Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0174/21** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 15.04.2021
Dezernat: II	**II/01**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	27.04.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.06.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	10.06.2021	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Jahresabschluss 2020 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC GmbH geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2020 der Wobau zur Kenntnis.

2. Die Gesellschaftervertreter*innen der Landeshauptstadt Magdeburg der Wobau werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- den Jahresabschluss 2020 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 815.056.425,88 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.791.535,92 EUR festzustellen,

- vom Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 4.791.535,92 EUR einen Betrag in Höhe von 4.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 791.535,92 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 8.516.287,40 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 9.307.823,32 EUR),

- den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten,

- dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2001	Pflichtaufgabe	x	ja		nein

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			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…					

federführender Bereich II/01	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift Herr Koch

Verantwortlicher Bürgermeister/Beigeordneter	Unterschrift Herr Zimmermann

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2021

Begründung:

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.791.535,92 EUR (Vorjahr: 4.463.606,03 EUR) ab.

Die Wobau bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2020 einen eigenen Bestand von 19.301 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19.469) sowie 4.620 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen hat sich im Berichtsjahr von 5,20 EUR/m^2 im Vorjahr auf 5,28 EUR/m^2 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 52.140,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 52.250,0 Tsd. EUR). Zu den wesentlichen Investitionen im Berichtsjahr gehört u. a. die Weiterführung des Projektes Breiter Weg/Domviertel. Hier entstanden mit Abschluss des zweiten und dritten Bauabschnittes im Wohn- und Geschäftshaus Breiter Weg 258 – 260 a insgesamt 41 Wohnungen, 4 Büro-/Praxiseinheiten, 1 EDEKA-Markt und 1 Rossmann-Filiale sowie 135 Stellplätze. Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr die Komplettsanierung eines Wohngebäudes im Neustädter Feld (Rathmannstraße 21), Sanierungen im Quartier Beimssiedlung (Harbker Straße 5 - 10) und der Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen (Albert-Schweitzer-Str. 2 – 10, Dr. Grosz-Str. 8 – 10, Hans-Grundig-Str. 5 – 11). Im Quartier Friedenshöhe entstehen in der Bundschuhstraße 51 + 53 in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) zwei fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 38 altersgerechten und barrierefreien Zweiraumwohnungen, die in 2021 fertiggestellt werden sollen.

Jahresabschluss 2020

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 2020 im Vergleich zum Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse *101.843,7 Tsd. EUR*
(Vj. 100.593,2 Tsd. EUR)

Die Umsatzerlöse setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2020 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	101.743,5	100.456,1
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten	52,5	52,5
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	47,7	84,6
	101.843,7	**100.593,2**

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 71.124,1 Tsd. EUR (Vorjahr: 69.818,7 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 30.295,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.281,2 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: 69).

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

Bestandserhöhung (im Vorjahr Verminderung) *11,6 Tsd. EUR*
(Vj. 805,1 Tsd. EUR)

Die ausgewiesene Bestandserhöhung im Geschäftsjahr beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten höheren Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2020 gegenüber 2019.

Andere aktivierte Eigenleistungen *279,8 Tsd. EUR*
(Vj. 308,2 Tsd. EUR)

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

Sonstige betriebliche Erträge *10.408,3 Tsd. EUR*
(Vj. 11.043,1 Tsd. EUR)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)
Fördermittel Stadtumbau Ost und Leerwohnungssanierung	963,7	653,0
Fördermittel Erschließungskosten	775,5	194,3
Versicherungsentschädigungen	1.380,6	1.458,9
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	486,9	2.576,8
Auflösung von Rückstellungen	2.760,2	1.503,7
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	575,0	575,0
Zuschreibungen	1.856,2	2.440,1
Weitere sonstige betriebliche Erträge	1.610,2	1.641,3
	10.408,3	**11.043,1**

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen *51.919,4 Tsd. EUR*
(Vj. 51.627,2 Tsd. EUR)

Diese Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)
Betriebskosten	32.455,9	31.712,3
Instandhaltungskosten	18.710,5	19.391,4
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	619,6	281,8
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	133,4	241,7
	51.919,4	**51.627,2**

Zu den Betriebskosten gehören im Wesentlichen Kosten für Heizung und Warmwasser (12.220,0 Tsd. EUR), Wasser und Abwasser (6.363,7 Tsd. EUR), für Müllabfuhr und Straßenreinigung (3.857,8 Tsd. EUR), für Grundsteuern (2.203,8 Tsd. EUR), für Wartungen und Versicherungen (2.922,5 Tsd. EUR) und für Beleuchtung und Gartenpflege (1.445,2 Tsd. EUR). Die Instandhaltungskosten betreffen die laufenden Aufwendungen für Instandhaltungen von Wohn- und Gewerberäumen sowie die Aufwendungen zur Instandsetzung im Rahmen von Versicherungsschäden.

