

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0125/17	Datum 24.03.2017
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.04.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	31.05.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.06.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2016 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - den Jahresabschluss 2016 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 768.446.252,28 EUR, einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.674.952,06 EUR und einem Gewinnvortrag in Höhe von 1.200.481,85 EUR festzustellen,
 - vom Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 8.674.952,06 EUR einen Betrag in Höhe von 4.337.476,03 an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 4.337.476,03 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 1.200.481,85 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 5.537.957,88 EUR),
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen,
 - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 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	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
2017	4.337.476,03	23011401	46510000		
20...					
20...					
20...					
Summe:	4.337.476,03				

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...					

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.674.952,06 EUR (Vorjahr: 3.522,8 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 04.04.2017 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 2016 im Vergleich zum Vorjahr**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.253,5	98.950,0
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	52,5	56,3
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>33,0</u>	<u>39,4</u>
Summe	<u>100.339,0</u>	<u>99.045,7</u>
	=====	=====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 68.966,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.468,2 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 30.951,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.108,3 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Wohneigentumsanlagen. Für Dritte verwaltete die Wobau 44 Wohnungen (Vorjahr: 52) und 2 Gewerbeeinheiten sowie 70 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 Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 303,4 Tsd. EUR beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2016 gegenüber 2015.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 162,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 105,2 Tsd. EUR) betreffen eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen, die im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen stehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 12.068,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.428,2 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 3.662,8 Tsd. EUR, Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 4.485,2 Tsd. EUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.152,0 Tsd. EUR, Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost (Abriss) in Höhe von 506,4 Tsd. EUR und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage in Höhe von 573,7 Tsd. EUR. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit höheren Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen aufgrund nachhaltig höherer Ertragswerte.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 49.922,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 50.954,5 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 49.768,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 50.793,0 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 33.916,8 Tsd. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 15.719,8 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 132,2 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 10.317,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.057,1 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 1.965,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.905,9 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf den Personalzugang und eine Tarifierhöhung zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag waren 226 Mitarbeiter einschließlich 10 Auszubildende (Vorjahr: 224) bei der Wobau beschäftigt.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 18.040,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.986,5 Tsd. EUR).

Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 16.425,5 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 1.615,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 892,8 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 7.433,8 Tsd. EUR auf 6.693,6 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt:

Werte in Tsd. EUR	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.276,3	1.612,3
Kosten des Unternehmens	1.555,7	1.220,0
Übrige Aufwendungen	<u>2.861,6</u>	<u>4.601,5</u>
	6.693,6	7.433,8
	=====	=====

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. Mietaufwände, 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 210,5 Tsd. EUR auf 324,6 Tsd. EUR erhöht.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 16.036,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.024,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr werden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1.541,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 982,9 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 5,2 Tsd. EUR für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2016 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 8.675,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Erhöhung um 2.953,2 Tsd. EUR auf 709.191,7 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 48,7 Tsd. EUR für Softwarelizenzen; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 39,6 Tsd. EUR. Per 31.12.2016 wird ein Restbuchwert in Höhe von 68,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 21.655,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.144,0 Tsd. EUR) getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	14.737,4 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	123,9 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	354,4 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	278,2 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	4.614,4 Tsd. EUR,

- Bauvorbereitungskosten

1.547,4 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt auf 657.351,3 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 15.576,0 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.615,0 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 2.750,5 Tsd. EUR wegen Abriss und Verkauf ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 14.737,4 Tsd. EUR im Wesentlichen für Wertverbesserungen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 180 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 175 WE/GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 4.485,2 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 23,0 Tsd. EUR realisiert.

Zum 31.12.2016 weist die Wobau einen Bestand von 19.966 (Vorjahr: 20.463) eigenen Wohn- sowie 450 (Vorjahr: 466) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Von den bewirtschafteten Einheiten ist zum Stichtag keine mehr mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verminderte sich zum 31.12.2016 auf 28.453,3 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 647,8 Tsd. EUR; Zugänge werden im Wesentlichen für Wertverbesserungen in Höhe von 123,9 Tsd. EUR ausgewiesen.

Zum 31.12.2016 verminderte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 12.260,7 Tsd. EUR. Davon entfallen 1.124,4 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von 514,8 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 443,1 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 278,2 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, Büromaschinen sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 135,8 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen an dem neuen Verwaltungsgebäude Breiter Weg 1 sowie an den Wohngebäuden Curiestraße 58-58b, Annastraße 3-5 und Danzstraße 12 in Höhe von 6.243,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 368,6 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 3.856,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.003,8 Tsd. EUR) ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2016 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 30.062,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.613,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.056,0 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 514,8 Tsd. EUR, Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 349,4 Tsd. EUR, Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 4,9 Tsd. EUR und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.186,8 Tsd. EUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.186,8 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Forderungen an die Landeshauptstadt Magdeburg und an das Finanzamt, 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 27.081,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.775,9 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 5.009,3 Tsd. EUR.

Zum Bilanzstichtag wird ein Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 54,7 Tsd. EUR ausgewiesen.

Passiva

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 278.593,2 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 Verlustvortrag des Vorjahres wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung mit dem Jahresüberschuss des Vorjahres verrechnet, in Höhe von 1.000,0 Tsd. EUR erfolgte eine Ausschüttung und in Höhe von 1.200,5 Tsd. EUR erfolgte der Vortrag auf neue Rechnung. Somit wird zum Stichtag ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.200,5 Tsd. EUR ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis eines Jahresüberschusses in Höhe von 8.675,0 Tsd. EUR.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 18.997,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 19.571,5 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 2.042,8 Tsd. EUR Steuerrückstellungen für die erwarteten Steuerzahlungen und in Höhe von 6.550,6 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	1.124,4	1.124,4
Unterlassene Instandhaltung	886,0	1.576,3
Altersteilzeit	409,8	741,6
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-228,5	-387,2
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	409,6	493,7
Kaufpreisauskehr	68,6	59,7
Abfindungen	0,0	120,0
Jubiläumswendungen	136,7	123,5
Ausstehende Rechnungen (Betriebskosten)	445,0	459,0
Straßenausbaubeiträge	547,6	433,3
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	260,0	230,0
Sonstiges unter 70 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	191,4	179,3
	<u>6.550,6</u>	<u>7.453,6</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich zum 31.12.2016 insgesamt um 4.108,5 Tsd. EUR auf 459.717,2 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2016 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 407.555,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 410.314,8 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 400,1 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 218,4 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 17.760,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 20.519,4 Tsd. EUR.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 45.283,4 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 (1.520,7 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4.407,3 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 938,0 Tsd. EUR erhöht. Diese Position setzt sich zusammen aus: Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten, Garantiefinbehalte und übrige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 331,9 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen Personalverpflichtungen sowie Verbindlichkeiten aus Kaufpreisauskehr und Steuern.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten (2.544,8 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 2016 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 04.04.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2016 (Bilanzsumme: 768.446.252,28 EUR; Jahresüberschuss: 8.674.952,06 EUR, Gewinnvortrag: 1.200.481,85 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres) in Höhe von 9.875.433,91 EUR wird wie folgt verwendet:
 - Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 4.337.476,03 EUR,
 - Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 5.537.957,88 EUR.
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Peter Lackner, wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 und für die Prüfung gemäß § 53 HGrG wurde erneut die PriceWaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

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 2016 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 31.12.2016
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2016
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Auszug AR-Beschluss