



Geschäftsbericht 2003

Wohnen in der schönsten Form.

Inhaltsverzeichnis

A Lagebericht

Seite 3–22

1. Geschäftsverlauf
 - 1.1 Besondere Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres
 - 1.2 Branchenentwicklung/
allgemeine wirtschaftliche Lage
 - 1.3 Grundstücks-, Wohnungs- und
Gewerberaumbestand
 - 1.4 Mitgliederentwicklung
 - 1.5 Personal
 - 1.6 Marketing
 - 1.7 Modernisierung und Instandhaltung
 - 1.8 Kredite
 - 1.9 Fördermittel
 - 1.10 Leerstand
 - 1.11 Geschäftssitz
2. Lage der Genossenschaft
 - 2.1 Vermögenslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Ertragslage
3. Voraussichtliche künftige Entwicklung
4. Risiken der künftigen Entwicklung

B Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Seite 23–26

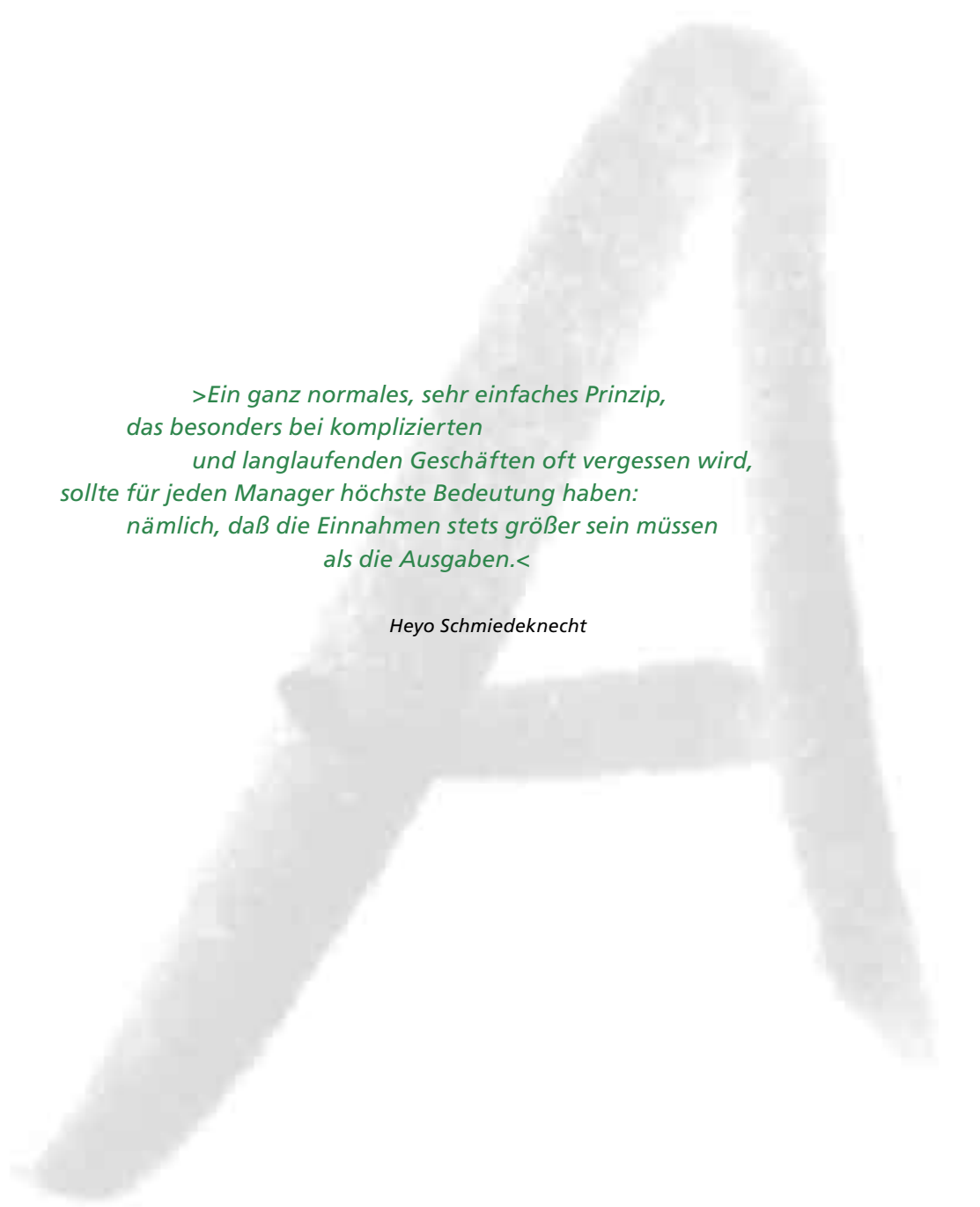
C Anhang

Seite 27–34

1. Allgemeine Angaben
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-
und Verlustrechnung
 - 3.1 Angaben zur Bilanz
 - 3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
4. Sonstige Angaben

D Bericht des Aufsichtsrates

Seite 35–37



*>Ein ganz normales, sehr einfaches Prinzip,
das besonders bei komplizierten
und langlaufenden Geschäften oft vergessen wird,
sollte für jeden Manager höchste Bedeutung haben:
nämlich, daß die Einnahmen stets größer sein müssen
als die Ausgaben.<*

Heyo Schmiedeknecht

A Lagebericht

1. Geschäftsverlauf

1.1 Besondere Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres

Durch das **Sanierungskonzept** und die am 7. Oktober 2002 mit den Gläubigerbanken und dem Landesförderinstitut getroffenen Vereinbarungen wurde die Grundlage für eine dauerhafte Fortführung der Genossenschaft geschaffen.

Im Geschäftsjahr 2003 stand die Umsetzung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen im Mittelpunkt aller Aktivitäten. Hierbei wurden sehr gute Fortschritte erzielt. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind keine Tatsachen eingetreten oder bekannt geworden, die das Sanierungskonzept in seiner Gesamtheit nachhaltig gefährden.

