

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Die Oberbürgermeisterin –		<b>Drucksache</b> <b>DS0235/23</b>	<b>Datum</b> 24.04.2023
<b>Dezernat: OB</b>	<b>OB/02</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Die Oberbürgermeisterin	09.05.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	14.06.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.06.2023	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X
	<b>Klimarelevanz</b>		

### **Kurztitel**

Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) zur Kenntnis.
2. Die Gesellschaftervertreter\*innen der Landeshauptstadt Magdeburg in der Gesellschafterversammlung der Wobau werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:
  - den Jahresabschluss 2022 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 841.140.750,65 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.191.603,70 EUR festzustellen,
  - vom Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 4.191.603,70 EUR einen Betrag in Höhe von 3.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten; den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.191.603,70 EUR zuzüglich des bestehenden Gewinnvortrages in Höhe von 14.786.431,07 EUR auf neue Rechnung vorzutragen (insgesamt: 15.978.034,77 EUR),
  - den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten,
  - dem Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner, für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen,
  - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 zu bestellen.

## Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	OB/02	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
----------------------	-------	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.		x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		x

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

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 OB/02	Sachbearbeiter Frau Brennecke	Unterschrift Herr Koch
-----------------------	----------------------------------	---------------------------

Oberbürgermeisterin	Unterschrift Frau Borris
---------------------	-----------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.08.2023
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.191.603,70 EUR (Vorjahr: 9.478.607,75 EUR) ab.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wurde von einmaligen Vorgängen beeinflusst. Es erfolgten im Berichtsjahr Zuschreibungen im Anlagevermögen entsprechend Wertaufholungsgebot in Höhe von 4,3 Mio. EUR.

Die Wobau bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2022 einen eigenen Bestand von 19.267 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19.308) sowie 4.720 Garagen, Stellplätze und Gärten. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen hat sich im Berichtsjahr von 5,35 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,39 EUR/m<sup>2</sup> 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 42,9 Mio. EUR (Vorjahr: 43,8 Mio. EUR). Zu den wesentlichen Investitionen im Berichtsjahr gehörten u. a. die Fertigstellung des Neubauprojektes Salbker Str. 1, die Fortführung der Baumaßnahmen Marderweg 12-20 (energieautarke Reihenhäuser) und die Errichtung eines neuen Sportzentrums am Stadion.

**Jahresabschluss 2022****Grundsätzliche Feststellungen des Abschlussprüfers**

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

**Stellungnahme des Abschlussprüfers:**

„Zusammenfassend stellen wir nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen. Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt 5.2 unseres Berichts.“

**Analyse des Jahresabschlusses 2022 im Vergleich zum Vorjahr****Gewinn- und Verlustrechnung**

*Umsatzerlöse* 105.733,1 Tsd. EUR  
(Vj. 103.238,1 Tsd. EUR)

Die Umsatzerlöse setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2022 (Tsd. EUR)	2021 (Tsd. EUR)
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	105.489,9	103.117,5
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten	59,4	52,5
Erlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	<u>183,8</u>	<u>68,1</u>
	<b><u>105.733,1</u></b>	<b><u>103.238,1</u></b>

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus Mieten in Höhe von 74.080,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 71.974,6 Tsd. EUR) und aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten in Höhe von 31.023,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 30.763,1 Tsd. EUR).

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Wohneigentumsanlagen für Dritte.

Bei den Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um die Weiterberechnung von Aufwendungen sowie um Erträge aus der Stromeinspeisung von Photovoltaikanlagen.

*Bestandserhöhung*

424,6 Tsd. EUR  
(Vj. 1.504,8 Tsd. EUR)

Die ausgewiesene Bestandserhöhung im Geschäftsjahr beinhaltet zum Stichtag die umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten erhöhten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2022 gegenüber 2021.

