

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0204/19</b>	<b>Datum</b> 23.04.2019
<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	08.05.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.06.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	13.06.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 31.12.2018 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:
  - den Jahresabschluss 2018 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 818.888.988,88 EUR, einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.962.671,09 EUR und einem Gewinnvortrag in Höhe von 6.595.510,28 EUR festzustellen,
  - vom Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 4.962.671,09 EUR einen Betrag in Höhe von 3.505.500,00 an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.457.171,09 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 6.595.510,28 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 8.052.681,37 EUR),
  - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten,
  - dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen,
  - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu bestellen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>	<b>2001</b>	<b>Pflichtaufgabe</b>	<b>x</b>	<b>ja</b>		<b>nein</b>
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltssolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.			x	nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
<b>2019</b>	<b>JA</b>	<b>x</b>	<b>NEIN</b>			

## 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	30.06.2019
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2018 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergab keine Beanstandungen.

Das Geschäftsjahr zum 31.12.2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.962.671,09 EUR (Vorjahr: 3.148,3 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 09.04.2019 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.

**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 2018 im Vergleich zum Vorjahr****Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	99.373,9	100.355,2
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	52,5	52,5
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>55,5</u>	<u>31,8</u>
Summe	99.481,9 =====	100.439,5 =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 69.711,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.804,2 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 29.416,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 31.231,1 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Wohneigentumsanlagen. Für Dritte verwaltete die Wobau 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 70 sonstige Einheiten wie Gärten, Garagen und Einstellplätze (Vorjahr: 70).

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

Weiterberechnung von Aufwendungen.

Die ausgewiesene Bestandserhöhung im Geschäftsjahr in Höhe von 26,5 Tsd. EUR (Vorjahr: Verminderung i. H. v. 2.806,0 Tsd. EUR) beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten niedrigeren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2018 gegenüber 2017.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 316,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 224,9 Tsd. EUR) betreffen eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen, die im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen stehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 12.985,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.957,3 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Entschädigungszahlung für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen, Buchgewinne aus Anlagenverkäufen, Erträge aus Versicherungsentschädigungen und Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost (Abriss).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.322,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.177,4 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 48.071,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.000,0 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 31.529,4 Tsd. EUR, die Aufwendungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 16.362,4 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 179,8 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 11.443,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.153,9 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.225,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.169,2 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf eine Tarifierhöhung zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren 232 Mitarbeiter einschließlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 236) bei der Wobau beschäftigt.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 20.734,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.701,9 Tsd. EUR). Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 17.667,7 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 3.067,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 250,3 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr ausschließlich Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert von Gebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr von 9.198,1 Tsd. EUR auf 8.275,4 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt:

Werte in Tsd. EUR	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.589,5	2.169,0
Kosten des Unternehmens	2.196,0	1.987,4
Übrige Aufwendungen	<u>3.489,9</u>	<u>5.041,7</u>
	8.275,4	9.198,1
	=====	=====

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u. a. EDV-Kosten, Kosten für das Verwaltungsgebäude, Porto, Telefon, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen und Dienstleistungen.

Zu den Kosten des Unternehmens zählen u. a. für die Unternehmenswerbung, Aufwendungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Weiterbildung sowie Beiträge.

Zu den übrigen Aufwendungen gehören u.a. Zuführungen zu Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen, Kosten Straßenausbau und Straßenausbaubeiträge, Abrisskosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr von 16,6 Tsd. EUR auf 10,2 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 15.763,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.008,6 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr werden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1.077,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 258,0 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 16,3 Tsd. EUR für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2018 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.962,7 Tsd. EUR ausgewiesen.

## **Bilanz zum 31.12.2018**

### Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Erhöhung um 16.910,8 Tsd. EUR auf 730.072,0 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 19,4 Tsd. EUR für Softwarelizenzen. Abschreibungen erfolgten in Höhe von 38,0 Tsd. EUR; per 31.12.2018 wird ein Restbuchwert in Höhe von 106,6 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 38.392,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 32.302,2 Tsd. EUR) getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	14.465,3 Tsd. EUR,
- Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.930,5 Tsd. EUR,
- Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	5,7 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	336,8 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	19.101,7 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	552,7 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt auf 647.424,7 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 16.340,0 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.892,8 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 732,7 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkäufen ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 14.465,3 Tsd. EUR für Wertverbesserungen und Ankäufe.

Zum 31.12.2018 weist die Wobau einen Bestand von 19.147 (Vorjahr: 19.185) eigenen Wohn- sowie 447 (Vorjahr: 447) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Der Bestandsrückgang ergibt sich aus dem Verkauf von 8 Reihenhäusern, der Stilllegung von 5 Wohneinheiten, aus Grundrissänderungen bzw. Wohnungszusammenlegungen und aus der Umnutzung einer Wohnung als Gästewohnung. Im Gewerbebereich wird die gleiche Anzahl wie im Vorjahr ausgewiesen, wobei 1 Objekt verkauft und 1 Objekt erworben wurde. Von den bewirtschafteten Einheiten ist zum Stichtag keine mehr mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten erhöhte sich zum 31.12.2018 auf 42.056,6 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 954,5 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.173,9 Tsd. EUR. Zugänge werden für Käufe und für Wertverbesserungen in Höhe von 3.930,5 Tsd. EUR ausgewiesen (i. W. Maßnahmen für neuen Verwaltungssitz der Gesellschaft und Objekt Danzstraße 12).

