

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0215/20 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 05.05.2020
Dezernat: II	II/01		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.05.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.06.2020	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.07.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Jahresabschluss 2019 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC GmbH geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2019 der Wobau zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter der Landeshauptstadt Magdeburg der Wobau werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - den Jahresabschluss 2019 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 810.773.500,70 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.463.606,03 EUR festzustellen,
 - vom Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 4.463.606,03 EUR einen Betrag in Höhe von 4.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 463.606,03 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 8.052.681,37 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 8.516.287,40 EUR),
 - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten,
 - dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen,
 - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 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	
☐ 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...					

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2020
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.463.606,03 EUR (Vorjahr: 4.962.671,09 EUR) ab. Die Wobau bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2019 einen eigenen Bestand von 19.469 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 4.500 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen hat sich im Berichtsjahr von 5,11 EUR/m² im Vorjahr auf 5,20 EUR/m² erhöht. Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios führt die Wobau ihr anspruchsvolles Investitionsprogramm fort. Im Berichtsjahr investierte die Gesellschaft in die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie in die Bestandserweiterung durch Neubau insgesamt 52.250,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 52.165,0 Tsd. EUR). Zu den wesentlichen Investitionen im Berichtsjahr gehören das Neubauvorhaben Breiter Weg/Domviertel, die Komplettsanierung der Würfelhäuser im Bruno-Beye-Ring 20 und 32, Sanierungen im Quartier Beimssiedlung (Harbker Straße) und der Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen (Bördebogen 1 - 3, Max-Otten-Str. 4 + 5, Apollostraße 5 + 7, Bertholt-Brecht-Str. 8 a-c, 14 a-c).

Jahresabschluss 2019

Grundsätzliche Feststellungen des Abschlussprüfers

Bezüglich der Lagebeurteilung der Gesellschaft durch die Geschäftsführung verweisen wir auf die Anlage 1 zur Drucksache.

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 der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.“

Analyse des Jahresabschlusses 2019 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse 100.593,2 Tsd. EUR
(Vj. 99.481,9 Tsd. EUR)

Die Umsatzerlöse setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2019 (Tsd. EUR)	2018 (Tsd. EUR)
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.456,1	99.373,9
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten	52,5	52,5
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>84,6</u>	<u>55,5</u>
	<u>100.593,2</u>	<u>99.481,9</u>

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 69.818,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 69.711,8 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 30.281,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 29.416,4 Tsd. EUR).

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Wohneigentumsanlagen. Für Dritte verwaltete die Wobau 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 69 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.

Bestandsverminderung (im Vorjahr Erhöhung) 805,1 Tsd. EUR
(Vj. 26,5 Tsd. EUR)

Die ausgewiesene Bestandsverminderung im Geschäftsjahr beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten niedrigeren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2019 gegenüber 2018.

Andere aktivierte Eigenleistungen 308,2 Tsd. EUR
(Vj. 316,4 Tsd. EUR)

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen, die im Zusammenhang mit Wertverbesserungsmaßnahmen stehen.

Sonstige betriebliche Erträge 11.043,1 Tsd. EUR
(Vj. 12.985,8 Tsd. EUR)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 (Tsd. EUR)	2018 (Tsd. EUR)
Entschädigungszahlung vorz. Beendigung von Mietverträgen	0,0	5.004,5
Fördermittel Stadtumbau Ost und Leerwohnungssanierung	653,0	1.521,2
Versicherungsentschädigungen	1.458,9	1.488,4
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	2.576,8	1.073,8
Auflösung von Rückstellungen	1.503,7	874,0
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	575,0	575,0
Zuschreibungen	2.440,1	363,4
Weitere sonstige betriebliche Erträge	<u>1.835,6</u>	<u>2.085,5</u>
	<u>11.043,1</u>	<u>12.985,8</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 51.627,2 Tsd. EUR
(Vj. 48.322,1 Tsd. EUR)