Die Genossenschaft erwirtschaftete positive Deckungsbeiträge aus dem Kerngeschäft. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt des Jahres gesichert. Es wurde ein positives Jahresergebnis von 403 T€ erwirtschaftet. Hiervon werden 40 % (161 T€) in der Bilanz als Jahresüberschuss ausgewiesen und 60 % (242 T€) vereinbarungsgemäß an den durch unsere Gläubigerbanken gebildeten Besserungsfonds ausgezahlt.

Die mit den Gläubigerbanken vereinbarten **Umschuldungsmaßnahmen** wurden vollständig umgesetzt. Auf Grund günstiger Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt konnten insgesamt geringfügig bessere Ergebnisse erzielt werden als in der Finanzplanung vorgesehen. Die Kapitalkosten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits um 1,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr verringert. Künftig werden sich die nachhaltigen Einsparungen im Kapitaldienst durch die im Sanierungskonzept vereinbarten Maßnahmen bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2002 auf ca. 2 Mio. €/p.a. belaufen.

Die Zusammenarbeit mit dem **Landesförderinstitut** entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr positiv. Alle 32 bewilligten Sanierungsvorhaben wurden im Rahmen der Schlussabrechnungsprüfung anerkannt. Die geprüften Abrechnungsbeträge lagen geringfügig über den prognostizierten Werten.

Die fälligen Fördermittel wurden bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig ausgezahlt.

Im Bereich der **Grundstücksverkäufe** konnten durch die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere 399 Wohn- und Gewerbeeinheiten verkauft werden. Die erzielten Verkaufspreise summieren sich insgesamt auf ca. 4,6 Mio. € und liegen damit wiederum höher als die im Sanierungskonzept eingestellten Planwerte.

Einer der kritischsten Punkte des Sanierungskonzeptes war die Verpflichtung der Genossenschaft zur kurzfristigen Zahlung von **Sondertilgungen** in Höhe von ca. 10,1 Mio. €. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden die Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von ca. 9,2 Mio. € erfüllt.

Die Zahlung der noch offenen ca. 900 T€ ist durch die Verkäufe unserer Verwaltungsgebäude gesichert und wird erfolgen, sobald die auf Notaranderkonten hinterlegten Gelder freigegeben werden können.

