sowie in 2012 über 2,5 Mio. € möglich.**

Die Geschäftsführung der WOB AU schätzt ein, dass die Entnahme dieser Beträge aus der laufenden Liquidität der WOB AU durch die Nichtdurchführung der geplanten Sondertilgung (15 Mio. €) sowie aus der geplanten Liquidität in 2016 (14,9 Mio. €) in Höhe von 10 Mio. € grundsätzlich möglich ist, ohne eine wirtschaftliche Gefährdung der WOB AU auszulösen. Eine entsprechende Prüfung und Bestätigung wird voraussichtlich durch die PwC im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2007 im Zeitraum April bis Juni 2008 erfolgen.

Risiken hierbei sind, dass auf Grund der durch die Geschäftsführung nicht beeinflussbaren Faktoren, wie z. B. die Fördermittelausreichung für Abriss bzw. weitere Verschlechterungen der makroökonomischen Situation in Magdeburg, es zu unvorhergesehenen Lageverschlechterungen für die WOBAU in der Zukunft kommen kann.

Für diesen Fall wurde mit der Stadt Magdeburg vereinbart, dass der Oberbürgermeister eingeräumt bekommt, jährlich zu entscheiden, ob die WOBAU den Ankauf und die Auskehrung des Kaufpreises durchführen wird (Andienungsrecht).

Das entscheidende Kriterium hierfür wird die wirtschaftliche Situation der WOBAU zum Zeitpunkt der Auskehrung sein.

Aus diesem Grund wurde mit der PwC abgestimmt, dass Voraussetzungen für die unter 2 vorgesehene Vorgehensweise eine umfassende Überprüfung der wirtschaftlichen Situation der Wobau im Rahmen des Jahresabschlusses 2007 notwendig ist.

In diesem Zusammenhang wird auch die Bewertung der Geschäftsanteile der Wobau im Anschluss an die Jahresabschlussprüfung 2007 erfolgen müssen.

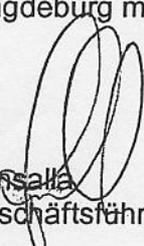
Die Geschäftsführung der WOBAU geht davon aus, dass der Anteilsverkauf der Geschäftsanteil im Verhältnis eins zu eins erfolgen kann. Dies wird auch auf Grund der bilanzierten Werte im Jahresabschluss 2006 (uneingeschränkt bestätigt durch PwC) grundsätzlich abgeleitet.

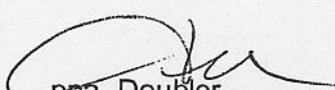
Es kann bei der Anteilsbewertung trotzdem zu Abweichungen kommen, die aus heutiger Sicht keinen wesentlichen Umfang darstellen werden (vgl. Anlage 2 - PwC).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH

  
S. Salla  
Geschäftsführer

  
ppa. Deubler  
Leiter des Bereichs  
Finanzen und Betriebswirtschaft

Anlage