

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -	Drucksache DS0636/03	Datum 17.09.2003
Dezernat II FB 02		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	07.10.2003		X	X		
Rechnungsprüfungsausschuss	28.10.2003	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.11.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	04.12.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter	Beteiligung des		Ja	Nein
	RPA			[X]
	KFP			[X]

Kurztitel:

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2002 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2002 zustimmend zur Kenntnis.

2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:

- den Jahresabschluss 2002 mit einer Bilanzsumme von 1.157.529.435,58 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.595.879,49 EUR festzustellen,
- den Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.595.879,49 EUR in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen,
- den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2002 zu entlasten,
- den Geschäftsführern Herrn Sonsalla und Herrn Terboven für das Geschäftsjahr 2002 Entlastung zu erteilen,
- die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2003 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

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

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungsermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Brennecke/5402409	Unterschrift FBL Herr Eisermann
---------------------------	--	------------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Herr Czogalla
---------------------------------------	-------------------------------

Begründung

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2002 wurde von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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.

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz ergab keine wesentlichen Beanstandungen. Es wurden Empfehlungen gegeben, die im 3. Abschnitt dargestellt sind.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2002 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.595.879,49 EUR (Vorjahr: -138.231,1 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 14. Juli 2003 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:

- Die Lage der Wobau wird geprägt durch den Wohnungsleerstand, der insbesondere für die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt zunehmend zu einem existenzgefährdenden Problem geworden ist.
- Eine weitere Differenzierung der Wohnungsmärkte ist zu verzeichnen. Erhebliche Leerstände bestehen insbesondere in unsanierten Gebieten und Wohnanlagen mit schlechtem Image.
- Das Investitionsvolumen konzentrierte sich auf nachhaltig vermietbare innerstädtische Altbauquartiere; gegenüber den Vorjahren ist es deutlich geringer.
- Die strategische Unternehmensplanung wurde vollständig überarbeitet und die Wohnungs- und Gewerbebestände des Unternehmens in die vier Kategorien Kernbestand, Verkaufsbestand, Restitutionsbestand und Abriss- bzw. Stilllegungsbestand eingeteilt.
- Mit dem Beginn von Abriss- und Rückbaumaßnahmen wurde der Stadtumbau für Magdeburg eingeleitet.
- Insgesamt ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen die Geschäftsentwicklung zufriedenstellend verlaufen.

Die Lage der Gesellschaft stellt die Geschäftsführung insbesondere anhand von Kennzahlen dar:

- Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, jedoch wird der strukturelle Wohnungsleerstand in Magdeburg die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft weiterhin belasten.
- Durch den Austritt der privaten Gesellschafterin aus der Beteiligungsgesellschaft Breiter Weg Nordabschnitt GmbH und Co. KG sind das Vermögen und die Schulden auf die Gesellschaft übergegangen.
- Ende 2002 bewirtschaftete die Wobau 36.980 Wohnungen und 1.033 Gewerbeeinheiten.
- Die Verkaufstätigkeit konzentriert sich auf die Trennung von Einzelstandorten und den Verkauf von unrentablen Objekten. Es wurden 779 Wohnungs- und 48 Gewerbeeinheiten im Wesentlichen an Investoren verkauft.

- Die Leerstandsquote beträgt, bezogen auf den Gesamtbestand, 32 %.

Zu den wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wurde aufgeführt:

- Der hohe Kapitaleinsatz, der für die Realisation der Bestandsreduzierung erforderlich ist. Die Entlastungseffekte aus dieser Bestandsreduzierung wirken dagegen erst langfristig.
- Die unverändert schlechten Rahmenbedingungen, z.B. der anwachsende Wohnungsleerstand, die hohe Arbeitslosenquote und eine hohe Insolvenzrate.
- Die anhaltend rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Magdeburg sowie die Überalterungstendenz in der Bevölkerung“.

Stellungnahme des Abschlussprüfers:

„Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.“

2. Analyse des Jahresabschlusses 2002 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	113.927,3	110.231,8
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	435,7	407,3
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>320,6</u>	<u>573,6</u>
Summe	<u>114.683,6</u>	<u>111.212,7</u>
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 77.509,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 76.259,1 Tsd. EUR) und Mietnebenkosten in Höhe von 34.987,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 33.249,9 Tsd. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein Anstieg in Höhe von 3.695,5 Tsd. EUR zu verzeichnen. Die Erhöhung der Mieterlöse beruht im Wesentlichen auf Neuvermietungen und Mieterhöhungen gemäß § 2 MHG (Voraussetzungen für die Erhöhung des Mietzinses) und gemäß § 3 MHG (Modernisierungsumlage). Bei den Mietnebenkosten stiegen insbesondere die Erlöse aus den Abrechnungsgskosten für die Wärmeversorgung gegenüber dem Vorjahr an.