Diese Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 (Tsd. EUR)	2018 (Tsd. EUR)
Betriebskosten	31.712,3	31.529,4
Instandhaltungskosten	19.391,4	16.362,4
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	281,8	179,8
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>241,7</u>	<u>250,5</u>
	<u>51.627,2</u>	<u>48.322,1</u>

Zu den Betriebskosten gehören im Wesentlichen Kosten für Heizung und Warmwasser (11.998,8 Tsd. EUR), Wasser und Abwasser (6.187,4 Tsd. EUR), für Müllabfuhr und Straßenreinigung (3.555,4 Tsd. EUR), für Grundsteuern (2.224,6 Tsd. EUR), für Wartungen und Versicherungen (2.940,5 Tsd. EUR) und für Beleuchtung und Gartenpflege (1.524,9 Tsd. EUR). Die Instandhaltungskosten betreffen die laufenden Aufwendungen für Instandhaltungen von Wohn- und Gewerberäumen sowie die Aufwendungen zur Instandsetzung im Rahmen von Versicherungsschäden.

Personalaufwand

14.381,5 Tsd. EUR
(Vj. 13.668,9 Tsd. EUR)

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 12.001,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.443,9 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.380,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.225,0 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen ist hauptsächlich auf eine Tarifierhöhung zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren 236 Mitarbeiter einschließlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 232) bei der Wobau beschäftigt.

Abschreibungen

19.345,4 Tsd. EUR
(Vj. 20.734,7 Tsd. EUR)

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1.233,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.067,0 Tsd. EUR) außerplanmäßige Abschreibungen. Diese betreffen im Berichtsjahr ausschließlich die Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie ohne Bauten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

7.440,7 Tsd. EUR
(Vj. 8.275,4 Tsd. EUR)

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 (Tsd. EUR)	2018 (Tsd. EUR)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.070,0	2.589,5
Kosten des Unternehmens	2.399,2	2.196,0
Übrige Aufwendungen	<u>2.971,5</u>	<u>3.489,9</u>
	<u>7.440,7</u>	<u>8.275,4</u>

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u. a. EDV-Kosten, Kosten für das Verwaltungsgebäude, Porto, Telefon, Wartungs- und Reparaturkosten, Gerichts- und Anwaltskosten, Büromaterial, Versicherungen und Dienstleistungen.

Zu den Kosten des Unternehmens zählen u. a. die Aufwendungen für die Unternehmenswerbung, Aufwendungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, für Weiterbildung sowie Beiträge.

Zu den übrigen Aufwendungen gehören u. a. Zuführungen zu Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen, Kosten für Straßenausbau und Straßenausbaubeiträge, Abrisskosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Zinsen und ähnliche Erträge

11,8 Tsd. EUR
(Vj. 10,2 Tsd. EUR)

Hier erfolgt der Ausweis von Zinserträgen aus laufenden Konten bei Kreditinstituten und aus der Verzinsung von Kundenforderungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

13.559,9 Tsd. EUR
(Vj. 15.763,0 Tsd. EUR)

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden im Wesentlichen die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen (12.791,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

312,9 Tsd. EUR
(Vj. 1.077,7 Tsd. EUR)

Die ausgewiesenen Steuern betreffen Gewerbebeertragsteuer sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Jahr sowie für Vorjahre.

Sonstige Steuern

19,9 Tsd. EUR
(Vj. 16,3 Tsd. EUR)

Unter den sonstigen Steuern erfolgt der Ausweis der Grundsteuern für die Verwaltungsobjekte und der KFZ-Steuern.

