

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0158/12	Datum 27.04.2012
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	15.05.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	20.06.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.07.2012	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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 31.12.2011 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2011 mit einer Bilanzsumme von 799.618.629,04 EUR und einem Bilanzgewinn in Höhe von 55.467,26 EUR festzustellen,
 - den Bilanzgewinn 2011 in Höhe von 55.467,26 EUR vollständig auszuschütten,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2011 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Sonsalla, für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen,
 - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 und für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegegesetz zu bestellen.

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	55.467,26	23011401	49112100	0,00	0,00
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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...					

federführendes(r) II/01	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift Herr Koch
----------------------------	----------------------------------	---------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle | 31.07.2012

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2011 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 31.12.2011 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe 55.467,26 EUR (Vorjahr: 490,6 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 17.04.2012 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:

„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.“

2. Analyse des Jahresabschlusses 2011 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	98.818,1	99.731,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	180,1	190,3
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>33,2</u>	<u>57,7</u>
Summe	<u>99.031,4</u> =====	<u>99.979,6</u> =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 67.776,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 67.524,7 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 30.635,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 31.790,6 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen sowie aus der Fremdverwaltung. Zum 31.12.2011 befanden sich 822 (Vorjahr: 902) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau. Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betreffen treuhänderisch verwaltete Objekte (Altverträge) sowie die Verwaltung für Dritte (31.12.2011: 50 Objekte/ Vorjahr: 87 Objekte).

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

Die ausgewiesene Bestandsminderung im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 599,2 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten niedrigeren Heizkosten des Jahres 2011 gegenüber 2010.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 84,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 64,8 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 16.429,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 15.310,7 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 8.611,4 Tsd. EUR, Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost in Höhe von 1.683,5 Tsd. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.363,4 Tsd. EUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.118,0 Tsd. EUR und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 766,8 Tsd. EUR.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 47.329,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.411,0 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 47.008,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.140,9 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 33.226,4 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 13.580,7 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 201,0 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 9.079,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.044,0 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.682,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.708,7 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf die 3 %ige Gehaltserhöhung zum 01.01.2011 gemäß Vergütungstarifvertrag vom 19.11.2010 zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag waren 224 Mitarbeiter (einschließlich 9 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 226 Mitarbeiter einschl. 9 Auszubildende).

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 23.908,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.443,2 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 14.574,9 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 9.333,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.196,9 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (Gebäude) in Höhe von 1.749,2 Tsd. EUR und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (Grund und Boden) in Höhe von 7.584,7 Tsd. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 9.007,2 Tsd. EUR auf 11.150,6 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.029,9	1.870,6
Kosten des Unternehmens	1.717,0	1.580,5
Übrige Aufwendungen	<u>7.403,7</u>	<u>5.556,1</u>
	11.150,6	9.007,2
	=====	=====

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

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

Zu den übrigen Aufwendungen gehören Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Abrisskosten, Korrekturen nach § 36 DMBilG, Mietausfälle, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, Prozess- und Schadensersatzkosten, Vermessungskosten.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 44,1 Tsd. EUR auf 749,3 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 22.370,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.429,1 Tsd. EUR) ausgewiesen.

In der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag erfolgt der Ausweis der erwarteten Belastung mit Gewerbesteuer in Höhe von 110,0 Tsd. EUR.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 7,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 8,1 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2011 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 55,5 Tsd. EUR ausgewiesen.

In 2011 erfolgte wieder eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR zum Zweck der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. Die Ausschüttung erfolgte gemäß Beschlussfassung des Stadtrates Nr.: 2248-75(IV)08 vom 04.12.2008 und der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH vom 08.12.2011 im Januar 2012.

Bilanz zum 31.12.2011

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Erhöhung um 8.098,0 Tsd. EUR auf 749.817,1 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 25,2 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 207,5 Tsd. EUR. Per 31.12.2011 wird ein Restbuchwert in Höhe von 226,7 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 21.327,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.187,8 Tsd. EUR) getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	14.723,9 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	355,2 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	1.992,1 Tsd. EUR,
- Bauten auf fremden Grundstücken	660,0 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	157,7 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	5.006,4 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	683,4 Tsd. EUR,
- geleistete Anzahlungen	3.609,0 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erhöhte sich insgesamt um 7.812,9 Tsd. EUR auf 706.297,3 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.001,5 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.687,7 Tsd. EUR. Abgänge wurden in Höhe von 2.935,4 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkauf und Abriss sowie Rückführung an Alteiligentümer ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 2.905,3 Tsd. EUR für Ankäufe und in Höhe von 11.818,6 Tsd. EUR für Wertverbesserungen. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2011 betreffen 705.601,2 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 696,1 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 439 Wohn- und 18 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 67 WE und 12 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 453,2 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 116,5 Tsd. EUR realisiert. Die Buchverluste erfolgten erfolgsneutral als Verbrauch der Rückstellung für voraussichtliche Verluste aus geplanten Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden im Berichtsjahr 854 Wohneinheiten (Vorjahr: 710 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2011 weist die Wobau einen Bestand von 23.093 (Vorjahr: 23.795) eigenen Wohn- sowie 509 (Vorjahr: 526) eigenen Gewerbeeinheiten (ohne Restitutionsbestand) aus.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerte sich zum 31.12.2011 um 775,8 Tsd. EUR auf 11.789,6 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 182,2 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.171,6 Tsd. EUR. In dieser Position sind Grundstücke mit Übertragungsansprüchen in Höhe von 387,3 Tsd. EUR enthalten.