Personalaufwand *14.725,9 Tsd. EUR*
(Vj. 14.381,5 Tsd. EUR)

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 12.343,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.001,1 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.382,4 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.380,4 Tsd. EUR). Die Zunahme der Personalaufwendungen um 344,4 Tsd. EUR ist hauptsächlich auf die Einmalzahlung einer Corona-Prämie zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren 234 Mitarbeiter*innen einschließlich 13 Auszubildende (Vorjahr: 236) bei der Wobau beschäftigt.

Abschreibungen *18.482,4 Tsd. EUR*
(Vj. 19.345,4 Tsd. EUR)

Die Abschreibungen betreffen im Berichtsjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen *9.280,7 Tsd. EUR*
(Vj. 7.440,7 Tsd. EUR)

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.197,0	2.070,0
Kosten des Unternehmens	1.911,6	2.399,2
Übrige Aufwendungen	5.172,1	2.971,5
	9.280,7	**7.440,7**

Zu den sächlichen Verwaltungskosten gehören u. a. EDV-Kosten, Kosten für das Verwaltungsgebäude, Porto, Telefon, Wartungs- und Reparaturkosten, Büromaterial, Versicherungen, Steuerberatung 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, Abrisskosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Zinsen und ähnliche Erträge *4,9 Tsd. EUR*
(Vj. 11,8 Tsd. EUR)

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen *12.030,7 Tsd. EUR*
(Vj. 13.559,9 Tsd. EUR)

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden im Wesentlichen die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen (12.105,8 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag *1.295,3 Tsd. EUR*
(Vj. 312,9 Tsd. EUR)

Die ausgewiesenen Steuern betreffen Gewerbeertragsteuer sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Jahr sowie für Vorjahre im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung 2014 - 2017.

Sonstige Steuern *22,4 Tsd. EUR*
(Vj. 19,9 Tsd. EUR)

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

Bilanz

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände *156,0 Tsd. EUR*
(Vj. 156,5 Tsd. EUR)

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen werden im Berichtsjahr in Höhe von 61,5 Tsd. EUR Zugänge für Softwarelizenzen sowie Abschreibungen in Höhe von 62,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

Sachanlagen *765.354,3 Tsd. EUR*
(Vj. 746.776,2 Tsd. EUR)

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 35.789,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 36.916,3 Tsd. EUR) getätigt. Das Sachanlagevermögen teilt sich wie folgt auf:

	31.12.2020 (Tsd. EUR)	31.12.2019 (Tsd. EUR)
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Wohnbauten	679.709,6	653.660,0
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	48.814,3	48.944,5
Grundstücke und grstgl. Rechte ohne Bauten	10.998,8	10.596,3
Bauten auf fremden Grundstücken	409,2	435,6
Technische Anlagen und Maschinen	23,5	0,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	919,5	745,7
Anlagen im Bau	22.905,9	31.399,7
Bauvorbereitungskosten	1.573,5	994,4
	765.354,3	**746.776,2**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *679.709,6 Tsd. EUR*
(Vj. 653.660,0 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 16.622,8 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 20.476,4 Tsd. EUR für Käufe, Neubaumaßnahmen und Wertverbesserungen. In Höhe von 20.514,1 Tsd. EUR erfolgten Umbuchungen bei Fertigstellung von Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen sowie von Grundstücken, auf denen Wohnbauten abgerissen wurden. Abgänge werden in Höhe von 174,2 Tsd. EUR hauptsächlich wegen Verkäufen ausgewiesen. Des Weiteren erfolgten u. a. Zuschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB.