Bilanz**Aktiva***Immaterielle Vermögensgegenstände*

156,5 Tsd. EUR
(Vj. 106,6 Tsd. EUR)

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen werden im Berichtsjahr in Höhe von 95,2 Tsd. EUR Zugänge für Softwarelizenzen sowie Abschreibungen in Höhe von 45,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Sachanlagen

746.776,2 Tsd. EUR
(Vj. 729.965,4 Tsd. EUR)

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 36.916,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 38.392,7 Tsd. EUR) getätigt. Das Sachanlagevermögen teilt sich wie folgt auf:

	31.12.2019 (Tsd. EUR)	31.12.2018 (Tsd. EUR)
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Wohnbauten	653.660,0	647.424,8
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	48.944,5	42.056,6
Grundstücke und grstgl. Rechte ohne Bauten	10.596,3	11.149,3
Bauten auf fremden Grundstücken	435,6	462,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	745,7	731,4
Anlagen im Bau	31.399,7	27.361,1
Bauvorbereitungskosten	<u>994,4</u>	<u>780,2</u>
	<u>746.776,2</u>	<u>729.965,4</u>

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

653.660,0 Tsd. EUR
(Vj. 647.424,8 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 16.448,7 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 967,7 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 10.168,5 Tsd. EUR für Käufe, Neubaumaßnahmen und Wertverbesserungen. In Höhe von 11.684,4 erfolgten Umbuchungen bei Fertigstellung von Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen aus der Position Anlagen im Bau. Die Neubaumaßnahmen betreffen im Wesentlichen das Domquartier. Abgänge werden in Höhe von 650,4 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkäufen ausgewiesen. Des Weiteren erfolgten u. a. Zuschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB.

Zum 31.12.2019 weist die Wobau einen Bestand von 18.986 (Vorjahr: 19.147) eigenen Wohn- und 452 (Vorjahr: 447) eigenen Gewerbeeinheiten aus. Der Bestandsrückgang ergibt sich hauptsächlich aus dem Abriss von zwei leerstehenden Gebäuden mit 147 Wohnungen. Demgegenüber stehen Zugänge aus dem Neubau von 40 Wohnungen. Im Gewerbebereich wurden 2 Einheiten angekauft und 6 Einheiten durch Neubau bzw. Umnutzung geschaffen. 3 Gewerbeeinheiten wurden verkauft.

Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten

48.944,5 Tsd. EUR
(Vj. 42.056,6 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.278,2 Tsd. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 148,9 Tsd. EUR. Zugänge werden für Käufe (u. a. Lübecker Str. 31), Neubaumaßnahmen (z. B. Keplerstr. 16) und für Wertverbesserungen in Höhe von 7.793,4 Tsd. EUR ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden Abgänge in Höhe von 2.147,0 Tsd. EUR ausgewiesen, im Wesentlichen für den Verkauf einer Gewerbeimmobilie.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 10.596,3 Tsd. EUR
(Vj. 11.149,3 Tsd. EUR)

Die Gesellschaft veräußerte im Berichtsjahr insgesamt zehn Grundstücke. Abgänge werden in Höhe von 436,7 Tsd. EUR ausgewiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 116,6 Tsd. EUR vorgenommen.

Bauten auf fremden Grundstücken 435,6 Tsd. EUR
(Vj. 462,0 Tsd. EUR)

Die Position Bauten auf fremden Grundstücken betrifft ausschließlich das Parkhaus Friedensplatz. Hier erfolgten im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von 26,4 Tsd. EUR.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 745,7 Tsd. EUR
(Vj. 731,4 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten Zugänge in Höhe von 326,4 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, Büromaschinen sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 313,5 Tsd. EUR berücksichtigt.

Anlagen im Bau 31.399,7 Tsd. EUR
(Vj. 27.361,1 Tsd. EUR)

Des Weiteren wird im Anlagevermögen die Position Anlagen im Bau für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen (im Wesentlichen für die Neubebauung Domquartier in Höhe von 25.971,0 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten 994,5 Tsd. EUR
(Vj. 780,2 Tsd. EUR)

Hier erfolgt der Ausweis von Planungsleistungen für diverse Maßnahmen und Projekte.

Im Bereich des Umlaufvermögens werden die Vorräte, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel ausgewiesen.

