

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0149/14	Datum 10.04.2014
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	22.04.2014	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	21.05.2014	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.06.2014	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 31.12.2013 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen:
 - den Jahresabschluss 2013 mit einer Bilanzsumme von 773.945.529,68 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 245.627,76 EUR festzustellen,
 - den Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 245.627,76 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem bestehenden Bilanzverlust in Höhe von 1.567.924,53 EUR zu verrechnen,
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2013 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Sonsalla, für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen,
 - die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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	31.07.2014
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2013 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 31.12.2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 245.627,76 EUR (Vorjahr: Bilanzverlust 1.567,9 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 08.04.2014 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.

Zum Risiko beim weiteren Verkauf von unwirtschaftlichen Immobilien in den nächsten Jahren wurde vom Geschäftsführer darauf hingewiesen, „dass die geplanten Verkaufserlöse für dieses Portfolio am Markt schwer bzw. nicht zu erzielen sind. Geringere Liquiditätszuflüsse und außerplanmäßige Abschreibungen wären die Folge.“

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 2013 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.097,0	98.306,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	110,1	146,3
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	30,7	33,8
Summe	100.237,8	98.486,7
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 67.748,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.037,3 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 31.897,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 29.831,9 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumswohnungen. Für Dritte verwaltete die Wobau 307 Wohnungen (Vorjahr: 514) und 2 Gewerbeeinheiten sowie 163 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 Bestandserhöhung im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 267,9 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013 gegenüber 2012.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 127,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 97,5 Tsd. EUR) betreffen Personal- und Sachkosten eigener Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 6.026,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.773,6 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.299,3 Tsd. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.126,1 Tsd. EUR, Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost in Höhe von 935,3 Tsd. EUR und Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 866,3 Tsd. EUR. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit im Vorjahr höheren Buchgewinnen aus Anlageverkäufen und höheren Fördermitteln für den Stadtumbau Ost (Abriss).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 47.209,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 49.206,4 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 47.070,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.932,8 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 35.147,9 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 11.823,7 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 98,4 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 9.694,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.518,1 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.846,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.756,2 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf die 3,3 %ige Gehaltserhöhung zum 01.01.2013 gemäß Vergütungsstarifvertrag vom 18.12.2012 zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren unverändert 228 Mitarbeiter (einschließlich 8 Auszubildende) bei der Wobau beschäftigt.

Die Abschreibungen betrugen im Geschäftsjahr insgesamt 18.996,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.189,6 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 15.417,4 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 3.579,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.871,2 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (Gebäude) in Höhe von 585,4 Tsd. EUR und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Bodenrichtwert (Grund und Boden) in Höhe von 2.993,6 Tsd. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 8.125,5 Tsd. EUR auf 7.915,6 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt (in Tsd. EUR):

Werte in Tsd. EUR	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.261,8	1.874,7
Kosten des Unternehmens	1.502,3	1.540,7
Übrige Aufwendungen	<u>4.151,5</u>	<u>4.710,1</u>
	7.915,6	8.125,5
	=====	=====

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 von 385,7 Tsd. EUR auf 228,1 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 20.957,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.653,9 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Unter der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden im Berichtsjahr Steueraufwendungen für die Gewerbesteuer 2013 in Höhe von 12,1 Tsd. EUR berücksichtigt.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 9,1 Tsd. EUR für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2013 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 245,6 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Vorjahr erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 2.500,0 Tsd. EUR zum Zweck der beschlossenen Vorabgewinnausschüttung. Im Berichtsjahr erfolgt hier kein Ausweis.

Bilanz zum 31.12.2013

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Verminderung um 7.070,0 Tsd. EUR auf 730.421,4 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 261,4 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 246,1 Tsd. EUR. Per 31.12.2013 wird ein Restbuchwert in Höhe von 329,2 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 13.382,7 Tsd. EUR getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	4.077,5 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5,4 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	52,1 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	136,1 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	8.784,5 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	327,0 Tsd. EUR,

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt um 9.379,0 Tsd. EUR auf 683.845,0 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 14.720,5 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 975,0 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 1.242,1 Tsd. EUR wegen Abriss und Verkauf ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 4.077,5 Tsd. EUR im Wesentlichen für Wertverbesserungen. Beim Bilanzausweis zum 31.12.2013 betreffen 683.289,3 Tsd. EUR

Grundstücke ohne Rückübertragungsansprüche und 555,6 Tsd. EUR Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 124 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 352 WE und 24 GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 866,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 209,0 Tsd. EUR realisiert. Außerdem wurden im Berichtsjahr 368 Wohneinheiten (Vorjahr: 312 WE) im Rahmen der Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" abgerissen.