*Andere aktivierte Eigenleistungen*

181,7 Tsd. EUR  
(Vj. 279,1 Tsd. EUR)

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

*Sonstige betriebliche Erträge*

9.294,8 Tsd. EUR  
(Vj. 15.338,6 Tsd. EUR)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 (Tsd. EUR)	2021 (Tsd. EUR)
Fördermittel Stadtumbau Ost und Leerwohnungssanierung	126,9	630,1
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	330,2	421,6
Versicherungsentschädigungen	1.774,7	1.412,3
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	688,7	1.253,7
Auflösung von Rückstellungen	120,9	1.768,0
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	575,0	575,0
Zuschreibungen	4.342,3	6.449,2
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	455,2	504,4
Weitere sonstige betriebliche Erträge	<u>880,9</u>	<u>2.324,3</u>
	<b><u>9.294,8</u></b>	<b><u>15.338,6</u></b>

*Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*

57.566,2 Tsd. EUR  
(Vj. 51.478,7 Tsd. EUR)

Diese Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 (Tsd. EUR)	2021 (Tsd. EUR)
Betriebskosten	32.794,0	32.611,9
Instandhaltungskosten	23.299,5	18.036,8
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.183,7	652,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>289,0</u>	<u>177,3</u>
	<b><u>57.566,2</u></b>	<b><u>51.478,7</u></b>

Zu den Betriebskosten gehören im Wesentlichen Kosten für Heizung und Warmwasser (11.388,5 Tsd. EUR), Wasser und Abwasser (6.478,6 Tsd. EUR), Müllabfuhr und Straßenreinigung (4.117,8 Tsd. EUR), Grundsteuern (2.246,4 Tsd. EUR), Wartung und Versicherungen (3.401,2 Tsd. EUR), Hausreinigung (1.424,4 Tsd. EUR) und für Beleuchtung und Gartenpflege (1.572,8 Tsd. EUR). Die Instandhaltungskosten betreffen die laufenden Aufwendungen für Instandhaltungen von Wohn- und Gewerberäumen sowie die Aufwendungen zur Instandsetzung im Rahmen von Versicherungsschäden.

*Personalaufwand* 14.666,6 Tsd. EUR  
(Vj. 14.709,8 Tsd. EUR)

Der Personalaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 12.223,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.281,6 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 2.443,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.428,1 Tsd. EUR). Die Vergütungen basieren auf dem geltenden Manteltarifvertrag und dem Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft. Zum Bilanzstichtag waren 231 Mitarbeiter\*innen (Vorjahr: 233) einschließlich 10 Auszubildende (Vorjahr: 14) bei der Wobau beschäftigt.

*Abschreibungen* 20.373,0 Tsd. EUR  
(Vj. 19.701,0 Tsd. EUR)

Die Abschreibungen betreffen im Berichtsjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

*Sonstige betriebliche Aufwendungen* 7.645,8 Tsd. EUR  
(Vj. 6.991,0 Tsd. EUR)

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 (Tsd. EUR)	2021 (Tsd. EUR)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.472,9	2.548,6
Kosten des Unternehmens	2.716,7	2.166,4
Übrige Aufwendungen	<u>2.456,2</u>	<u>2.276,0</u>
	<b><u>7.645,8</u></b>	<b><u>6.991,0</u></b>

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. Aufwendungen für die Unternehmenswerbung, Aufwendungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie für Weiterbildung und 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* 4,8 Tsd. EUR  
(Vj. 6,7 Tsd. EUR)

Hier erfolgt im Wesentlichen der Ausweis von Zinserträgen aus der Verzinsung von Kundenforderungen.

*Zinsen und ähnliche Aufwendungen* 10.369,4 Tsd. EUR  
(Vj. 12.147,4 Tsd. EUR)

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden im Wesentlichen Zinsen für Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen ausgewiesen.

*Steuern vom Einkommen und Ertrag* 805,7 Tsd. EUR  
(Vj. 5.838,6 Tsd. EUR)

Die ausgewiesenen Steuern betreffen Gewerbebeertragsteuer sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Jahr (405,0 Tsd. EUR) sowie für Vorjahre im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung 2014 – 2017 (400,7 Tsd. EUR).