Vorräte 26.477,9 Tsd. EUR
(Vj. 27.283,0 Tsd. EUR)

In dieser Bilanzposition werden die unfertigen Leistungen ausgewiesen und betreffen im Wesentlichen die für das Geschäftsjahr 2019 umlagefähigen aber gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten. Dieser Position stehen von den Mietern geleistete Anzahlungen in Höhe von 34.816 Tsd. EUR gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1.680,2 Tsd. EUR
(Vj. 1.731,9 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 (Tsd. EUR)	31.12.2018 (Tsd. EUR)
Forderungen aus Vermietung	547,5	575,8
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	281,0	296,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,3	21,1
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>840,4</u>	<u>838,8</u>
	<u>1.680,2</u>	<u>1.731,9</u>

Unter den Forderungen aus Vermietung werden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen beinhalten im Wesentlichen Ansprüche aus dem Verkauf des Grundstücks Max-Otten-Straße 10a.

Unter den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Gutschriften aus dem Bezug von Fernwärme im Jahr 2019 ausgewiesen.

Zu den sonstigen Vermögensgegenständen gehören im Wesentlichen Forderungen an die Landeshauptstadt Magdeburg und an das Finanzamt, Forderungen aus Versicherungserstattungen, Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Forderungen gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften.

Flüssige Mittel 35.536,6 Tsd. EUR
(Vj. 59.576,9 Tsd. EUR)

Unter dieser Position werden der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit dem Baufortschritt der Investitionsmaßnahme „Domviertel“, für die im Vorjahr die Auszahlung des von der Nord/LB arrangierten Schuldscheindarlehens in Höhe von 70.000,0 Tsd. EUR erfolgte.

Rechnungsabgrenzungsposten 146,1 Tsd. EUR
(Vj. 225,2 Tsd. EUR)

Dieser Ausweis betrifft vorausbezahlte Aufwendungen die wirtschaftlich dem Folgejahr zuzurechnen sind.

Passiva

Eigenkapital 282.350,2 Tsd. EUR
(Vj. 280.275,9 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 (Tsd. EUR)	31.12.2018 (Tsd. EUR)
Gezeichnetes Kapital	130.887,6	130.887,6
Gewinnrücklagen	138.946,3	137.830,1
Gewinnvortrag	8.052,7	6.595,5
Jahresüberschuss	<u>4.463,6</u>	<u>4.962,7</u>
	<u>282.350,2</u>	<u>280.275,9</u>

Unter der Position der Gewinnrücklagen erfolgt der Ausweis der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (138.897,7 Tsd. EUR) sowie der anderen Gewinnrücklagen (48,6 Tsd. EUR). Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 4.962,7 Tsd. EUR wurde gemäß Beschluss der

Gesellschafterversammlung in Höhe von 3.505,5 Tsd. EUR ausgeschüttet und in Höhe von 1.457,2 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Sonderposten für Investitionszulage

17.255,0 Tsd. EUR
(Vj. 17.829,9 Tsd. EUR)

Der Sonderposten für Investitionszulage enthält die Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Auflösung erfolgt mit 2 % jährlich.

Rückstellungen

6.240,6 Tsd. EUR
(Vj. 9.057,5 Tsd. EUR)

Die Rückstellungen beinhalten in Höhe von 671,3 Tsd. EUR Steuerrückstellungen (Vorjahr: 964,7 Tsd. EUR) für Gewerbeertragsteuer und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und in Höhe von 5.569,3 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 (Tsd. EUR)	31.12.2018 (Tsd. EUR)
Entschädigungsleistungen Restitution	2.300,0	2.300,0
Unterlassene Instandhaltung	1.618,1	1.831,6
Restitutionsobjekte des Anlagevermögens	0,0	1.107,2
Erstattungsansprüche	0,0	1.019,3
Umlagefähige Betriebskosten	447,0	446,0
Straßenausbaubeiträge	45,0	481,0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	353,7	290,4
Prozesskosten und Schadenersatz	240,1	207,5
Jubiläumszuwendungen	156,3	147,0
Ausstehende Rechnungen	119,6	12,5
Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	80,4	73,6
Sonstiges unter 80 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>209,1</u>	<u>176,8</u>
	<u>5.569,3</u>	<u>8.092,9</u>