Zum 31.12.2011 erhöhte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 20.402,5 Tsd. EUR. Davon entfallen 2.251,5 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen. Die Abschreibungen für das Geschäftsjahr 2011 belaufen sich insgesamt auf 3.474,7 Tsd. EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Abrisses wurden im Berichtsjahr 2.600,0 Tsd. EUR in diese Position umgegliedert.

Die Position Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wird in unveränderter Höhe von 47,2 Tsd. EUR ausgewiesen und betrifft nur noch das Grundstück Am Eulengraben 24.

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von 646,8 Tsd. EUR betrifft ausschließlich das Parkhaus Friedensplatz. Hier erfolgten im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von 13,2 Tsd. EUR.

Die Position andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung verringerte sich im Berichtsjahr um 15,1 Tsd. EUR auf 386,1 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 157,7 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 170,5 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in Höhe von 5.232,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.368,9 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 1.179,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 809,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wird in der Position geleistete Anzahlungen die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 3.609,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.115,7 Tsd. EUR) für Gebäude in der Danzstraße, in der Semmelweisstraße und im Breiten Weg ausgewiesen. Der Nutzen- und Lastenübergang auf die Wobau erfolgte am 01.01.2012.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2011 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 28.877,3 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 33.454,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 4.093,0 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	812,6 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5,2 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	3.275,3 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3.275,3 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus der Endabrechnung von Betriebskosten der Städtische Werke Magdeburg GmbH, 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 16.831,2 Tsd. EUR aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 5.501,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.201,9 Tsd. EUR).

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2011 weitere Veränderungen in einzelnen Positionen. Unter der Position gezeichnetes Kapital erfolgt unverändert der Ausweis in Höhe von 130.887,6 Tsd. EUR. Die Kapitalrücklage verringerte sich um den Betrag der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. In der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgte aufgrund von Vermögenszuordnungen insgesamt eine Verminderung in Höhe von 791,8 Tsd. EUR. Die anderen Gewinnrücklagen werden in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Bilanzgewinn wird der Jahresüberschuss des Berichtsjahres nach Vorabauschüttung in Höhe von 55,5 Tsd. EUR ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 21.866,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.440,1 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 110,0 Tsd. EUR Steuerrückstellungen für Gewerbesteuer und 11.773,1 Tsd. EUR die sonstigen Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Novellierung Trinkwasserverordnung	950,0	0,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	3.334,9	2.167,2
Unterlassene Instandhaltung	888,0	0,0
Altersteilzeit	2.149,2	2.802,5
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-1.152,9	-1.160,1
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	1.347,5	1.827,2
Kaufpreisauskehr und Prozesskosten	325,0	540,0
Abfindungen	65,0	0,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	39,5	96,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	572,7	539,3
Straßenausbaubeiträge	396,9	398,5
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	210,0	210,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>347,3</u>	<u>393,3</u>
	<u>11.773,1</u>	<u>10.113,9</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich zum 31.12.2011 insgesamt um 331,4 Tsd. EUR auf 490.557,8 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2011 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 437.154,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 435.948,1 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 681,0 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 131,0 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 5.756,9 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 35.048,8 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 (1.252,4 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2010.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (5.287,3 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 570,1 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 5.246,3 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 5.000,0 Tsd. EUR.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (3.037,7 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 hauptsächlich Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden.

3. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2011 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 17.04.2012 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt mehrheitlich der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

- a. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2011 (Bilanzsumme: 799.618.629,04 EUR; Bilanzgewinn: 55.467,26 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
- b. Der Bilanzgewinn 2011 in Höhe von 55.467,26 EUR wird an die Landeshauptstadt Magdeburg ausgeschüttet.
- c. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.
- d. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 sowie für die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz wurde der Gesellschafterversammlung mittels Umlaufbeschluss erneut die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, vorgeschlagen. Diese würde dann zum 2. Mal hintereinander als Abschlussprüfer tätig werden.

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

Das Prüfungsergebnis 2011 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 17.04.2012 sowie der Umlaufbeschluss beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz zum 31.12.2011
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2011
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Beschlussfassungen AR