

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0153/15</b>	<b>Datum</b> 14.04.2015
<b>Dezernat: II</b>	<b>II/01</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	28.04.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.06.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.06.2015	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt den von der Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2014 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
  - den Jahresabschluss 2014 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 761.772.053,17 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.607.618,94 EUR festzustellen,
  - den Jahresfehlbetrag 2014 in Höhe von 2.607.618,94 EUR durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG zu Gunsten des Bilanzverlustes auszugleichen und den verbleibenden Bilanzverlust in Höhe von 1.322.296,77 EUR auf neue Rechnung vorzutragen,
  - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten,
  - dem Geschäftsführer, Herrn Sonsalla, für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen,
  - die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

## Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2001	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		x		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			x

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführend II/01	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift Herr Koch
-----------------------	----------------------------------	---------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Herr Zimmermann
---------------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2015
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2014 wurde von der Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergab keine Beanstandungen.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2014 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.607.618,94 EUR (Vorjahr: Jahresüberschuss 245,6 Tsd. EUR) ab. Das negative Jahresergebnis wird entscheidend von einem einmaligen Vorgang geprägt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Neubewertung des gesamten Verkaufsportfolios einschließlich Garagen- und Freiflächen, so dass außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 8.911,8 Tsd. EUR im neutralen Ergebnis berücksichtigt wurden. Der Aufsichtsrat hat dieser Neubewertung am 30.09.2014 zugestimmt. Der dadurch entstehende Jahresfehlbetrag soll durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG ausgeglichen werden. Das eigentliche Betriebsergebnis der Gesellschaft wird mit 3.110,0 Tsd. EUR ausgewiesen und liegt damit mit 688,0 Tsd. EUR über dem des Vorjahres.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 07.04.2015 zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung.

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

Bezüglich der Stellungnahme des Abschlussprüfers zur 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.

Für das im Vorjahr eingeschätzte Risiko bei Verkäufen von unwirtschaftlichen Immobilien in den nächsten Jahren, „dass die geplanten Verkaufserlöse für dieses Portfolio am Markt schwer bzw. nicht zu erzielen sind und geringere Liquiditätszuflüsse und außerplanmäßige Abschreibungen die Folge wären“, wurde im Berichtsjahr bilanziell Vorsorge getroffen.

**Stellungnahme des Abschlussprüfers:**

„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.“

Bezüglich möglicher entwicklungsbeeinträchtigender Tatsachen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB wird vom Abschlussprüfer erneut berichtet: „Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird wesentlich davon beeinflusst werden, inwieweit es der Wobau gelingen wird, die planmäßigen Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten aus der operativen Tätigkeit zu finanzieren.“

## 2. Analyse des Jahresabschlusses 2014 im Vergleich zum Vorjahr

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.464,8	100.097,0
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	70,0	110,1
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>81,5</u>	<u>30,7</u>
Summe	<u>100.616,3</u> =====	<u>100.237,8</u> =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 68.283,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 67.748,9 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 31.784,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 31.897,1 Tsd. EUR). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Gewerbemieteinnahmen.

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen. Für Dritte verwaltete die Wobau 108 Wohnungen (Vorjahr: 307) und 2 Gewerbeeinheiten sowie 99 sonstige Einheiten wie Gärten und Garagen.

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

Die ausgewiesene Bestandsverringerung im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 1.613,9 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014 gegenüber 2013.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 79,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 127,3 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 8.887,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.026,3 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 2.260,3 Tsd. EUR, Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.447,2 Tsd. EUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.302,0 Tsd. EUR, Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost (Abriss) in Höhe von 971,1 Tsd. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 921,2 Tsd. EUR. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit höheren Erträgen aus Zuschreibungen im Berichtsjahr.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 46.231,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.209,9 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 46.057,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.070,0 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 33.071,5 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 12.845,3 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 141,1 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 10.113,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.694,9 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben

und Altersversorgung in Höhe von 1.861,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.846,5 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf die 2,4 %ige Tarifierhöhung zum 01.01.2014 gemäß Vergütungstarifvertrag vom 18.12.2012 zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag waren 229 Mitarbeiter einschließlich 8 Auszubildende (Vorjahr: 228) bei der Wobau beschäftigt.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 24.922,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.996,4 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 16.010,5 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 8.911,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.579,0 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (Gebäude) in Höhe von 3.659,2 Tsd. EUR und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (Grund und Boden) in Höhe von 5.252,6 Tsd. EUR. Hier erfolgte im Berichtsjahr eine Neubewertung des gesamten Verkaufsportfolios einschließlich Garagen- und Freiflächen, da diesbezüglich bereits im Vorjahresbericht Bewertungsrisiken eingeschätzt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 7.915,6 Tsd. EUR) auf 8.071,0 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

Werte in Tsd. EUR	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	1.585,1	2.261,8
Kosten des Unternehmens	1.212,3	1.502,3
Übrige Aufwendungen	<u>5.273,6</u>	<u>4.151,5</u>
	8.071,0	7.915,6
	=====	=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u.a. EDV-Kosten, Kosten für Geschäftsräume, Porto, Telefon, Weiterbildung, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen und Bewachung.

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

Zu den übrigen Aufwendungen gehören u.a. Mietausfälle, Abrisskosten, Zuführungen zu Rückstellungen, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, objektbezogene Beratungskosten und Vermessungskosten.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr von 228,1 Tsd. EUR auf 256,0 Tsd. EUR erhöht.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 19.584,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 20.957,5 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 2,2 Tsd. EUR für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2014 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.607,6 Tsd. EUR ausgewiesen.

