

1 PRÜFUNGS-AUFTRAG

Durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12. Oktober 2011 der

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Magdeburg**

– nachfolgend auch kurz „Wobau“ oder „Gesellschaft“ genannt –

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung der Abschlussprüfung gemäß § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 7./17./24. November 2011 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir entsprechend der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2 GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**

Aus dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Geschäftsführung sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

- Die Situation der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern allgemein und damit auch in der Stadt Magdeburg ist auch nach Jahren des Stadtumbauprozesses mit Abriss- und Rückbaumaßnahmen geprägt von hohen Leerständen, wachsenden Mieteransprüchen bei begrenztem Mieterhöhungspotenzial sowie einem schwierigen Markt für Grundstücks- und Wohnungsverkäufe. Auch im Hinblick auf die Prognosen weiterhin rückläufiger Einwohnerzahlen und damit abnehmender potenzieller Mieterschaft hat die Geschäftsführung die strategischen Grundlagen des Unternehmens auf diese Entwicklungen ausgerichtet. In Abstimmung mit der Gesellschafterin – der Stadt Magdeburg – wurde und wird der Immobilienbestand hinsichtlich der langfristigen Verwertung (dauerhafte Vermietung, Veräußerungsabsicht und Rückbau/Abriss) strukturiert.
- Im Geschäftsjahr 2011 hat die Wobau bei einem positiven Jahresergebnis von Mio. EUR 0,1 ein Betriebsergebnis (dem Betriebsergebnis sind die Zinsaufwendungen aus Objektfinanzierungen zugerechnet) in Höhe von Mio. EUR 0,5 erwirtschaftet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Betriebsergebnis damit um Mio. EUR 1,1 verbessert.
- Das nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. EUR 1,2 fiel gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 1,2 höher aus. Hier wirkt aufwandsseitig insbesondere der geringere Zinsaufwand (Mio. EUR -1,1) ergebnisverbessernd.
- Das Finanzergebnis (Mio. EUR 0,7) entspricht in etwa dem Vorjahresniveau.
- Mit Mio. EUR -1,1 (Vorjahr: Mio. EUR 0,2) wird ein negatives Neutrales Ergebnis ausgewiesen. Das neutrale Ergebnis war dabei wesentlich durch Bewertungsmaßnahmen im Immobilienvermögen in Höhe von Mio. EUR 0,7 beeinflusst.
- Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um Mio. EUR 2,8 auf Mio. EUR 17,2. Dieser Cash Flow reichte jedoch nicht aus um den Mittelbedarf aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 22,2) und der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 5,0) zu kompensieren. Im Ergebnis kam es zu einer Abnahme der liquiden Mittel um Mio. EUR 9,9. Zum 31. Dezember 2011 werden frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von Mio. EUR 16,8 (Vorjahr: Mio. EUR 26,7) ausgewiesen. Die Tilgungen der Bankdarlehen konnte in 2011 durch den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit getätigt werden.
- Für das Folgejahr rechnet die Gesellschaft mit einer weiterhin positiven und stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und einem Jahresüberschuss.

Chancen und Risiken

- Die Geschäftsführung sieht im fortschreitenden demografischen Wandel auch in den nächsten Jahren wesentliche Herausforderungen. Hieraus resultieren nachfragegerechte Anpassungen des Wohnungsbestands. Um die Marktfähigkeit des Kernbestands der Wobau zu erhalten, wurden die Investitionen in attraktive Standorte mit Entwicklungspotenzial fortgeführt.
- Höhere Mietausfallrisiken sollen durch ein optimiertes Forderungsmanagement und eine bestmögliche Betreuung der Mieter begegnet werden.
- Aufgrund des hohen Fremdfinanzierungsanteils werden mögliche Zinsänderungsrisiken ständig beobachtet. Bis 2014 bestehen bei der Wobau keine wesentlichen Refinanzierungs- bzw. Zinsänderungsrisiken; mögliche Chancen für günstige Forward-Konditionen ab 2015 werden aktiv gemanagt.
- Für vermögensrechtliche Ansprüche wurde zum 31. Dezember bilanziell vorgesorgt. Der Nachweis der Restitutionsausschlussgründe wird focussiert erarbeitet.
- Im II. Halbjahr 2012 soll die Aktualisierung des Portfolios abgeschlossen sein. Mögliche Bewertungseffekte für die Handelsbilanz hieraus sind derzeit nicht abschätzbar.

Zusammenfassend stellen wir gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt 4.2 unseres Berichts sowie auf die Berichterstattung im nachfolgenden Abschnitt 2.2.