Zum 31.12.2013 weist die Wobau einen Bestand von 21.474 (Vorjahr: 22.003) eigenen Wohn- sowie 493 (Vorjahr: 489) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Von den bewirtschafteten Einheiten waren 4 Einheiten mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verminderte sich zum 31.12.2013 um 197,7 Tsd. EUR auf 13.830,1 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 243,4 Tsd. EUR. In dieser Position sind Grundstücke mit Übertragungsansprüchen in Höhe von 387,3 Tsd. EUR enthalten.

Zum 31.12.2013 verminderte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 15.379,6 Tsd. EUR. Davon entfallen 2.080,4 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen. Außerplanmäßige Abschreibungen (2.604,4 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 594,0 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 286,0 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 136,1 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büromöbel und Geschäftsausstattung sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 181,0 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in Höhe von 15.650,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.829,9 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 506,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 520,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2013 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 31.292,4 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.439,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 3.094,6 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 881,2 Tsd. EUR und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 2.213,4 Tsd. EUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.213,4 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 9.114,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.349,8 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 5.098,3 Tsd. EUR.

Zum Bilanzstichtag wird Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 22,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Passiva

Innerhalb der Position des Eigenkapitals gab es im Geschäftsjahr 2013 weitere Veränderungen in einzelnen Positionen. Unter der Position gezeichnetes Kapital 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 48,2 Tsd. EUR. Die anderen Gewinnrücklagen werden zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe ausgewiesen. In der Position Bilanzverlust wird der Jahresfehlbetrag des Vorjahres ausgewiesen, da dieser vorgetragen wurde. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis eines Jahresüberschusses in Höhe von 245,6 Tsd. EUR.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 20.718,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.292,6 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 9.771,0 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Novellierung Trinkwasserverordnung	643,7	927,7
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	3.023,3	3.333,9
Unterlassene Instandhaltung	590,0	715,0
Altersteilzeit	1.481,9	2.000,4
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-667,5	-955,9
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	627,5	652,5
Kaufpreisauskehr und Prozesskosten	59,7	393,9
Abfindungen	90,0	90,0
Mietauskehrung gemäß § 7 VermG	30,9	39,5
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	545,8	571,7
Straßenausbaubeiträge	382,3	390,8
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	280,0	230,0
Erstattungsansprüche Dritter	101,5	15,5
Sonstiges unter 110 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>281,9</u>	<u>277,3</u>
	9.771,0	10.982,0
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verringerten sich zum 31.12.2013 insgesamt um 9.402,3 Tsd. EUR auf 472.309,8 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2013 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 428.149,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 433.823,4 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 578,0 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 112,4 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 12.048,8 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 17.722,4 Tsd. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 5.096,8 Tsd. EUR handelt es sich um Baudarlehen von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 34.607,4 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 (1.383,9 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2.160,1 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 565,8 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 221,4 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Personalverpflichtungen und Steuern. Im Vorjahr erfolgte hier noch der Ausweis der Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 2.500,0 Tsd. EUR, die im Januar 2013 geleistet wurde.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (2.778,6 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 2013 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 08.04.2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2013 (Bilanzsumme: 773.945.529,68 EUR; Jahresüberschuss: 245.627,76 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 245.627,76 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen und mit dem bestehenden Bilanzverlust in Höhe von 1.567.924,53 EUR verrechnet.
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Heinrich Sonsalla, wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
5. Die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird als Abschlussprüfer für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2014 und die Prüfung gemäß § 53 HGrG bestellt.

Die vorgeschlagene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft würde dann zum 4. Mal hintereinander als Abschlussprüfer tätig werden.

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

Das Prüfungsergebnis 2013 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlage beigelegt. Des Weiteren ist der Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 08.04.2014 beigelegt. Der Prüfbericht kann nach Absprache im Dezernat Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung eingesehen werden.

Anlagen:

1. Grundsätzliche Feststellungen
2. Bilanz zum 31.12.2013
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2013
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Beschlussfassung AR