Der **Wohnungsleerstand** in der Genossenschaft ist nach wie vor zu hoch. Insbesondere im Bereich des sanierten und teilsanierten Kernbestandes konnte die angestrebte deutliche Senkung der Leerstandsquote im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erreicht werden. Bei einem Leerstand in diesem Bereich von insgesamt 430 Wohnungen per 31. Dezember 2003 liegt die Quote bei ca. 11,3 %. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurde durch den Vorstand eine Vielzahl weiterer Aktivitäten zur Optimierung des Vermietungsgeschäftes initiiert, deren Umsetzung erste Erfolge zeigten. Seit Februar des laufenden Jahres liegt die Vergabequote konstant deutlich über eins.

1.2 Branchenentwicklung/ allgemeine wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage des Euroraumes befand sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin in einer Schwächephase. Die gesamtwirtschaftliche Produktion hat im Verlauf des Jahres 2003 annähernd stagniert.

Die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von lediglich 0,5 % blieb nochmals hinter den Vorjahreswerten (1,5 % 2001 und 0,8 % 2002) zurück. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sagen ab der zweiten Jahreshälfte 2004 eine leichte Belebung der gesamtwirtschaftlichen Lage voraus. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt hat sich im Jahr 2003 im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % verringert.

Nach 1993 (-1,2 %) ist dies der zweite Rückgang der Wirtschaftsleistung nach der Wiedervereinigung. Damit gehört die Bundesrepublik Deutschland im europäischen Vergleich wieder nur zu den Schlusslichtern. Die Ausgaben der Haushalte für privaten Konsum sind um 0,2 % zurückgegangen und sind Ausdruck für die ungünstigen Einkommensperspektiven und die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich bundesweit auf 10,5 %. Im Osten stieg sie auf 18,5 %. Diese Situation ist für die betroffenen Menschen sowie die ostdeutsche Wirtschaft einschließlich der Wohnungswirtschaft bedrückend. Der Trend der Abwanderung von erwerbsfähigen Menschen von Ost nach West hält weiter an.

Ausdruck für die immer noch angespannte Lage der Wohnungswirtschaft sind deren betriebswirtschaftliche Kennzahlen gemäß GdW Jahresstatistik 2002. So ist die Gesamtkapitalrentabilität, welche Aussagen über die Ertragskraft der Unternehmen unabhängig von der Kapitalstruktur erlaubt, im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 1,9 % geblieben. Die Eigenmittelrentabilität bringt den Jahresüberschuss im Verhältnis zu den Eigenmitteln zum Ausdruck und hat sich zum Vorjahr leicht von -2,2 % auf -2,0 % verbessert.

Das heißt aber immer noch, dass sich das Eigenkapital im Durchschnitt aller Unternehmen nicht mehr verzinst,

sondern aufzehrt. Dies ist auf die Situation in den neuen Ländern zurückzuführen.

Die Eigenkapitalrendite hat sich hier weiter von -7,3 % auf -7,4 % verschlechtert, wohingegen sie sich in den alten Ländern von 3,2 % auf 3,6 % verbessert hat. Diese Kennzahl spiegelt insoweit die wirtschaftlich angespannte Lage der ostdeutschen Wohnungsunternehmen wider.

Hintergrund für die weiterhin unterschiedlichen Ertragslagen der wohnungswirtschaftlichen Gesellschaften und Genossenschaften in Ost- und Westdeutschland sind die Leerstandquoten. So beträgt der Leerstand Ende 2002 in den alten Bundesländern 3 % und in den neuen Bundesländern 16,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsquote der im GdW und der angeschlossenen Regionalverbände organisierten ostdeutschen Wohnungsunternehmen trotz der zwischenzeitlich erfolgten Abrisse und des dadurch reduzierten Wohnungsbestandes nochmals um 0,7 % gestiegen. Sachsen-Anhalt bildet hier mit 20,8 % Ende 2002 und etwa 22 % am Stichtag 31.12.2003 weiterhin das Schlusslicht.

Der Abriss und Rückbau und die damit mögliche Reduzierung der Leerstandsquote durch die sachsenanhaltinischen Wohnungsunternehmen läuft den Zielstellungen bis heute hinterher.

