

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0160/18	Datum 10.04.2018
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	24.04.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.06.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 31.12.2017 zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - den Jahresabschluss 2017 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 763.311.234,21 EUR, einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.148.253,12 EUR und einem Gewinnvortrag in Höhe von 5.537.957,88 EUR festzustellen,
 - vom Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 3.148.253,12 EUR einen Betrag in Höhe von 2.090.700,72 an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.057.552,40 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 5.537.957,88 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 6.595.510,28 EUR),
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen,
 - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 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
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...					

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) für das Geschäftsjahr 2017 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 31.12.2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.148.253,12 EUR (Vorjahr: 8.674,9 Tsd. EUR) ab.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss in seiner Sitzung am 10.04.2018 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in Tsd. EUR	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.355,2	100.253,5
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	52,5	52,5
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>31,8</u>	<u>33,0</u>
Summe	<u>100.439,5</u> =====	<u>100.339,0</u> =====

Die *Erlöse aus der Hausbewirtschaftung* beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 68.804,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.966,8 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 31.231,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.951,9 Tsd. EUR).

Die *Erlöse aus Betreuungstätigkeit* resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Wohneigentumsanlagen. Für Dritte verwaltete die Wobau 25 Wohnungen (Vorjahr: 44) 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 Bestandsverminderung im Geschäftsjahr in Höhe von 2.806,0 Tsd. EUR (Vorjahr: Erhöhung i. H. v. 303,4 Tsd. EUR) beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten niedrigeren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2017 gegenüber 2016.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 224,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 162,4 Tsd. EUR) betreffen eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen, die im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen stehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 10.957,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.068,2 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 5.411,2 Tsd. EUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.529,5 Tsd. EUR, Erträge aus Fördermitteln für den Stadtumbau Ost (Abriss) in Höhe von 1.329,4 Tsd. EUR, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage in Höhe von 592,8 Tsd. EUR und Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 453,7 Tsd. EUR. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit im Vorjahr höheren Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.177,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 49.922,6 Tsd. EUR) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 48.000,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 49.768,8 Tsd. EUR). Dazu zählen die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 30.561,3 Tsd. EUR, die Aufwendungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 17.336,8 Tsd. EUR und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 101,8 Tsd. EUR.

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Gehälter in Höhe von 11.153,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.317,6 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.169,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.965,4 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf den Personalzugang und eine Tarifierhöhung zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren 236 Mitarbeiter einschließlich 9 Auszubildende (Vorjahr: 226) bei der Wobau beschäftigt.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr insgesamt 17.701,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.040,5 Tsd. EUR). Dabei betreffen die Abschreibungen in Höhe von 17.451,6 Tsd. EUR planmäßige Abschreibungen und in Höhe von 250,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.615,0 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr ausschließlich Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert von Gebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 6.693,6 Tsd. EUR auf 9.198,1 Tsd. EUR im Geschäftsjahr. Die Position untergliedert sich wie folgt:

Werte in Tsd. EUR	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.169,0	2.276,3
Kosten des Unternehmens	1.987,4	1.555,7
Übrige Aufwendungen	<u>5.041,7</u>	<u>2.861,6</u>
	9.198,1	6.693,6
	=====	=====

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. für die Unternehmenswerbung, Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Steuerberatungskosten sowie Beiträge.

Zu den übrigen Aufwendungen gehören u.a. Abrisskosten, Zuführungen zu Rückstellungen, Kosten Straßenausbau und Straßenausbaubeiträge und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Abrisskosten und höheren Kosten für Straßenausbau.

Die Position Zinsen und ähnliche Erträge hat sich gegenüber dem Vorjahr von 324,6 Tsd. EUR auf 16,6 Tsd. EUR verringert.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird im Berichtsjahr in Höhe von 17.008,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 16.036,4 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr werden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 258,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.541,4 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sonstige Steuern fielen in Höhe von 16,9 Tsd. EUR für Grundsteuer für Verwaltungsobjekte und KFZ-Steuern an.

Zum 31.12.2017 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.148,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva

Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr in der Position Anlagevermögen eine Erhöhung um 3.969,5 Tsd. EUR auf 713.161,2 Tsd. EUR zu verzeichnen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 96,1 Tsd. EUR für Softwarelizenzen sowie für den Erwerb eines dinglich gesicherten Nutzungsrechtes von 80 PKW-Stellplätzen in einem noch zu errichtenden Parkhaus; Abschreibungen erfolgten in Höhe von 38,8 Tsd. EUR. Per 31.12.2017 wird ein Restbuchwert in Höhe von 125,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 32.302,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.655,7 Tsd. EUR) getätigt. Die Investitionen teilen sich auf die Bilanzpositionen wie folgt auf:

- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	15.246,0 Tsd. EUR,
- Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.721,0 Tsd. EUR,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	613,2 Tsd. EUR,
- Anlagen im Bau	7.081,7 Tsd. EUR,
- Bauvorbereitungskosten	640,3 Tsd. EUR.