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* betreffen in Höhe von 152,8 Tsd. EUR Umsatzerlöse aus der Fremdvermietung. Das betrifft die verwaltungsmäßige Betreuung treuhänderisch verwalteter Objekte (Altverträge) und die Verwaltung für Dritte. Zum 31.12.2002 wurden 628 (Vorjahr: 737) Objekte verwaltet. In Höhe von 282,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 269,4 Tsd. EUR) werden Umsatzerlöse aus der Verwaltung von eigenen Objekten ausgewiesen. Das betrifft zum 31.12.2002 1.209 (Vorjahr: 1.148) Wohn- und Gewerbeinheiten.

Die *Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen im Wesentlichen Erlöse aus dem Verkauf von Heizkostenverteilern, Warm- und Kaltwasserzählern sowie Wärmemengenzählern.

Die ausgewiesene Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2002 in Höhe von -534,4 Tsd. EUR beinhaltet die Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmter Grundstücke durch Abschreibungen (-265,0 Tsd. EUR) sowie die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (-269,4 Tsd. EUR) für die Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2002 gegenüber 2001.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 519,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.586,6 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 66.306,9 Tsd. EUR (Vorjahr 21.273,4 Tsd. EUR) betreffen in Höhe von 58.956,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.777,2 Tsd. EUR) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Weitere wesentliche Positionen (größer 250 Tsd. EUR) sind Erträge

(in Tsd. EUR)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
- aus dem Verkauf von Anlagevermögen	3.667,6	2.309,4
- aus der Auflösung von Wertberichtigungen	973,4	1.729,9
- Schadenregulierung	807,9	688,7
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	570,2	494,3
- Investitionszulage	306,9	1.616,9

Die Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen beinhalten im Wesentlichen Grundstücksverkäufe des Berichtsjahres sowie Erträge aus ausgekehrten Erlösen von Investvorrangverkäufen der Vorjahre.

Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen betreffen im Wesentlichen Mietforderungen (967 Tsd. EUR).

Die Erträge aus der Investitionszulage betreffen Korrekturen der Investitionszulage des Jahres 2000 sowie der Nachbeantragung für das Jahr 1999.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 61.822,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 65.261,8 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 61.322,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 64.788,3 Tsd. EUR). Dazu gehören die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 42.441,1 Tsd. EUR, die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 18.371,8 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 509,9 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 16.027,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 15.806,2 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 3.058,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.087,1 Tsd. EUR).

Die Vergütungen basieren auf dem Manteltarifvertrag in der gültigen Fassung vom 01.01.1997 sowie dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft in der gültigen Fassung vom 15. Dezember 2000. Im Berichtsjahr erfolgte eine Tarifierhöhung um 3 %. Die Gehälter enthalten Hausmeisterbezüge in Höhe von 693 Tsd. EUR, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zum Bilanzstichtag waren 421 Mitarbeiter (einschließlich 30 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 434 Mitarbeiter). Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 37 Stunden.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 90.402,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 133.737,7 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 158,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 151,5 Tsd. EUR) planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und in Höhe von 90.244,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 133.586,3 Tsd. EUR) Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beinhalten in Höhe von 68.264,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 110.414,3 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen, dabei 67.443,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 108.580,1 Tsd. EUR) bei der Position Grundstücke mit Wohnbauten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen dabei zum einen in Folgejahren vorgesehene Abriss- und Rückbaumaßnahmen in Höhe von 16,5 Mio. EUR (Vorjahr: 66 Mio. EUR). Hintergrund ist die Erhöhung der für den Abriss- bzw. Rückbau vorgesehenen Wohn- und Gewerbeeinheiten um 1.100 auf 6.200 bis 2010 sowie die Stilllegung von weiteren rd. 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zum anderen betreffen die außerplanmäßigen Abschreibungen die Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei Vermietungsobjekten auf Grundlage einer IDW-Stellungnahme in Höhe von 50,9 Mio. EUR (Vorjahr: 43 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB Abs. 2 Satz 3 für 37 Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (33.085,4 Tsd. EUR) auf 20.149,7 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Sächliche Verwaltungskosten	3.515,9	3.928,2
Kosten des Unternehmens	1.764,2	1.336,8
Übrige Aufwendungen	<u>14.869,6</u>	<u>27.820,4</u>
	20.149,7	33.085,4
	=====	=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u.a. EDV-Kosten, Kosten für Geschäftsräume, Porto, Telefon, Weiterbildung, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen, Bewachung etc. In den einzelnen Kostenarten gibt es im Geschäftsjahr Verschiebungen, insgesamt hat sich die Position gegenüber dem Vorjahr um 412,2 Tsd. EUR vermindert.