Der Stadtumbau kann nur an Dynamik gewinnen, wenn es zu der dringend notwendigen vollständigen Aufstockung der Mittel für § 6a AHG kommt. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt geht in seinen Prognosen für die nächsten zehn Jahre von verringerten Bevölkerungsverlusten sowie einer annähernd konstanten Entwicklung der Haushaltszahlen aus. Verbunden mit den geplanten Maßnahmen des Stadtumbaukonzeptes kann sich damit allein für die Stadt Magdeburg eine Verringerung des Wohnungsüberhangs von 50 % ergeben, insofern sich die im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes realisieren lassen.

Die GdW Statistik weist für den Berichtszeitraum 2002 eine quadratmeterbezogene Sollmiete für die Gesamtwohnfläche aller eigenen Wohnungen im gesamten Bundesgebiet von 4,10 € aus. Die durchschnittliche Sollmiete in Westdeutschland beträgt 4,23 €.

In Ostdeutschland beträgt sie 3,89 €.

Die Mietsteigerungsrate beträgt in den neuen Ländern 1,4 % und stellt im Vergleich zum Vorjahr mit 2,4 % eine starke Abnahme dar. In den alten Bundesländern stieg die Mietsteigerungsrate dagegen von 2,1 % auf 3,4 % und liegt damit deutlich über den neuen Bundesländern.

1.3 Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerberaumbestand

Der Bestand an Grundstücken, Wohnungen und sonstigen Vermietungsobjekten hat sich in den letzten drei Jahren folgendermaßen entwickelt:

	2003	2002	2001
Grundstücksbestand in m ²			
bebaut	429.822	465.555	476.117
unbebaut	83.353	83.353	84.460
Anzahl der Einheiten			
Wohnungen	5.015	5.351	5.454
Gewerbliche Einheiten	83	89	84
Garagen	48	53	54
Einstellplätze	310	334	334
Bodennutzer	203	247	245
Wohn-/Nutzfläche in m ²	304.763	324.309	329.102

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft einen Grundstücksankauf in Brückfeld, Wiesenburger Straße, getätigt. Es handelt sich um eine ehemals kommunale Fläche mit einer Größe von 153 m². Nach Abriss der noch vorhandenen eingeschossigen Bebauung (alte Schusterei) sollen hier Stellplätze für Genossenschaftsmitglieder entstehen. Des Weiteren erhöhte sich der Grundstücksbestand um 21 m² aus Vermessung (Garagenkomplex - Schöppensteg).

Die Genossenschaft konnte in 2003 weitere 399 Wohn- und Gewerbeeinheiten verkaufen. Für 7 Grundstücke mit einer Fläche von 30.197 m², 316 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten fand innerhalb des Geschäftsjahres auch der Besitzübergang statt. Hierbei handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in den Stadtgebieten westliche Leipziger Straße, Neustadt und in der Otto-Richter-Straße. Darüber hinaus verringerte sich der Grundstücksbestand um 1.245 m² aus Übertragung von Straßenflächen an die Stadt.

Weiterhin wurden zwei unserer Verwaltungsgebäude in der Klewitzstraße 13 und 15 mit einer Grundstücksfläche von 1.785 m² veräußert sowie Kaufverträge über 5 Grundstücke mit 6.267 m² und 77 Wohnungen geschlossen, deren Kaufpreiszahlung in 2004 bereits erfolgte bzw. noch erfolgen wird, sobald die Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen.

Die Summe der Verkaufspreise aus abgeschlossenen Kaufverträgen des Jahres 2003 beträgt ca. 5.000 T€.

Die auf Grund von Besitzübergang und Kaufpreiszahlung innerhalb des Geschäftsjahres im Jahresabschluss ausgewiesenen Verkaufserlöse belaufen sich auf insgesamt 4.610 T€. Hierzu gehören auch Verkaufserlöse in Höhe von 306 T€ für bereits in 2002 beurkundete Kaufverträge (2.680 m² Grundstücksfläche / 20 Wohnungen), deren Kaufpreiszahlung erst in 2003 erfolgte.

1.4 Mitgliederentwicklung

Die Genossenschaft hatte am Bilanzstichtag insgesamt 6.321 eingetragene Mitglieder. Die Anzahl der Mitglieder ist damit im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 292 (4,4 %) gesunken. Die Kündigungen von Mitgliedschaften aus Wohnungsverkäufen der Vorjahre haben daran entscheidenden Anteil.