Die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten verminderte sich insgesamt auf 650.129,4 Tsd. EUR. Dabei erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 16.072,0 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 250,3 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 9.034,9 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkäufen ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 15.246,0 Tsd. EUR für Wertverbesserungen und Käufe.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 485 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 180 WE/GE) verkauft. Bei den Veräußerungen wurden Buchgewinne in Höhe von 5.411,0 Tsd. EUR sowie Buchverluste in Höhe von 275,0 Tsd. EUR realisiert.

Zum 31.12.2017 weist die Wobau einen Bestand von 19.185 (Vorjahr: 19.966) eigenen Wohn- sowie 447 (Vorjahr: 450) 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 erhöhte sich zum 31.12.2017 auf 40.175,3 Tsd. EUR. Es erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 969,0 Tsd. EUR; Zugänge werden für Käufe (Weitlingstraße 1a) und für Wertverbesserungen in Höhe von 8.720,9 Tsd. EUR ausgewiesen (Maßnahmen für neuen Verwaltungssitz der Gesellschaft und Objekt Danzstraße 12).

Zum 31.12.2017 verminderte sich die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten auf 10.449,9 Tsd. EUR. Davon entfallen 1.106,3 Tsd. EUR auf Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen.

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von 488,4 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 706,6 Tsd. EUR ausgewiesen. Zugänge erfolgten in Höhe von 613,2 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, Büromaschinen sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 345,4 Tsd. EUR berücksichtigt.

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen in Bau in Höhe von 10.148,8 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.243,8 Tsd. EUR) für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen (im Wesentlichen für die Neubebauung Domquartier in Höhe von 7.670,0 Tsd. EUR) und die Position Bauvorbereitungskosten für Planungsleistungen in Höhe von 937,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.856,6 Tsd. EUR) ausgewiesen.

In der Bilanzposition Umlaufvermögen werden unter der ersten Position die unfertigen Leistungen ausgewiesen. Diese beinhalten die für das Geschäftsjahr 2017 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten in Höhe von 27.256,5 Tsd. EUR. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.396,0 Tsd. EUR gegenüber.

Die zweite Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.990,4 Tsd. EUR. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 507,0 Tsd. EUR, Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 323,0 Tsd. EUR und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.160,4 Tsd. EUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.160,4 Tsd. EUR beinhalten 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 20.812,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.081,3 Tsd. EUR) aus. Darin enthalten sind Tages- und Termingelder in Höhe von 9,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.009,3 Tsd. EUR).

Zum Bilanzstichtag wird ein Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 90,7 Tsd. EUR ausgewiesen.

Passiva

Das Eigenkapital der Gesellschaft verringerte sich zum Bilanzstichtag auf 277.403,9 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 8.675,0

Tsd. EUR wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung jeweils hälftig an die Gesellschafterin ausgeschüttet und auf neue Rechnung vorgetragen. Somit erfolgt der Ausweis eines Gewinnvortrages in Höhe von 5.538,0 Tsd. EUR beim Eigenkapital der Gesellschaft. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.148,3 Tsd. EUR erzielt.

Der Sonderposten für Investitionszulage wird in Höhe von 18.404,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 18.997,7 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 1.178,2 Tsd. EUR Steuerrückstellungen für die erwarteten Steuerzahlungen und in Höhe von 8.325,9 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Werte in Tsd. EUR</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	1.106,3	1.124,4
Unterlassene Instandhaltung	2.189,7	886,0
Altersteilzeit	144,0	409,8
Deckungsvermögen ATZ (= Guthaben)	-52,9	-228,5
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Prozesskosten und Schadenersatz	392,5	409,6
Ausstehende Rechnungen	333,0	0,0
Jubiläumswendungen	146,1	136,7
Umlagefähige Betriebskosten	457,0	445,0
Straßenausbaubeiträge	724,8	547,6
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	270,0	260,0
Sonstiges unter 80 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>315,4</u>	<u>260,0</u>
	<u>8.325,9</u>	<u>6.550,6</u>
	=====	=====

Die Verbindlichkeiten verringerten sich zum 31.12.2017 insgesamt um 4.124,4 Tsd. EUR auf 455.592,8 Tsd. EUR.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31.12.2017 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 408.890,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 407.555,4 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 887,8 Tsd. EUR und eine noch nicht gezahlte Tilgung in Höhe von 600,3 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 21.970,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 20.634,9 Tsd. EUR.

Bei den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 35.547,7 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 (1.598,9 Tsd. EUR) resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (5.306,6 Tsd. EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 899,3 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 2.761,1 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 (2.405,5 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 2017 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 10.04.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin folgende Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr 2017 (Bilanzsumme: 763.311.234,21 EUR; Jahresüberschuss: 3.148.253,12 EUR, Gewinnvortrag des Vorjahres: 5.537.957,88 EUR) wird genehmigt und ist damit festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres) in Höhe von 8.686.211,00 EUR wird wie folgt verwendet:
 - Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 2.090.700,72 EUR,
 - Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 6.595.510,28 EUR.
3. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.
4. Dem Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Peter Lackner, wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 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 2017 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 31.12.2017
3. Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2017
4. Bestätigungsvermerk
5. Lagebericht
6. Auszug AR-Beschluss