Zu den Kosten des Unternehmens zählen u.a. Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Rechts- und Beratungskosten, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Beiträge etc.

Zu den übrigen Aufwendungen gehören Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadenersatzkosten, Vermessungskosten etc. Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass im Vorjahr eine Rückstellung für Abriss- und Rückbaukosten in Höhe von 12,4 Mio. EUR eingebucht wurde. Im Berichtsjahr erfolgte hier keine Zuführung.

In der Position Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (34,8 Tsd. EUR) werden die Erträge aus den an die MDCC ausgereichten Darlehen ausgewiesen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.052,2 Tsd. EUR auf 2.025,0 Tsd. EUR vermindert. Ursächlich für diesen Rückgang ist im Wesentlichen die Verminderung der Zinsen für Forderungen an Käufer (-1.344,2 Tsd. EUR). Ebenso nahmen die Guthaben aus Verkäufen von Grundstücken mit Restitutionsanspruch sowie die Auflösungserträge aus der passiven Rechnungsabgrenzung gegenüber dem Vorjahr ab.

Der Anstieg der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Geschäftsjahr von 27.266,9 Tsd. EUR auf 31.162,9 Tsd. EUR ist auf gestiegene Zinsen für Objektfinanzierungen des Anlagevermögens sowie auf die Zuführung zur Rückstellung KfW zurückzuführen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem negativen Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit in Höhe von 39.588,3 Tsd. EUR (Vorjahr: -138.223,4 Tsd. EUR) ab.

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

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.595,9 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 31.12.2002

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 52.565,4 Tsd. EUR auf 1.055.882,2 Tsd. EUR zu verzeichnen. Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von insgesamt 90.402,9 Tsd. EUR. Die Neuinvestitionen konnten diesen Betrag nicht kompensieren.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sanken trotz erfolgter Neuzugänge für Software und Programmlizenzen durch planmäßige Abschreibungen auf 155,5 Tsd. EUR.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 32.233,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 93.216,6 Tsd. EUR) getätigt. Investitionsschwerpunkte waren Wertverbesserungsmaßnahmen und Ankäufe. Das Sachanlagevermögen verminderte sich insgesamt durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf 1.054.895,8 Tsd. EUR (siehe Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, Abschreibungen). Im Rahmen des Übergangs des Vermögens der Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG auf die Wobau wurden Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 20.387,6 Tsd. EUR sowie begonnene Maßnahmen (Anlagen im Bau) in Höhe von 8.102,2 Tsd. EUR übernommen (siehe Ausführungen zu den Tochtergesellschaften). Das betrifft rd. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 48 Reihenhäuser.

Im Geschäftsjahr 2002 wurden 779 Wohn- und 48 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 813 WE und 41 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 3.510,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 7.169,4 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste wurden aber erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen erfasst.

Im Geschäftsjahr 2002 wurden insgesamt 176 (Vorjahr: 362) Wohn- und Gewerbeeinheiten positiv bestandskräftig beschieden. Für 386 Wohnungen wurden angemeldete Rückführungsansprüche seitens des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen abgelehnt, d.h. die sind der Wobau zugefallen. Des Weiteren wurden für 307 Wohnungen durch die Antragsteller die Anträge zurückgezogen, so dass diese Bestände in der Wobau verbleiben. Im Berichtsjahr wurden 146 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten abgerissen. Hierbei handelt es sich um den Beginn der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes sowie Notabbrüche bei Altbaubeständen.