Bei einer weiteren Verringerung des Wohnungsbestandes wird diese Entwicklung vermutlich auch in den kommenden Jahren noch anhalten. Leider mussten durch den Vorstand auch 40 Ausschlüsse auf Grund fortgesetzter Nichtzahlung der Nutzungsgebühr ausgesprochen werden.

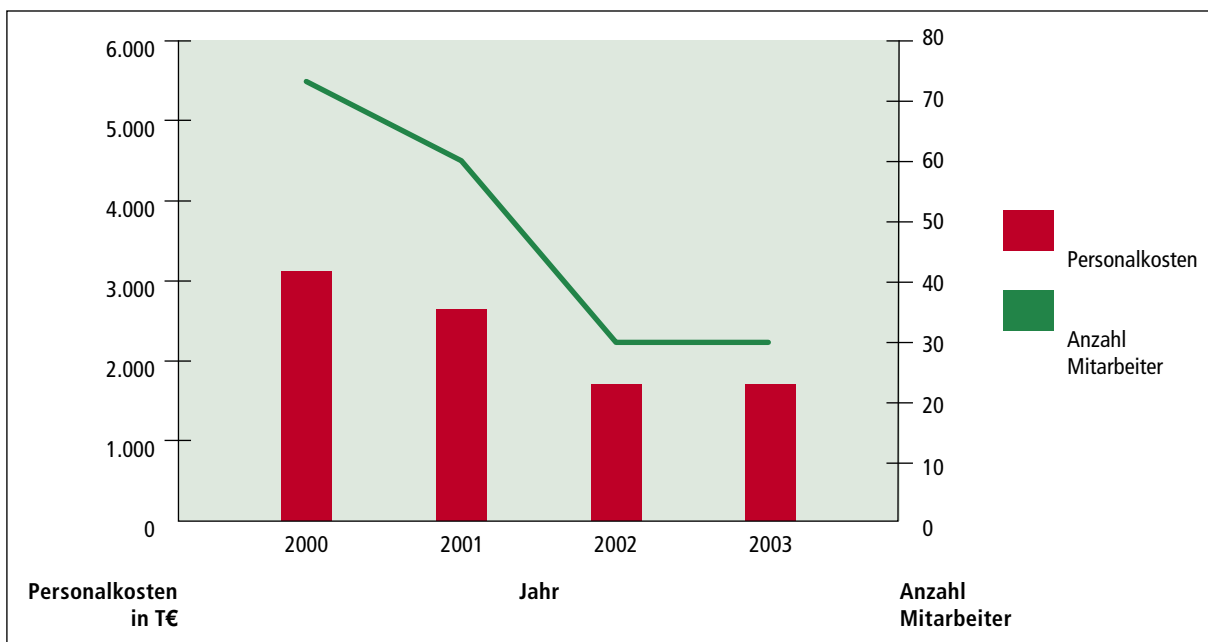
Die Zahl der im Geschäftsjahr ausgesprochenen Kündigungen (342) liegt deutlich unter der Zahl der wirksam gewordenen Kündigungen (409). Positiv ist weiterhin festzustellen, dass die Genossenschaft nach wie vor mehr Mitglieder als Wohnungen hat und dass die Wohnungsvermietung durch die Verpflichtung zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen nicht so stark erschwert wird, dass eine deutliche Ausweitung des Nichtmitgliedergeschäftes erforderlich ist.

1.5 Personal

Am 31.12.2003 wurden in unserer Genossenschaft insgesamt 29 Mitarbeiter beschäftigt, darunter zwei Mitarbeiterinnen, die sich im Erziehungsurlaub befanden. Es ergibt sich folgende Struktur:

Funktion	Anzahl
Mitglieder des Vorstandes	2
Stabstellen	4
Kundenbetreuer	9
Stützleistung für Kundenbetreuer	6
Baumanagement	1
Rechnungswesen und Controlling	3
Allgemeine Verwaltung	2
Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub	2

Die Umsetzung der Unternehmensumstrukturierung ist damit vorerst abgeschlossen. Mittelfristig wird eine Anpassung des Personalbestandes an den jeweiligen Wohnungsbestand durchgeführt sowie eine weitere Reduzierung der Stabstellen angestrebt. Der Personalbestand der Genossenschaft ist innerhalb von drei Jahren um annähernd zwei Drittel gesenkt worden, die Personalkosten wurden um 1,7 Mio. € reduziert, was die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Qualifikation der Mitarbeiter durch eine Vielzahl interner und externer Schulungsmaßnahmen sowie durch die Intensivierung der gemeinschaftlichen Arbeit in Projektgruppen weiter verbessert.