Zum 31.12.2018 erhöhte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne

Bauten auf 11.149,3 Tsd. EUR. Davon entfallen 1.106,3 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von 462,0 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 731,4 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 336,8 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, Büromaschinen sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 309,2 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen im Bau in Höhe von 27.361,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.148,8 Tsd. EUR) für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen (im Wesentlichen für die Neubebauung Domquartier in Höhe von 26.379,0 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 780,2 Tsd. EUR ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2018 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 27.283,0 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 35.214,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.731,9 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 575,8 Tsd. EUR, Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 296,2 Tsd. EUR, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 21,1 Tsd. EUR (Entgelte für eine Heizraumnutzung) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 838,8 Tsd. EUR. Zu den sonstigen Vermögensgegenständen gehören im Wesentlichen Forderungen an die Landeshauptstadt Magdeburg und an das Finanzamt, Forderungen aus Versicherungserstattungen, Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Forderungen gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften.

Die dritte Position des Umlaufvermögens weist den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 59.576,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 20.812,5 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 9,2 Tsd. EUR. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr begründet sich mit der Auszahlung des von der Nord/LB arrangierten Schuldscheindarlehens in Höhe von 70.000,0 Tsd. EUR im Januar 2018. Die Aufnahme des Schuldscheindarlehens erfolgte im Wesentlichen für das Investitionsvorhaben „Domviertel“.

Zum Bilanzstichtag wird ein Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 225,2 Tsd. EUR für vorausbezahlte und somit abgegrenzte Aufwendungen ausgewiesen.

## Passiva

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 280.275,9 Tsd. EUR. Unter der Position des gezeichneten Kapitals erfolgt unverändert der Ausweis in Höhe von 130.887,6 Tsd. EUR. Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (137.781,5 Tsd. EUR) sowie die anderen Gewinnrücklagen (48,6 Tsd. EUR) werden zum Bilanzstichtag ebenfalls in unveränderten Höhen ausgewiesen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 3.148,3 Tsd. EUR wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in Höhe von 2.090,7 Tsd. EUR ausgeschüttet und in Höhe von 1.057,6 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorgetragen. Somit erfolgt der Ausweis eines Gewinnvortrages in Höhe von 6.595,5 Tsd. EUR beim Eigenkapital der Gesellschaft. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.962,7 Tsd. EUR erzielt.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 17.829,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.404,9

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 964,7 Tsd. EUR Steuerrückstellungen (Vorjahr: 1.178,2 Tsd. EUR) für die erwarteten Steuerzahlungen und in Höhe von 8.092,9 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen (Vorjahr: 8.325,9 Tsd. EUR), die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	1.107,2	1.106,3
Unterlassene Instandhaltung	1.831,6	2.189,7
Erstattungsansprüche	1.019,3	0,0
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	207,5	392,5
Ausstehende Rechnungen	12,5	333,0
Jubiläumswendungen	147,0	146,1
Umlagefähige Betriebskosten	446,0	457,0
Straßenausbaubeiträge	481,0	724,8
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	290,4	270,0
Sonstiges unter 80 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>250,4</u>	<u>406,5</u>
	8.092,9	8.325,9
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich zum 31.12.2018 insgesamt um 53.869,5 Tsd. EUR auf 509.462,3 Tsd. EUR. Hier wirkt sich die Neukreditaufnahme im Rahmen des Schuldscheindarlehens zur Objektfinanzierung für das Domviertel erhöhend aus.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2018 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 435.390,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 408.890,5 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 904,4 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 957,0 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 47.000,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 20.500,0 Tsd. EUR.

Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (23.563,9 Tsd. EUR) wird insbesondere der Zugang im Rahmen der Objektfinanzierung des Domviertel in Höhe von 23.000,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 35.504,8 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 (1.748,1 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (7.207,3 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.900,7 Tsd. EUR erhöht. Diese Position setzt sich zusammen aus: Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten, Garantieeinbehalte und übrige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.186,9 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen die Zinsabgrenzung von Zinsswaps. Bei der Umstrukturierung des Derivateportfolios wurden die handelsrechtlichen Bewertungseinheiten nicht aufgelöst. Der negative Marktwert zum Zeitpunkt der Umschuldung wird nicht direkt aufwandswirksam erfasst sondern über den jeweiligen ursprünglichen Sicherungszeitraum aufwandsmäßig verteilt. Dies erfolgt durch den aufwandswirksamen Aufbau der sonstigen Verbindlichkeit bis zum ursprünglichen Laufzeitende der jeweiligen Bewertungseinheit, welche anschließend aufwandsmindernd getilgt wird.



Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (2.263,3 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 2018 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 09.04.2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2018 (Bilanzsumme: 818.888.988,88 EUR; Jahresüberschuss: 4.962.671,09 EUR, Gewinnvortrag des Vorjahres: 6.595.510,28 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres) in Höhe von 11.558.181,37 EUR wird wie folgt verwendet:
  - Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 3.505.500,00 EUR,
  - Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 8.052.681,37 EUR.
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Peter Lackner, wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 und für die Prüfung gemäß § 53 HGrG wurde erneut die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH vorgeschlagen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH hat mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 das erste Prüfungsjahr durchgeführt.

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

Das Prüfungsergebnis 2018 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 31.12.2018
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2018
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Auszug AR-Beschluss