Zum 31.12.2002 weist die Wobau einen Bestand von 34.809 (Vorjahr: 34.627) eigenen Wohn- sowie 930 (Vorjahr: 837) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus. Der Restitutionsbestand beträgt zum Stichtag 2.171 Wohnungen und 77 Gewerbeeinheiten.

Unter der Position Finanzanlagen werden in Höhe von 25,5 Tsd. EUR *Anteile an verbundenen Unternehmen* ausgewiesen.

Das betrifft die Beteiligung an der Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH, die zum Bilanzstichtag 100 % des Stammkapitals der Gesellschaft betrug. Damit ist die Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH ein verbundenes Unternehmen.

Des Weiteren wird unter der Position *Beteiligungen* im Berichtsjahr nur noch die Beteiligung an der Magdeburg City-Com GmbH (MDCC) in Höhe von 225,5 Tsd. EUR ausgewiesen. Die ursprünglich 50 %ige Beteiligung an der Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von 12,8 Tsd. EUR im Vorjahr wird an dieser Stelle nicht mehr ausgewiesen (s.o.). Die Kommanditbeteiligung an der Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG wird ebenfalls nicht mehr ausgewiesen, da die Personengesellschaft durch Austritt des Komplementärs zum 30.09.2002 aufgelöst war (zu Beteiligungen der Wobau wird in einem separaten Abschnitt berichtet).

Die *Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht* in Höhe von 579,8 Tsd. EUR betreffen unverändert zwei Gesellschafterdarlehen, die der MDCC ausgereicht wurden.

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

Zum 31.12.2002 beträgt der Bestand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte: 40 Wohneinheiten und 3 Geschäftseinheiten. Diese wurden abgeschrieben, so dass sich der Restbuchwert zum Bilanzstichtag auf 1.283,4 Tsd. EUR beläuft.

Außerdem werden unter den Unfertigen Leistungen die für das Geschäftsjahr 2002 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 34.712,5 Tsd. EUR ausgewiesen. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 36.945,6 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens beinhaltet die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die sich gegenüber dem Vorjahr um 11.232,9 Tsd. EUR auf 21.405,9 Tsd. EUR verminderten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	3.298,8 Tsd. EUR
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.499,2 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27,1 Tsd. EUR
- Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	557,9 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	13.022,9 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 13.022,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 24.881,4 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt aus Investitionszulagen, Kapitalertragssteuer und Umsatzsteuer, aber auch Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung der Städtische Werke Magdeburg GmbH. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Verminderung der Forderungen aus Investitionszulage in Höhe von 8.876,7 Tsd. EUR aufgrund des Rückgangs der Investitionstätigkeit der Gesellschaft.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in annähernd gleicher Höhe wie im Vorjahr aus (44.094,1 Tsd. EUR). Investitionen in Höhe von 32 Mio. EUR wurden durch Einzahlungen aus Verkäufen in Höhe von 12 Mio. EUR und durch einen Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 8 Mio. EUR erwirtschaftet. Zusätzlich erfolgte im Geschäftsjahr eine Netto-Kreditaufnahme (abzügl. Tilgungen) in Höhe von 12 Mio. EUR.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 151,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 173,1 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen den an die Wobau gezahlten Vergütungsanspruch aus der Zuordnung eines Grundstückes, die erst zum 1. Januar 2003 erfolgte.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals ist im Geschäftsjahr 2002 nur in der Position Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG eine Veränderung zu verzeichnen. Diese erhöhte sich in Höhe von 6.469,8 Tsd. EUR aufgrund von Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 4 DMBilG. Die Berichtigungen beinhalten wie im Vorjahr Anpassungen durch Restitutionsansprüche sowie Anpassungen nach Zuordnungen und Vermessungen restitutionsbehafteter Objekte. Gleichzeitig verminderte sich diese Position aufgrund des Ergebnisverwendungsvorschlages der Geschäftsführung. Der Jahresfehlbetrag 2002 wird in voller Höhe (39.595,9 Tsd. EUR) mit einer Entnahme aus dieser Position ausgeglichen.

Dem Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 26.184,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.549,9 Tsd. EUR) wurden im Geschäftsjahr 3.204,4 Tsd. EUR zugeführt. Gleichzeitig erfolgten Auflösungen in Höhe von 570,2 Tsd. EUR. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Unter den Rückstellungen werden folgende Positionen ausgewiesen: Tsd. EUR

1. Steuerrückstellungen	51,1
2. Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 AHG	648,8
2. Sonstige Rückstellungen	<u>105.453,9</u>
	106.153,8
	=====

Die Steuerrückstellungen wurden von der KG übernommen und betreffen Ansprüche aus der Nichtanerkennung von Vorsteuerbeträgen.