Um die Zielsetzungen aus dem Sanierungskonzept hinsichtlich der Erhöhung der Vermietungsquote zu erreichen, wurden in 2003 zwei Neueinstellungen im Bereich Marketing/Vermietungsmanagement vorgenommen. Die neu geschaffene Position des Leiters Marketing wurde mit einem jungen Dipl. Kaufmann besetzt und eine ehemalige Auszubildende wurde in ein zunächst befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Die Anzahl der Mitarbeiter blieb konstant auf Grund einer Aufhebungsvereinbarung mit einer Mitarbeiterin nach Beendigung des Erziehungsurlaubes.

Qualifikation	Anzahl
Dipl. Kaufmann	1
Dipl. Betriebswirt	2
Dipl. Jurist	1
Dipl. Ingenieur	6
Dipl. Pädagoge	1
Staatlich Geprüfter Betriebswirt	1
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	5
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	2
Bankkauffrau	1
Wirtschaftskaufleute	3
Staatlich geprüfte Sekretärin	3
Andere Berufe	3

1.6 Marketing

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vielfältige Marketingmaßnahmen durchgeführt, die zu einer Erhöhung der Bekanntheit der Unternehmensmarke 1893 sowie unseres Wohnungsangebotes beigetragen haben. Aufgabenstellung war es, die im Hause entwickelten Leitgedanken unserer Marketingstrategie zielgerichtet zu transportieren.

Alle imagebildenden Aktivitäten sollen ein hohes Maß an Wiedererkennungswert haben und die folgenden Wesensmerkmale vermitteln:

- > **modern**
- > **innovativ**
- > **seriös**
- > **traditionsbewusst**
- > **glaubhaft.**

Die augenscheinlich auffälligste Maßnahme war die Entwicklung eines neuen Corporate Design und die Neugestaltung unseres Firmenlogos.

Durch die Schaffung von einheitlichen Gestaltungselementen sowohl für die externe als auch für die interne Kommunikation werden Synergieeffekte zwischen den einzelnen Werbemaßnahmen genutzt und so deren Effizienz erhöht.

Zu den durchgeführten Werbeaktionen im Jahr 2003 zählten sowohl die Beteiligung an den Magdeburger Immobilienmessen im Flora-Park (2-mal), Bördepark (2-mal) und im City Carré als auch die Präsentation auf dem Magdeburger Stadtfest, dem Tag der offenen Hochschultür und dem Campusfest der Fachhochschule. Die durchgeführten Aktionstage, wie z.B. „Tag der offenen Tür im Ulrichshaus“, „Halbes Jahr – Halbe Miete“, „Aktionstage-Wohnungsbesichtigung“ führten ebenfalls zu einer hohen Resonanz bei potenziellen Mietinteressenten.

Alle Aktionen wurden mit themenspezifischen Anzeigen in der Presse, durch Plakate, Flyer und im Internet aktiv beworben. Durch die Nutzung der Internetplattform Immobilienscout24 für die Insertion unserer Leerwohnungen konnte zudem eine zusätzliche Nachfrage generiert werden.

Um unsere Leerwohnungen noch schneller erfassen zu können und so den Prozess der sofortigen Wiedervermietung durch Erstellung von aussagekräftigen Exposés sowie der Veröffentlichung auf den Internetseiten der 1893 zu optimieren, wurde ein Datenbanktool entwickelt. Dieses ermöglicht es, innerhalb kürzester Zeit die

nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zuge wurden auch die Exposé grundlegend überarbeitet und der Internetauftritt verbessert.

Da die Leerstandquote nicht nur von den Ergebnissen der Neuvermietung sondern maßgeblich auch von den Wohnungskündigungen bestimmt wird, führte die 1893 Maßnahmen zur Kundenbindung durch und wird dieses Engagement weiter verstärken. Im vergangenen Jahr wurde ein Service-Heft entwickelt, in welchem alle angebotenen Serviceleistungen, die die Genossenschaftsmitglieder in Anspruch nehmen können, aufgeführt sind.