## Bilanz zum 31.12.2014

### Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 17.328,7 Tsd. EUR auf 713.092,7 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 30,3 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 222,0 Tsd. EUR. Per 31.12.2014 wird ein Restbuchwert in Höhe von 137,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 9.721,1 Tsd. EUR getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	4.898,2 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.302,2 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	45,1 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	143,0 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	653,6 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	679,0 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt um 17.216,1 Tsd. EUR auf 666.628,9 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.888,3 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.881,7 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 3.578,5 Tsd. EUR wegen Abriss und Verkauf ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 4.898,2 Tsd. EUR im Wesentlichen für Wertverbesserungen. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2014 betreffen 666.436,8 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 192,1 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 144 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 133 WE/GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 1.447,2 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 745,7 Tsd. EUR realisiert. Außerdem wurden im Berichtsjahr 207 Wohneinheiten (Vorjahr: 368 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bundesländer-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2014 weist die Wobau einen Bestand von 21.120 (Vorjahr: 21.474) eigenen Wohn- sowie 470 (Vorjahr: 493) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Von den bewirtschafteten Einheiten war 1 Gewerbeeinheit mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten erhöhte sich zum 31.12.2014 auf 29.217,0 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 706,6 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.561,1 Tsd. EUR. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. durch Umgliederung aus der Position Anlagen im Bau.

Zum 31.12.2014 verminderte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 13.449,5 Tsd. EUR. Davon entfallen 945,0 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen. Außerplanmäßige Abschreibungen (3.469,1 Tsd. EUR) wurden für solche Grundstücke vorgenommen, bei denen niedrigere Bodenrichtwerte als Indiz für eine dauerhafte Wertminderung gelten.

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von 567,6 Tsd. EUR betrifft ausschließlich das Parkhaus Friedensplatz. Hier erfolgten im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von 26,4 Tsd. EUR.

Die Position andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Höhe von 299,7 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 143,0 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 167,2 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen für die Erschließung des Neubaugebietes am Döppler Grund in Höhe von 1.725,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 15.650,8 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 1.067,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 506,7 Tsd. EUR) ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2014 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 29.678,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.366,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.728,2 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 530,7 Tsd. EUR, Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 4,0 Tsd. EUR und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 2.193,5 Tsd. EUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.193,5 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, 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 16.246,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.114,8 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 5.050,4 Tsd. EUR.

Zum Bilanzstichtag wird ein Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 26,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

## Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2014 Veränderungen in einzelnen Positionen. Unter der Position des gezeichneten Kapitals erfolgt unverändert der Ausweis in Höhe von 130.887,6 Tsd. EUR. In der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgte aufgrund von Vermögenszuordnungen insgesamt eine Erhöhung in Höhe von 1.651,1 Tsd. EUR auf 140.385,0 Tsd. EUR. Die anderen Gewinnrücklagen werden zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Verlustvortrag wird der um den Jahresüberschuss des Vorjahres verminderte Verlustvortrag ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis eines Jahresfehlbetrages in Höhe von 2.607,6 Tsd. EUR.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 20.145,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 20.718,9 Tsd. EUR) ausgewiesen. Dieser Posten enthält die Investitionszulagen auf



aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Die Rückstellungen beinhalten in Höhe von 19,4 Tsd. EUR Steuerrückstellungen für Gewerbesteuer 2013 und in Höhe von 7.882,7 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Novellierung Trinkwasserverordnung	1.071,2	643,7
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	1.137,1	3.023,3
Unterlassene Instandhaltung	875,0	590,0
Altersteilzeit	1.129,9	1.481,9
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-509,7	-667,5
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	427,9	627,5
Kaufpreisauskehr und Prozesskosten	59,7	59,7
Abfindungen	90,0	90,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	0,0	30,9
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	474,0	545,8
Straßenausbaubeiträge	281,6	382,3
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	270,0	280,0
Erstattungsansprüche Dritter	0,0	101,5
Sonstiges unter 110 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>276,0</u>	<u>281,9</u>
	<u>7.882,7</u>	<u>9.771,0</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verringerten sich zum 31.12.2014 insgesamt um 8.577,5 Tsd. EUR auf 463.732,3 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2014 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 417.155,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 428.149,7 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 932,7 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 532,5 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 7.544,6 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 18.539,2 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 4.692,6 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 36.664,6 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 (1.424,7 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.979,9 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 180,2 Tsd. EUR verringert. Diese Position setzt sich zusammen aus: Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten, Garantieeinbehalte und übrige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 350,2 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Personalverpflichtungen, Steuern und Gutachterkosten.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (2.601,2 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 hauptsächlich Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

### **3. Zusammenfassung**

Der geprüfte Jahresabschluss 2014 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 07.04.2015 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2014 (Bilanzsumme: 761.772.053,17 EUR; Jahresfehlbetrag: 2.607.618,94 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag 2014 in Höhe von 2.607.618,94 EUR ist durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG zu Gunsten des Bilanzverlustes auszugleichen. Der verbleibende Bilanzverlust in Höhe von 1.322.296,77 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen,
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.
5. Die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2015 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG bestellt.

Die vorgeschlagene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft würde dann zum 5. Mal hintereinander als Abschlussprüfer tätig werden.

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

Das Prüfungsergebnis 2014 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist die Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

#### Anlagen

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz zum 31.12.2014
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2014
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Beschlussvorlage AR