Zum 31.12.2020 weist die Wobau einen Bestand von 18.848 (Vorjahr: 19.017) eigenen Wohneinheiten (einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros) und 453 eigenen Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 452) aus. Der Bestandsrückgang ergibt sich hauptsächlich aus dem Abriss von fünf leerstehenden Gebäuden mit 164 Wohnungen, dem Verkauf von zwei

Reihenhäusern sowie der Stilllegung und Wohnungszusammenlegung von 44 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen. Demgegenüber stehen Zugänge für 41 Einheiten aus Neubau aus der Fertigstellung des zweiten und dritten Bauabschnitts des Neubauprojektes Breiter Weg 258 – 260 a. Im Gewerbebereich ergaben sich hier 5 Zugänge sowie vier Abgänge wegen Abriss.

Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten *48.814,3 Tsd. EUR*
(Vj. 48.944,5 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.322,2 Tsd. EUR sowie Abgänge in Höhe von 20,0 Tsd. EUR. Die Zugänge im Berichtsjahr in Höhe von 1.212,0 Tsd. EUR betreffen im Wesentlichen die Neubaumaßnahme Keplerstraße 16.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten *10.998,8 Tsd. EUR*
(Vj. 10.596,3 Tsd. EUR)

Aufgrund des abgeschlossenen Abrisses erfolgten im Berichtsjahr Umbuchungen aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten In Höhe von 681,4 Tsd. EUR. Abgänge werden in Höhe von 278,9 Tsd. EUR durch die Veräußerung von drei Grundstücken ausgewiesen.

Bauten auf fremden Grundstücken *409,2 Tsd. EUR*
(Vj. 435,6 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 *919,5 Tsd. EUR*
(Vj. 745,7 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten Zugänge in Höhe von 625,0 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, Büromaschinen sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 447,9 Tsd. EUR, Abgänge wegen Verschrottung in Höhe von 3,3 Tsd. EUR berücksichtigt.

Anlagen im Bau *22.905,8 Tsd. EUR*
(Vj. 31.399,7 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 15.524,0 Tsd. EUR, Haeckelstraße in Höhe von 3.764,0 Tsd. EUR und Bundschuhstraße in Höhe von 3.153,0 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten *1.573,5 Tsd. EUR*
(Vj. 994,5 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 *26.489,5 Tsd. EUR*
(Vj. 26.477,9 Tsd. EUR)

In dieser Bilanzposition werden die unfertigen Leistungen ausgewiesen und betreffen im Wesentlichen die für das Geschäftsjahr 2020 umlagefähigen aber gegenüber den Mieter*innen noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung und der sonstigen Betriebskosten. Dieser Position stehen von den Mieter*innen geleistete Anzahlungen in Höhe von 35.302,0 Tsd. EUR gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände *2.263,3 Tsd. EUR*
(Vj. 1.680,2 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 (Tsd. EUR)	31.12.2019 (Tsd. EUR)
Forderungen aus Vermietung	547,0	547,5
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	250,4	281,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	11,3
Sonstige Vermögensgegenstände	1.465,9	840,4
	2.263,3	**1.680,2**

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 wurden im Vorjahr Gutschriften aus dem Bezug von Fernwärme ausgewiesen.

Zu den sonstigen Vermögensgegenständen gehören im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt und die Landeshauptstadt Magdeburg, Forderungen aus Versicherungserstattungen, Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Forderungen gegenüber Wohnungseigentümergemeinschaften sowie aus der Umgliederung von debitorischen Kreditoren.

Flüssige Mittel *20.616,1 Tsd. EUR*
(Vj. 35.536,6 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 Jahr 2018 die Auszahlung des von der Nord/LB arrangierten Schuldscheindarlehens in Höhe von 70.000,0 Tsd. EUR erfolgte.

