

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0192/13	Datum 23.04.2013
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	30.04.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	19.06.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.07.2013	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 31.12.2012 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2012 mit einer Bilanzsumme von 785.040.931,56 EUR und einem Bilanzverlust in Höhe von 1.567.924,53 EUR festzustellen,
 - den Bilanzverlust 2012 in Höhe von 1.567.924,53 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem künftigen Bilanzgewinn zu verrechnen,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2012 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Sonsalla, für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen,
 - die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 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...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
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
----------------------------	----------------------------------	--------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	30.09.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2012 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 31.12.2012 schließt mit einem Bilanzverlust in Höhe 1.567.924,53 EUR (Vorjahr: Bilanzgewinn 55,5 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 16.04.2013 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 2012 im Vergleich zum Vorjahr**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	98.306,6	98.818,1
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	146,3	180,1
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>33,8</u>	<u>33,2</u>
Summe	<u>98.486,7</u>	<u>99.031,4</u>
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 68.037,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 67.776,8 Tsd. EUR) und abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 29.831,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.635,8 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren ausschließlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen. Zum 31.12.2012 befanden sich 718 (Vorjahr: 822) Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung der Wobau.

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

Die ausgewiesene Bestandserhöhung im Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 2.147,2 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2012 gegenüber 2011.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 97,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 84,0 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 8.773,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.429,6 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost in Höhe von 2.165,2 Tsd. EUR, Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.968,5 Tsd. EUR und Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.359,8 Tsd. EUR. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit den im Vorjahr wesentlich höheren Erträgen aus Zuschreibungen in Höhe von 8.611,4 Tsd. EUR; hier werden im Berichtsjahr nur Erträge in Höhe von 566,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 49.206,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.329,3 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 48.932,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 47.008,1 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 34.966,2 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 13.714,3 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 252,3 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 9.518,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.079,3 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.756,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.682,9 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf die 1 %ige Gehaltserhöhung zum 01.01.2012 gemäß Vergütungstarifvertrag vom 19.11.2010 und auf die Erhöhung der Wochenarbeitszeiten bei bestimmten Mitarbeitergruppen zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag waren 228 Mitarbeiter (einschließlich 8 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt (Vorjahr: 224 Mitarbeiter einschl. 9 Auszubildende).

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 21.189,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.908,9 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 15.318,5 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 5.871,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.333,9 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (Gebäude) in Höhe von 2.022,8 Tsd. EUR und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (Grund und Boden) in Höhe von 3.848,3 Tsd. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 11.150,6 Tsd. EUR) auf 8.125,5 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

Werte in Tsd. EUR	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	1.874,7	2.029,9
Kosten des Unternehmens	1.540,7	1.717,0
Übrige Aufwendungen	<u>4.710,1</u>	<u>7.403,7</u>
	8.125,5	11.150,6
	=====	=====

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 u.a. Mietausfälle, Abrisskosten, Zuführungen zu Rückstellungen, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, objektbezogene Beratungskosten, Vermessungskosten.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 363,5 Tsd. EUR auf 385,8 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 21.653,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.370,7 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen im Berichtsjahr nicht an (Vorjahr: 110,0 Tsd. EUR).

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 9,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,9 Tsd. EUR) für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2012 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.567,9 Tsd. EUR ausgewiesen.

In 2012 erfolgte noch einmal eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 2.500,0 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 06.12.2012 im Januar 2013.

Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 12.325,7 Tsd. EUR auf 737.491,4 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 300,3 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 213,3 Tsd. EUR. Per 31.12.2012 wird ein Restbuchwert in Höhe von 313,8 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 12.122,2 Tsd. EUR getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	3.545,9 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	165,4 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	60,4 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	129,7 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	7.780,9 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	399,6 Tsd. EUR,
- geleistete Anzahlungen	40,3 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt um 13.073,3 Tsd. EUR auf 693.224,0 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.650,9 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe

von 4.165,7 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 2.692,6 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Abriss ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 3.518,5 Tsd. EUR im Wesentlichen für Wertverbesserungen. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2012 betreffen 692.528,9 Tsd. EUR Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 695,1 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden 352 Wohn- und 24 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 439 WE und 18 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 1.968,5 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 207,3 Tsd. EUR realisiert. Außerdem wurden im Berichtsjahr 312 Wohneinheiten (Vorjahr: 854 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2012 weist die Wobau einen Bestand von 22.003 (Vorjahr: 22.656) eigenen Wohn- sowie 489 (Vorjahr: 509) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Von den bewirtschafteten Einheiten waren 8 Einheiten mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten erhöhte sich zum 31.12.2012 um 2.238,2 Tsd. EUR auf 14.027,8 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 245,6 Tsd. EUR. In dieser Position sind Grundstücke mit Übertragungsansprüchen in Höhe von 387,3 Tsd. EUR enthalten.

Zum 31.12.2012 verminderte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 18.534,4 Tsd. EUR. Davon entfallen 2.251,5 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen. Außerplanmäßige Abschreibungen (1.705,4 Tsd. EUR) wurden für solche Grundstücke vorgenommen, bei denen niedrigere Bodenrichtwerte als Indiz für eine dauerhafte Wertminderung gelten. Aufgrund des abgeschlossenen Abrisses wurden im Berichtsjahr 713,0 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 620,4 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 333,3 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 129,7 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 182,3 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in Höhe von 9.829,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.232,2 Tsd. EUR), die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 520,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.179,7 Tsd. EUR) und die Position geleistete Anzahlungen in Höhe von 40,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2012 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 31.024,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.577,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 3.157,1 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Einzelnen:

- Forderungen aus Vermietung	909,5 Tsd. EUR
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2,3 Tsd. EUR
- Sonstige Vermögensgegenstände	2.245,3 Tsd. EUR

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.245,3 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 13.349,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.831,2 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 8.092,6 Tsd. EUR.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2012 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 und wird jetzt mit 0,00 EUR ausgewiesen. In der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG erfolgte aufgrund von Vermögenszuordnungen insgesamt eine Verminderung in Höhe von 96,3 Tsd. EUR. Die anderen Gewinnrücklagen werden in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Bilanzverlust wird der Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres nach Vorabauschüttung in Höhe von 1.567,9 Tsd. EUR ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 21.292,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.866,3 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 2011 und 10.982,0 Tsd. EUR die sonstigen Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Novellierung Trinkwasserverordnung	927,7	950,0
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	3.333,9	3.334,9
Unterlassene Instandhaltung	715,0	888,0
Altersteilzeit	2.000,4	2.149,2
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-955,9	-1.152,9
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	652,5	1.347,5
Kaufpreisauskehr und Prozesskosten	393,9	325,0
Abfindungen	90,0	65,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	39,5	39,0
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	571,7	572,7
Straßenausbaubeiträge	390,8	396,9
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	230,0	210,0
Sonstiges unter 150 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>292,5</u>	<u>347,3</u>
	10.982,0	11.773,1
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verringerten sich zum 31.12.2012 insgesamt um 8.845,7 Tsd. EUR auf 481.712,1 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2012 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 433.823,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 437.154,1 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe

von 811,5 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 398,5 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 13.870,9 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 17.358,0 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 5.484,1 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 34.590,4 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 (1.166,1 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2.725,9 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.561,3 Tsd. EUR verringert. Diese Position setzt sich zusammen aus: Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten, Garantiefinanzierungen und übrige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.712,1 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 2.500,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.000,0 Tsd. EUR).

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (2.890,1 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 2012 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 16.04.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2012 (Bilanzsumme: 785.040.931,56 EUR; Bilanzverlust: 1.567.924,53 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Bilanzverlust 2012 in Höhe von 1.567.924,53 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen und mit dem künftigen Bilanzgewinn verrechnet.
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
5. Die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, wird als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2013 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG bestellt.

Die vorgeschlagene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft würde dann zum 3. Mal hintereinander als Abschlussprüfer tätig werden.

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

Das Prüfungsergebnis 2012 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigefügt. Des Weiteren ist der

Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 16.04.2013 beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz zum 31.12.2012
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2012
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Beschlussfassung AR