

1 PRÜFUNGSaufTRAG

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29. Juli 2013 der

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Magdeburg**

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

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung der Abschlussprüfung gemäß § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2013 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 25. September/11. Oktober 2013 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 nach 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 Prognose 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) aktuell neu strukturiert.
- Im Geschäftsjahr 2013 hat die Wobau bei einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 0,2 ein Betriebsergebnis (dem Betriebsergebnis sind die Zinsaufwendungen aus Objektfinanzierungen zugerechnet) in Höhe von Mio. EUR 2,4 erwirtschaftet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Betriebsergebnis damit um Mio. EUR 2,3 verbessert.
- Das nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. EUR 2,8 fiel gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 2,4 höher aus. Hier wirken aufwandsseitig insbesondere die geringeren Instandhaltungskosten (Mio. EUR -1,9) und das geringere Zinsergebnis (Mio. EUR -0,8) ergebniserhöhend. Dem gegenüber stehen um Mio. EUR 0,7 höhere Verwaltungskosten.
- Mit Mio. EUR -2,3 (Vorjahr: Mio. EUR -2,1) wird ein negatives Neutrales Ergebnis ausgewiesen. In den Neutralen Aufwendungen sind vor allem außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen von Mio. EUR 3,6 enthalten.
- Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde von Mio. EUR 13,3 auf Mio. EUR 15,8 gesteigert. Dieser Cash Flow reichte in 2013 nicht aus, um den Mittelbedarf aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 11,0) und der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 9,0) zu kompensieren. Im Ergebnis kam es zu einer Abnahme der liquiden Mittel um Mio. EUR 4,2. Zum 31. Dezember 2013 werden frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von Mio. EUR 9,1 (Vorjahr: Mio. EUR 13,3) ausgewiesen. Die Tilgungen der Finanzkredite überstiegen im Berichtsjahr den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dies ist der wesentliche Grund für den Rückgang der liquiden Mittel.
- Für das Folgejahr rechnet die Gesellschaft mit einer positiven und stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und einem Jahresüberschuss.

Chancen und Risiken

- Die Geschäftsführung sieht im fortschreitenden demografischen Wandel und dem deutlichen Überangebot an Wohnraum auch in den nächsten Jahren wesentliche Herausforderungen. Hieraus resultieren nachfragegerechte Anpassungen des Wohnungsbestands. Der Verkauf unwirtschaftlicher Immobilien wird daher in den nächsten Jahren fortgeführt. Das Verkaufsportfolio umfasst Plattenbauten, Garagengrundstücke und Freiflächen. Hier besteht das Risiko, dass die geplanten Verkaufserlöse für diese Bestände am Markt schwer zu realisieren sind und sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben können.
- Im Erwerb von Grundstücken sieht die Wobau auch weiterhin die Chance, Ertragspotenziale zu generieren und das bestehende Bestandsportfolio zu optimieren.
- Aufgrund des hohen Fremdfinanzierungsanteils werden mögliche Zinsänderungsrisiken ständig beobachtet. Bis einschließlich 2015 bestehen bei der Wobau keine wesentlichen Refinanzierungs- bzw. Zinsänderungsrisiken. Darüber hinaus werden öffentliche Mittel und Zuschüsse als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätssteigerung in Anspruch genommen.
- Für vermögensrechtliche Ansprüche wurde bilanziell vorgesorgt.

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.