Die Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 Abs. 2 AHG beinhaltet abzuführende Erlösanteile aus Wohnungsveräußerungen an den Erblastentilgungsfonds. Im Geschäftsjahr erfolgte gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung dieser Position. Die Höhe der Rückstellung entspricht der Höhe der noch abzuführenden Beträge gemäß dem Bericht über den Stand der Privatisierung für das Jahr 1999 sowie dem Antrag auf Altschuldenhilfe vom 12. Juli 2001.

Die Zusammensetzung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	42.119,3	55.341,4
Drohende Verluste aus Grundstücksverkäufen	27.950,0	82.350,0
Abriss- und Rückbau	7.494,0	12.427,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	5.100,0	6.849,3
Teilentlastung KfW	4.516,0	0,0
Verpflichtung. aus d. Anwachsung Breiter Weg GmbH & Co. KG	3.189,4	0,0
Altersteilzeit	2.860,0	2.774,0
Prozesskosten und Schadenersatz	2.687,6	2.931,9
Abfindungen	2.000,0	2.380,0
Ausstehende Kosten für verkaufte Wohngrundstücke	2.447,0	3.188,0
Mietauskehrung an das Bundesvermögensamt	1.226,3	1.234,1
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	1.075,6	911,2
Drohende Verluste aus Vermietung	850,0	850,0
Rückstellung Beteiligungsunternehmen	700,0	0,0
Rückstellung Primacom	554,2	556,1
Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen	250,6	774,8
Rückstellung Breiter Weg GmbH & Co. KG	0,0	1.533,9
Sonstiges unter 200 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>433,9</u>	<u>422,0</u>
	105.453,9	174.523,7
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich zum 31.12.2002 insgesamt um 33.254,7 Tsd. EUR auf 610.046,8 Tsd. EUR.

Diese Erhöhung beruht auf dem Anstieg in der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr erfolgten Zugänge durch Neukreditaufnahmen in Höhe von 28.332,6 Tsd. EUR sowie im Rahmen der Anwachsung der Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG in Höhe von 27.000,0 Tsd. EUR abzüglich planmäßiger Tilgungen in Höhe von 17.402,2 Tsd. EUR.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 36.945,6 Tsd. EUR handelt es sich hauptsächlich um Vorauszahlungen der Mieter auf Heizkosten sowie andere Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (15.106,9 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (230,8 Tsd. EUR) beinhalten in Höhe von 230,0 Tsd. EUR Verbindlichkeiten gegenüber der MDCC.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 359,6 Tsd. EUR beinhalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer für die Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG, Verbindlichkeiten aus der Cap-Prämie, aus Rückzahlung Investitionszulage aus 1999 sowie aus Grundsteuern.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (8.907,7 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 u.a. Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

3. Ergebnisse der Prüfung nach § 53 HGrG

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz ergab keine wesentlichen Beanstandungen. Unter Fragenkreis 6 Risikofrüherkennungssystem, Buchstabe b, wurde ausgeführt, dass die Berichterstattungen der Wobau umfangreiches Zahlenmaterial zur Unternehmenssteuerung liefern. Es sollten bestandsgefährdende Risiken der Wobau herausgefiltert und entsprechende Gegenmaßnahmen dokumentiert werden. Der Wobau wurde empfohlen, auf Grundlage monetärer Wertgrenzen eine Verfeinerung der Berichterstattung vorzunehmen und diese zu dokumentieren.

Unter Fragenkreis 7 Finanzinstrumente, Buchstabe c, wurde empfohlen, eine Beurteilung der Swap-Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse und zur nachträglichen Erfolgskontrolle durchzuführen.

Unter Fragenkreis 8 Interne Revision, Buchstabe e, wird ausgeführt, dass durch die interne Revision der Wobau vereinzelt Verstöße gegen interne Dienstanweisungen festgestellt wurden. Weiter wird unter Buchstabe f ausgeführt, dass diesbezüglich Schulungen und Belehrungen der Mitarbeiter durchgeführt werden.

4. Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH und Breiter Weg Nordabschnitt GmbH und Co. KG

Die **Breiter Weg Nordabschnitt Verwaltungsgesellschaft mbH (BW GmbH)** wurde im Jahr 1998 mit dem Ziel der Übernahme der Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der ebenfalls 1998 gegründeten Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG (BW KG) gegründet. Gesellschafter der BW GmbH waren die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) und die Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG (Kanada Bau) zu je 50 % bzw. je 25 TDM Stammeinlage.

Die **Breiter Weg Nordabschnitt GmbH & Co. KG (BW KG)** wurde in 1998 mit dem Ziel der Übernahme von Wohnungs- und Gewerbebeständen der Wobau im Nordabschnitt des Breiten Weges in Magdeburg zur Sanierung sowie Vermietung, Verpachtung und Verwaltung dieser Wohnungen und Gewerbeflächen gegründet. Komplementärin dieser Personengesellschaft war die BW GmbH. Kommanditisten waren die Wobau und die Kanada Bau zu je 50 % bzw. je 50 TDM Kommanditeinlage.

Mit Schreiben vom 31.07.2002 teilte die Kanada Bau der Wobau mit, dass sie ihr vertraglich vereinbartes Andienungsrecht auf Rücktritt vom Kaufvertrag ausübt, da ein Vermietungsstand der Gewerbeflächen von 60 % nicht erreicht wurde. Durch die Kündigung der Kanada Bau war die Wobau vertraglich verpflichtet, die Gesellschaftsanteile an der BW KG und an der BW GmbH zu übernehmen.

Von Seiten der Wobau wurden nach Kündigung der Anteile durch die Kanada Bau die Perspektiven beider Gesellschaften unter Beachtung steuerrechtlicher Aspekte in Begleitung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft untersucht. Auf der AR-Sitzung am 17.09.2002 wurde die Geschäftsführung ermächtigt, alle notwendigen Handlungen im Zusammenhang mit der Überleitung der KG, insbesondere dem vollständigen Ankauf der Anteile der BW KG und BW GmbH, zu tätigen. Der Stadtrat wurde mit der Info I0499/02 vom 05.12.2002 über die Aufsichtsratsbeschlüsse vom 17.09.2002 in Kenntnis gesetzt.

Am 19.09.2002 wurde dann die Übertragung der Anteile notariell beurkundet (UR-Nr.: 1033/2002 des Notars Schneider-Slowig). Die Wobau erwarb mit diesem Anteilsübertragungsvertrag von der Kanada Bau die weiteren 50 % an der BW GmbH zum Nominalwert, so dass sie 100 %ige Gesellschafterin der BW GmbH wurde. Gleichzeitig erwarb die Wobau die Anteile an der BW KG (Personengesellschaft). Mit dem Austritt des Komplementärs BW GmbH wurde die BW KG zum Stichtag 30.09.2002 aufgelöst. Das Vermögen der BW KG wurde im Rahmen der Anwachsung gegen eine Entschädigungszahlung von der Wobau übernommen.

Auf der Klausurtagung der Wobau vom 29./30.11.2002 wurde die Verschmelzung der BW GmbH mit der Wobau zum 01.01.2003 beschlossen. Infolgedessen wurde am 10.12.2002 ein Verschmelzungsvertrag (UR-Nr.: 1363/2002 des Notars Schneider-Slowig) zwischen der BW GmbH und der Wobau beurkundet. Das Vermögen der BW GmbH wurde mit Ablauf des 31.12.2002 auf die Wobau übertragen. Die Verschmelzung erfolgte auf Grundlage der Schlussbilanz der BW GmbH zum 31.12.2002.

5. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2002 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 14.07.2003 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss 2002 festzustellen und den Jahresfehlbetrag (39.595.879,49 EUR) in voller Höhe aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG

zu entnehmen. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft und den Geschäftsführern Herrn Sonsalla und Herrn Terboven soll für das Geschäftsjahr 2002 Entlastung erteilt werden. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird zum Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2003 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgeschlagen.

Das Prüfungsergebnis 2002 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 14.07.2003 sowie die entsprechenden Auszüge zum § 53 HGrG beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Beteiligungsverwaltung des Fachbereiches Finanzservice eingesehen werden.

Anlagen

1. Bestätigungsvermerk
2. Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung
3. Lagebericht
4. Protokollauszug AR-Sitzung 14.07.2003
5. Auszüge Fragenkreis 6,7,8 HGrG