*Sonstige Steuern* 20,9 Tsd. EUR  
(Vj. 22,4 Tsd. EUR)

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

## **Bilanz**

### **Aktiva**

*Immaterielle Vermögensgegenstände* 213,5 Tsd. EUR  
(Vj. 112,4 Tsd. EUR)

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden im Berichtsjahr Zugänge für Softwarelizenzen in Höhe von 144,1 Tsd. EUR sowie Abschreibungen in Höhe von 43,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

*Sachanlagen* 786.491,8 Tsd. EUR  
(Vj. 777.500,6 Tsd. EUR)

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden Investitionen in Höhe von 27.271,9 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.687,5 Tsd. EUR) getätigt. Das Sachanlagevermögen teilt sich wie folgt auf:

	31.12.2022 (Tsd. EUR)	31.12.2021 (Tsd. EUR)
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Wohnbauten	689.633,6	698.112,7
Grundstücke und grstgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	66.004,3	57.293,6
Grundstücke und grstgl. Rechte ohne Bauten	12.422,6	12.573,9
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	89,7	78,6
Technische Anlagen und Maschinen	129,7	21,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.034,2	909,1
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.609,8	6.953,2
Bauvorbereitungskosten	<u>2.567,9</u>	<u>1.558,5</u>
	<b><u>786.491,8</u></b>	<b><u>777.500,6</u></b>

*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* 689.633,6 Tsd. EUR  
(Vj. 698.112,7 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 18.187,0 Tsd. EUR. Zugänge erfolgten in Höhe von 6.582,5 Tsd. EUR für Käufe, Neubaumaßnahmen und Wertverbesserungen und betreffen Maßnahmen in der Calvörder Straße 1-13. In Höhe von 382,0 Tsd. EUR erfolgten Umbuchungen nach Fertigstellung von Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen sowie von Grundstücken, auf denen Wohnbauten abgerissen wurden. Abgänge werden in Höhe von 1.117,2 Tsd. EUR hauptsächlich wegen vereinnahmter Fördermittel bzw. nachträglich erhaltener anschaffungsmindernder Zuschüsse ausgewiesen. Des Weiteren erfolgten u. a. Zuschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 3.860,6 Tsd. EUR.

Zum 31.12.2022 weist die Wobau einen Bestand von 18.793 (Vorjahr: 18.845) eigenen Wohneinheiten (einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros) und 474 eigenen Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 463) aus.

*Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten* 66.004,3 Tsd. EUR  
(Vj. 57.293,6 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.713,4 Tsd. EUR sowie Abgänge in Höhe von 1 EUR. Die Zugänge im Berichtsjahr in Höhe von 7.510,8 Tsd. EUR betreffen im Wesentlichen Käufe (5.498,0 Tsd. EUR) sowie Wertverbesserungsmaßnahmen. Umbuchungen erfolgten in Höhe von 2.913,3 Tsd. EUR; Zuschreibungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten* 12.422,6 Tsd. EUR  
(Vj. 12.573,9 Tsd. EUR)

Nach Abrissmaßnahmen erfolgten im Berichtsjahr Umbuchungen aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 172,4 Tsd. EUR und Abgänge in Höhe von 794,3 Tsd. EUR aufgrund der Veräußerung von Grundstücken. Im Berichtsjahr erfolgten hier Zuschreibungen in Höhe von 470,6 Tsd. EUR; Zugänge erfolgten im Berichtsjahr nicht.

*Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter* 89,7 Tsd. EUR  
(Vj. 78,6 Tsd. EUR)

*Technische Anlagen und Maschinen* 129,7 Tsd. EUR  
(Vj. 21,0 Tsd. EUR)

Diese Position betrifft vier Ladestationen für Elektroautos sowie zwei Photovoltaikanlagen.

*Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung* 1.034,2 Tsd. EUR  
(Vj. 909,1 Tsd. EUR)

In dieser Position erfolgten Zugänge in Höhe von 545,6 Tsd. EUR für EDV-Anlagen, Büroausstattung, E-Bike-Lastenfahräder sowie GWG. Abschreibungen wurden in Höhe von 418,3 Tsd. EUR und Abgänge wegen Verschrottung in Höhe von 2,2 Tsd. EUR berücksichtigt.

*Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau* 14.609,8 Tsd. EUR  
(Vj. 6.953,2 Tsd. EUR)

Die Position Anlagen im Bau beinhaltet noch nicht abgeschlossene Maßnahmen im Wesentlichen für den Neubau des Sportzentrums am Heinz-Krügel-Platz sowie im Marderweg und in der Beethovenstr./Walther-Rathenau-Straße.

*Bauvorbereitungskosten* 2.567,9 Tsd. EUR  
(Vj. 1.558,5 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* 28.418,8 Tsd. EUR  
(Vj. 27.994,2 Tsd. EUR)

In dieser Bilanzposition werden die unfertigen Leistungen ausgewiesen und betreffen im Wesentlichen die für das Geschäftsjahr 2022 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 38.487,0 Tsd. EUR gegenüber.

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* 4.047,2 Tsd. EUR  
(Vj. 1.470,8 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 (Tsd. EUR)	31.12.2021 (Tsd. EUR)
Forderungen aus Vermietung	790,4	495,4
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	193,3	222,1
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.063,5</u>	<u>753,3</u>
	<u><b>4.047,2</b></u>	<u><b>1.470,8</b></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.

Zu den sonstigen Vermögensgegenständen gehören im Wesentlichen Erstattungsansprüche gegen die SWM aus der Endabrechnung für 2022 in Höhe von 2.234,0 Tsd. EUR. Diese ergeben sich überwiegend aus den laut Gesetz über die Dezember-Soforthilfe resultierenden Gutschriften für den Monat Dezember sowie aus der rückwirkenden Verringerung des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 7 % für Gas- und Wärmelieferungen. Des Weiteren beinhaltet diese Position u. a. Forderungen an das Finanzamt und die Landeshauptstadt Magdeburg, Forderungen aus Versicherungserstattungen, Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Forderungen gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften.

*Flüssige Mittel* 21.683,4 Tsd. EUR  
(Vj. 13.254,3 Tsd. EUR)

Unter dieser Position werden der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

*Rechnungsabgrenzungsposten* 286,1 Tsd. EUR  
(Vj. 259,2 Tsd. EUR)

Dieser Ausweis betrifft vorausbezahlte und abgegrenzte Werbeaufwendungen, die wirtschaftlich dem Folgejahr zuzurechnen sind.

**Passiva**

*Eigenkapital* 288.812,0 Tsd. EUR  
(Vj. 288.620,4 Tsd. EUR)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 (Tsd. EUR)	31.12.2021 (Tsd. EUR)
Gezeichnetes Kapital	130.887,6	130.887,6
Gewinnrücklagen	138.946,3	138.946,3
Gewinnvortrag	14.786,5	9.307,9
Jahresüberschuss	<u>4.191,6</u>	<u>9.478,6</u>
	<b><u>288.812,0</u></b>	<b><u>288.620,4</u></b>

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 9.478,6 Tsd. EUR wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in Höhe von 4.000,0 Tsd. EUR ausgeschüttet und in Höhe von 5.478,6 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

*Sonderposten für Investitionszulage* 15.530,0 Tsd. EUR  
(Vj. 16.105,0 Tsd. EUR)

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

*Rückstellungen* 10.085,7 Tsd. EUR  
(Vj. 9.778,6 Tsd. EUR)