Rechnungsabgrenzungsposten *177,3 Tsd. EUR*
(Vj. 146,1 Tsd. EUR)

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

Passiva

Eigenkapitel *283.141,8 Tsd. EUR*
(Vj. 282.350,2 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 (Tsd. EUR)	31.12.2019 (Tsd. EUR)
Gezeichnetes Kapital	130.887,6	130.887,6
Gewinnrücklagen	138.946,3	138.946,3
Gewinnvortrag	8.516,3	8.052,7
Jahresüberschuss	4.791,6	4.463,6
	283.141,8	**282.350,2**

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 4.463,6 Tsd. EUR wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in Höhe von 4.000,0 Tsd. EUR ausgeschüttet und in Höhe von 463,6 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Sonderposten für Investitionszulage *16.680,0 Tsd. EUR*
(Vj. 17.255,0 Tsd. EUR)

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

Rückstellungen *5.201,4 Tsd. EUR*
(Vj. 6.240,6 Tsd. EUR)

Die Rückstellungen beinhalten in Höhe von 970,8 Tsd. EUR Steuerrückstellungen (Vorjahr: 671,3 Tsd. EUR) für Gewerbeertragsteuer und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und in Höhe von 4.230,6 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 (Tsd. EUR)	31.12.2019 (Tsd. EUR)
Entschädigungsleistungen Restitution	0,0	2.300,0
Unterlassene Instandhaltung	1.028,3	1.618,1
Allgemeine steuerliche Risiken	700,0	0,0
Umlagefähige Betriebskosten	444,0	447,0
Straßenausbaubeiträge	45,0	45,0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	357,0	353,7
Prozesskosten und Schadenersatz	233,5	240,1
Jubiläumszuwendungen	161,7	156,3
Ausstehende Rechnungen	908,2	119,6
Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	73,0	80,4
Sonstiges unter 80 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	279,9	209,1
	4.230,6	**5.569,3**

Verbindlichkeiten *506.975,2 Tsd. EUR*
(Vj. 502.714,6 Tsd. EUR)

Im Einzelnen:

	31.12.2020 (Tsd. EUR)	31.12.2019 (Tsd. EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	434.077,3	432.887,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563,9	23.563,9
Erhaltene Anzahlungen	35.380,8	35.274,1
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.707,8	1.678,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.505,5	4.391,3
Sonstige Verbindlichkeiten	4.739,9	4.919,6
	506.975,2	**502.714,6**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *434.077,3 Tsd. EUR*
(Vj. 432.887,5 Tsd. EUR)

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Stichtag Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 429.869,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 430.990,6 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 791,3 Tsd. EUR und noch nicht gezahlte Tilgungen in Höhe von 3.416,5 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 18.400,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 19.521,1 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 *35.380,8 Tsd. EUR*
(Vj. 35.274,1 Tsd. EUR)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung *1.707,8 Tsd. EUR*
(Vj. 1.678,2 Tsd. EUR)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen *7.505,5 Tsd. EUR*
(Vj. 4.391,3 Tsd. EUR)

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

Sonstige Verbindlichkeiten *4.739,9 Tsd. EUR*
(Vj. 4.919,6 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 *3.058,0 Tsd. EUR*
(Vj. 2.213,1 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 in dieser Position Zins-Swap-Geschäfte abgegrenzt, die über die jeweilige Laufzeit wieder aufgelöst werden. Des Weiteren erfolgt der Ausweis vorausbezahlter Mieten und abgegrenzte Erträge aus Gestattungsverträgen.

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 31.12.2020 sowie der Lagebericht 2020 wurden in der Aufsichtsratssitzung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH am 20.04.2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme in Höhe von 815.056.425,88 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.791.535,92 EUR festzustellen. Vom Jahresüberschuss 2020 soll ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden. Der verbleibende Betrag in Höhe von 791.535,92 EUR soll zusammen mit dem bestehenden Gewinnvortrag in Höhe von 8.516.287,40 EUR auf neue Rechnung vorgetragen werden (insgesamt: 9.307.823,32 EUR). Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten. Eine Beschlussempfehlung zur Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist aufgrund des Wechsels bereits erfolgt (SR-Beschluss vom 21.01.2021).

Das Dezernat für Finanzen und Vermögen/Beteiligungsverwaltung schließt sich der Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates an.

Die Lagebeurteilung, das Prüfungsergebnis 2020 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlagen beigefügt. Des Weiteren ist der Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates der Wobau zum Jahresabschluss 2020 beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Beteiligungsverwaltung des Dezernates Finanzen und Vermögen eingesehen werden.

Anlagen:

1. Lagebeurteilung
2. Bestätigungsvermerk
3. Bilanz 31.12.2020
4. Gewinn- u. Verlustrechnung 2020
5. Lagebericht
6. Beschlussvorschlag AR 20.04.2021