Verbindlichkeiten

502.714,6 Tsd. EUR
(Vj. 509.462,3 Tsd. EUR)

Im Einzelnen:

	31.12.2019 (Tsd. EUR)	31.12.2018 (Tsd. EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.887,5	437.251,3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563,9	23.563,9
Erhaltene Anzahlungen	35.274,1	35.504,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.678,2	1.748,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.391,3	7.207,3
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.919,6</u>	<u>4.186,9</u>
	<u>502.714,6</u>	<u>509.462,3</u>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

432.887,5 Tsd. EUR
(Vj. 437.251,3 Tsd. EUR)

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Stichtag Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 430.990,6 Tsd. EUR (Vorjahr:

435.390,0 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 873,3 Tsd. EUR und noch nicht gezahlte Tilgungen in Höhe von 1.023,6 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 13.243,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 17.642,3 Tsd. EUR.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

23.563,9 Tsd. EUR
(Vj. 23.563,9 Tsd. EUR)

Diese Position beinhaltet die im Vorjahr aufgenommene Namensschuldverschreibung zur Finanzierung des Investitionsvorhabens „Domviertel“ in Höhe von 23.000,0 Tsd. EUR zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

Erhaltene Anzahlungen

35.274,1 Tsd. EUR
(Vj. 35.504,8 Tsd. EUR)

Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten sowie erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

1.678,2 Tsd. EUR
(Vj. 1.748,1 Tsd. EUR)

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung resultieren aus Mietüberzahlungen sowie aus der Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

4.391,3 Tsd. EUR
(Vj. 7.207,3 Tsd. EUR)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich zusammen aus: Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten, Garantieeinbehalte und übrige Lieferungen und Leistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

4.919,6 Tsd. EUR
(Vj. 4.186,9 Tsd. EUR)

Die sonstigen Verbindlichkeiten 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.

Rechnungsabgrenzungsposten

2.213,1 Tsd. EUR
(Vj. 2.263,3 Tsd. EUR)

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden durch die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr vereinnahmte Erträge abgegrenzt, die wirtschaftlich den Folgejahren zuzuordnen sind und in diesen entsprechend wieder aufgelöst werden. Im Geschäftsjahr wurden hauptsächlich Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden. Des Weiteren erfolgt der Ausweis vorausbezahlter Mieten.

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungs-Instrumentariums und der Geschäftsführertätigkeit ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

Zusammenfassung

Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2019 sowie der Lagebericht 2019 wurden in der Aufsichtsratssitzung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH am 07.05.2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme in Höhe von 810.773.500,70 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.463.606,03 EUR festzustellen. Vom Jahresüberschuss 2019 soll ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden. Der verbleibende Betrag in Höhe von 463.606,03 EUR soll zusammen mit dem bestehenden Gewinnvortrag in Höhe von 8.052.681,37 EUR auf neue Rechnung vorgetragen werden (insgesamt: 8.516.287,40 EUR). Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten sowie erneut die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 zu bestellen.

Das Dezernat für Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung schließt sich der Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates an. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft würde zum 4. Mal hintereinander als Abschlussprüfer tätig sein.

Die Lagebeurteilung, das Prüfungsergebnis 2019 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlagen beigelegt. Des Weiteren ist der Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates der Wobau zum Jahresabschluss 2019 beigelegt. Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Beteiligungsverwaltung des Dezernates Finanzen und Vermögen eingesehen werden.

Anlagen:

1. Lagebeurteilung
2. Bestätigungsvermerk
3. Bilanz 31.12.2019
4. Gewinn- u. Verlustrechnung 2019
5. Lagebericht
6. Aufsichtsratsvorlage vom 07.05.2020