Die Rückstellungen beinhalten in Höhe von 6.015,4 Tsd. EUR Steuerrückstellungen (Vorjahr: 6.502,5 Tsd. EUR) für Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und aus der Betriebsprüfung (4.356,9 Tsd. EUR) sowie in Höhe von 4.070,3 Tsd. EUR sonstige Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 (Tsd. EUR)	31.12.2021 (Tsd. EUR)
Zinsen für Steuernachzahlungen aus BP	1.233,8	1.233,8
Unterlassene Instandhaltung	1.298,7	484,1
Umlagefähige Betriebskosten	442,0	442,0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	364,1	372,5
Prozesskosten und Schadenersatz	75,4	58,8
Personalbezogene Rückstellungen	454,8	465,5
Ausstehende Rechnungen	0,0	14,2
Aufstellung/Prüfung des JA und Steuerberatung	117,5	119,2
Künftige Betriebsprüfungen	84,0	86,0
Sonstiges unter 80 Tsd. EUR (im Geschäftsjahr)	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	<b><u>4.070,3</u></b>	<b><u>3.276,1</u></b>

*Verbindlichkeiten* 523.887,5 Tsd. EUR  
(Vj. 503.182,3 Tsd. EUR)

Im Einzelnen:

	31.12.2022 (Tsd. EUR)	31.12.2021 (Tsd. EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	449.769,4	431.471,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563,9	23.563,9
Erhaltene Anzahlungen	38.572,6	35.545,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.898,8	1.729,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.653,2	6.214,1
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.429,6</u>	<u>4.658,1</u>
	<b><u>523.887,5</u></b>	<b><u>503.182,3</u></b>

*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* 449.769,4 Tsd. EUR  
(Vj. 431.471,0 Tsd. EUR)

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Stichtag Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen in Höhe von 448.835,7 Tsd. EUR (Vorjahr: 430.923,4 Tsd. EUR) ausgewiesen. Des Weiteren beinhaltet diese Position fällige Zinsen in Höhe von 681,1 Tsd. EUR und Tilgungsabgrenzungen in Höhe von 252,6 Tsd. EUR. Im Berichtsjahr erfolgten Neukreditaufnahmen in Höhe von 36.705,0 Tsd. EUR und Tilgungen in Höhe von 18.792,7 Tsd. EUR.

*Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* 23.563,9 Tsd. EUR  
(Vj. 23.563,9 Tsd. EUR)

Diese Position beinhaltet die in 2019 aufgenommene Namensschuldverschreibung zur Finanzierung des Investitionsvorhabens „Domviertel“ in Höhe von 23.000,0 Tsd. EUR zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

*Erhaltene Anzahlungen* 38.572,6 Tsd. EUR  
(Vj. 35.545,8 Tsd. EUR)

Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen der Mieter\*innen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

*Verbindlichkeiten aus Vermietung* 1.898,8 Tsd. EUR  
(Vj. 1.729,4 Tsd. EUR)

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

*Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* 5.653,2 Tsd. EUR  
(Vj. 6.214,1 Tsd. EUR)

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

*Sonstige Verbindlichkeiten* 4.429,6 Tsd. EUR  
(Vj. 4.658,1 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*

2.825,6 Tsd. EUR  
(Vj. 2.905,3 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 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 Deloitte GmbH geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht 2022 wurden in der Aufsichtsratssitzung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH am 25.04.2023 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme in Höhe von 841.140.750,65 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.191.603,70 EUR festzustellen. Vom Jahresüberschuss 2022 soll ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.191.603,70 EUR soll zusammen mit dem bestehenden Gewinnvortrag in Höhe von 14.786.431,07 EUR auf neue Rechnung vorgetragen werden (insgesamt: 15.978.034,77 EUR).

Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführer, Herrn Peter Lackner und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten sowie erneut die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 zu bestellen.

Die Stabsstelle Beteiligungsmanagement des Bereiches der Oberbürgermeisterin schließt sich den Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2022 und zur Abschlussprüferbestellung für das Geschäftsjahr 2023 an.

Die Lagebeurteilung, das Prüfungsergebnis 2022 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht sind als Anlagen beigefügt. Des Weiteren sind die Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Stabsstelle Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

### **Anlagen:**

1. Lagebeurteilung
2. Bestätigungsvermerk
3. Bilanz 31.12.2022
4. Gewinn- u. Verlustrechnung 2022
5. Lagebericht
6. Beschlussempfehlungen AR 25.04.23