

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0382/09	Datum 05.08.2009
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.08.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	23.09.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 31.12.2008 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2008 mit einer Bilanzsumme von 870.039.379,04 EUR und einem Bilanzgewinn in Höhe von 164.118,28 EUR festzustellen,
 - den Bilanzgewinn in Höhe von 164.118,28 EUR vollständig auszuschütten,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2008 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer Herrn Sonsalla für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung zu erteilen,
 - die PriceWaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegegesetz zu bestellen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
		2009				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine			
				2009
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:	x			Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2009	mit	164.118,28	Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit		Euro				
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
1.87700.210000.6				Prioritäten-Nr.:							

federführendes/r II/01		Unterschrift Herr Koch
---------------------------	--	---------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2009
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2008 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergab keine Beanstandungen.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2008 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe 164.118,28 EUR (Vorjahr: 128,6 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 24.06.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung.

1. Grundsätzliche Feststellungen zur Lagebeurteilung und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft

Bezüglich der Lagebeurteilung der Gesellschaft durch den Geschäftsführer verweisen wir auf die Anlage 1 zur Drucksache. Dort wird zusammengefasst die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft dargestellt, Ausführungen zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gegeben sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung eingeschätzt.

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 2008 im Vergleich zum Vorjahr**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	98.297,8	103.296,4
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	219,7	313,1
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	50,2	54,7
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>0,0</u>	<u>1.036,6</u>
Summe	<u>98.567,7</u>	<u>104.700,8</u>
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe

von 67.798,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 69.557,0 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 30.000,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 33.166,0 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Rückgang in Höhe von 6.133,1 Tsd. EUR zu verzeichnen. Der Rückgang der Mieterlöse begründet sich im Wesentlichen mit 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 31.12.2008 befanden sich 1.002 (Vorjahr: 1.263) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2008: 109 Objekte/ Vorjahr: 163 Objekte).

Bei den *Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen* handelt es sich im Wesentlichen um die Weiterberechnung von Aufwendungen.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen *Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken* betreffen die Veräußerung von 43 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2008 in Höhe von –288,0 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2008 gegenüber 2007.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 53,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 24,6 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 16.484,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.738,4 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 4.466,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.895,5 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, in Höhe von 2.925,9 Tsd. EUR Erträge aus Zuschreibungen (Vorjahr: 356,2 Tsd. EUR), in Höhe von 1.915,2 Tsd. EUR Fördermittel Stadtumbau Ost für Abriss (Vorjahr: 6.310,3 Tsd. EUR) und in Höhe von 1.629,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.143,1 Tsd. EUR) Erträge aus der Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG). Weitere wesentliche Positionen sind:

(in Tsd. EUR)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	1.165,4	1.284,8
- der Auflösung von Wertberichtigungen	1.588,1	1.289,9
- Versicherungsentschädigungen	1.108,5	847,5
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	384,7	618,7
- der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	573,7	573,7

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.072,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.520,2 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 47.879,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.331,0 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 33.028,2 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 14.704,6 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 147,2 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 9.543,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.312,1 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.600,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.902,5 Tsd. EUR). Der Rückgang der

Personalaufwendungen ist insbesondere auf die gesunkene Anzahl der Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr 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 01.07.2008 um 3,0 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 660,0 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 244 Mitarbeiter (einschließlich 14 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 293 Mitarbeiter einschl. 19 Auszubildende). Davon befanden sich 146 Mitarbeiter in Teilzeit, 63 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 14 Auszubildende) sowie weitere 35 Mitarbeiter in Altersteilzeit.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 21.087,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.139,3 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 13.741,4 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 7.346,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.019,1 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Ertragswert: 5.307,9 Tsd. EUR (Gebäude) und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert: 2.038,6 Tsd. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr (13.188,7 Tsd. EUR) auf 11.766,4 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	1.802,6	2.009,0
Kosten des Unternehmens	1.458,4	1.192,2
Übrige Aufwendungen	<u>8.505,4</u>	<u>9.987,5</u>
	11.766,4	13.188,7
	=====	=====

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 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 207,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 207,7 Tsd. EUR) betreffen Zinsen für zwei Schuldscheindarlehen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 907,1 Tsd. EUR auf 3.571,5 Tsd. EUR erhöht.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 26.354,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.963,9 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 7,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 6,9 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2008 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 164,1 Tsd. EUR ausgewiesen.

In 2008 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR zum Zweck der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. Die Ausschüttung erfolgte gemäß Beschlussfassung des Stadtrates Nr.: 2248-75(IV)08 vom 04.12.2008 und der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH vom 08.12.2008 im Januar 2009.

Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 29.353,2 Tsd. EUR auf 767.883,1 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 108,9 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 69,0 Tsd. EUR. Per 31.12.2008 wird ein Restbuchwert in Höhe von 130,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 3.785,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.614,8 Tsd. EUR) getätigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 2.895,8 Tsd. EUR um verschiedene Wertverbesserungsmaßnahmen bestimmter Objekte einschließlich der für diese Maßnahmen angefallenen aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Der Ausweis erfolgt in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verringerte sich insgesamt um 30.730,9 Tsd. EUR auf 724.064,1 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 13.286,9 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand in Höhe von 6.678,5 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 10.450,4 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkauf und Abriss sowie Rückführung an Alteigentümer ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgten Umbuchungen einzelner Grundstücke nach dem Abriss der Gebäude in die Position Grundstücke ohne Bauten. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2008 betreffen 722.163,9 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 1.900,2 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 557 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.171 WE und 46 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 1.165,1 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 2.727,8 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 393 Wohneinheiten (Vorjahr: 976 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2008 weist die Wobau einen Bestand von 24.350 (Vorjahr: 26.691) eigenen Wohn- sowie 538 (Vorjahr: 573) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2008 um 275,9 Tsd. EUR auf 14.223,9 Tsd. EUR. Ausgewiesen werden Abgänge in Höhe von 66,0 Tsd. EUR und Abschreibungen in Höhe von 210,8 Tsd. EUR. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2008 betreffen 13.329,6 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 894,3 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Zum 31.12.2008 erhöhte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten um 1.350,0 Tsd. EUR auf 21.645,7 Tsd. EUR. Es erfolgten Abgänge in Höhe von 1.553,2 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr aufgrund des abgeschlossenen Abrisses Zugänge durch Umbuchung aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 3.652,0 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 62,3 Tsd. EUR auf 318,3 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 115,4 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 174,7 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen in Höhe von 465,2 Tsd. EUR und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 458,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

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

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2008 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 28.546,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 33.458,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 6.296,3 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	1.372,1 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	167,7 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27,2 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	4.729,3 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 4.729,3 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH, Forderungen an das Finanzamt und aus abgegrenzten Zinsen und Swaps aber auch Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 67.313,5 Tsd. EUR aus. Darin enthalten sind Festgelder in Höhe von 63.050,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 63.450,0 Tsd. EUR).

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2008 weitere Veränderungen in den einzelnen Positionen. Die von der Gesellschafterin beschlossene ordentliche Kapitalherabsetzung um 22.500.000,00 EUR auf 130.887.600,00 EUR wurde nach Ablauf des

Sperrjahres (Frist nach Bekanntmachung der Kapitalherabsetzung im elektronischen Bundesanzeiger) zur Eintragung ins Handelsregister angemeldet und am 18.12.2008 eingetragen. Unter der Position gezeichnetes Kapital erfolgt deshalb der Ausweis in Höhe von 130.887.600,00 EUR. Der Betrag der Kapitalherabsetzung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt und soll in den Folgejahren in Teilbeträgen ausgeschüttet werden. Im Jahresabschluss 2008 erfolgt deshalb der Ausweis einer Kapitalrücklage. Der Betrag der ebenfalls beschlossenen Vorabgewinnausschüttung 2008 (5.000,0 Tsd. EUR -Zahlung im Januar 2009) wurde bereits aus der Kapitalrücklage umgebucht und wird zum Bilanzstichtag unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. In der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgten Berichtigungen nach § 36 DMBilG. Diese beruhen im Wesentlichen auf Anpassungen der Restitutionsansprüche wegen Zuordnung von Vermögen an die Wobau sowie auf damit verbundene Auskehrungen von zurückgestellten Erlösen. Die anderen Gewinnrücklagen werden in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Bilanzgewinn wird der Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 164.118,28 EUR ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 23.587,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 24.161,2 Tsd. EUR) ausgewiesen. Es erfolgten ausschließlich Auflösungen in Höhe von 573,7 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>2008</u>	<u>2007</u>
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	11.000,0	16.900,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	4.743,1	8.573,3
Unterlassene Instandhaltung	2.452,7	2.750,0
Altersteilzeit	2.792,0	2.975,0
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	1.545,1	964,2
Abfindungen	1.560,0	879,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	452,0	800,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	579,9	699,3
Straßenausbaubeiträge	550,0	550,0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	220,0	250,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>728,5</u>	<u>969,5</u>
	28.923,3	38.610,3
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verminderten sich zum 31.12.2008 insgesamt um 13.999,8 Tsd. EUR auf 528.400,5 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2008 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 474.472,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 489.499,3 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 1.412,1 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 370,6 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 7.440,8 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen vom Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 33.488,2 Tsd. EUR handelt es sich um Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten sowie

erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (997,3 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2007.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4.861,9 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.008,8 Tsd. EUR vermindert. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.357,5 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR (siehe Erläuterungen zum Eigenkapital).

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (3.393,0 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. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2008 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 24.06.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

- a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2008 (Bilanzsumme: 870.039.379,04 EUR; Bilanzgewinn: 164.118,28 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
- b. Der Bilanzgewinn in Höhe von 164.118,28 EUR wird an den Gesellschafter ausgeschüttet.
- c. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung erteilt.
- d. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH schlägt die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung 2009 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG vor. Die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer bei der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH tätig.

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

Das Prüfungsergebnis 2008 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 24.06.2009 beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz
3. Gewinn- u. Verlustrechnung
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. AR-Beschluss v. 24.06.2009