Weiterhin wurden Mieterfahrten für die Genossenschaftsmitglieder, die auch im Jahr 2003 wieder insbesondere bei unseren älteren Mitgliedern auf große Resonanz stießen, organisiert.

Sowohl der Umzug des Unternehmens ins Zentrum der Innenstadt als auch die Erweiterung der Öffnungszeiten (Mo–Do von 09:00–18:00 Uhr; Fr von 09:00–16:00 Uhr) sind Ausdruck unseres Anspruchs, ein modernes und kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen zu sein.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden weitere Marketingstrategien entwickelt, mit deren Umsetzung bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung erste Erfolge erzielt wurden. In dem Bewusstsein, dass eine Verminderung der Erlösschmälerung durch Leerstand kurzfristig nur mit einer aktiven Vermietungsoffensive zu realisieren ist, werden im samstäglichem Immobilienanteil der Lokalzeitung wöchentlich jeweils zehn Wohnungen mit der Möglichkeit inseriert, diese sofort am Wochenende zu besichtigen.

Die durch den Vorstand initiierte Projektgruppe „Weg mit dem Leerstand!“ hat das Ziel, den gesamten Prozess Mieterwechsel in allen Teilprozessen zu analysieren und zu optimieren.

Sie ist Ausdruck einer neuen, internen Kommunikationsstrategie. In der Gruppe werden alle Abläufe zur Thematik Neuvermietung ausgewertet und Vorschläge für eine effizientere Umsetzung diskutiert und festgelegt.

Der Einfluss der Marketingaktivitäten auf das alltägliche Vermietungsgeschäft kann in den meisten Fällen nicht direkt ermittelt werden. Insbesondere die Erhöhung unseres Bekanntheitsgrades und die erfolgreiche Vermittlung eines positiven Unternehmensimages sind essentielle Zielvorgaben, die nur langfristig bewertet werden können.

1.7 Modernisierung/Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden erstmals seit dem im Jahr 2000 ausgesprochenem Investitionsstopp wieder umfassende Sanierungs- und Modernisierungsprojekte begonnen. Für die Fertigstellung der Sanierung in den Gebäuden Goethestraße/Alexander-Puschkin-Straße werden bis zur Mitte dieses Jahres insgesamt ca. 500 T€ investiert, von denen bis zum Bilanzstichtag ca. 82 T€ abgerechnet waren.

Die bisherigen Vermietungserfolge zeigen, dass in Magdeburg auch für große Wohnungen mit gehobenem Ausstattungsstandard eine ausreichende Nachfrage vorhanden ist. Weiterhin wurde die Fertigstellung der bisher teilsanierten Gebäude im Westenplan (Stadtfeld) sowie in der Schmidtstraße (Neustadt) planerisch vorbereitet. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die Ausschreibungs- und Vergabeverfahren weitgehend abgeschlossen.

Bis zum Ende des dritten Quartals dieses Jahres wird die Genossenschaft hier ca. 1,6 Mio. € investieren. Mit den Verkaufserlösen weiterer Objekte gemäß Sanierungskonzept soll in 2004 und 2005 die Finanzierung von Sanierungsprojekten in Neustadt (Rosenthalstraße) und in der westlichen Leipziger Straße (Innsbrucker Straße, Leipziger Straße) gesichert werden. Ferner befasst sich eine im Hause installierte Projektgruppe mit der Fertigstellung der Gebäudesanierung in der Amsdorfstraße/Helmstedter Straße.

Nach wie vor unbefriedigend ist die Situation der bisher unsanierten Objekte in Stadtfeld (Friedrich-Naumann-Straße, M.-A.-Nexö-Straße, Freiherr-vom-Stein-Straße, Klopstockstraße und Westernplan 5–9). Bei einer umfassenden Sanierung hätten diese „Schmuckstücke“ optimale Vermietungsaussichten. Sie unterstehen allerdings der gesamtgrundschuldnerischen Haftung der das gesamte Gebiet Westernplan finanzierenden Bank und können nur unter Inanspruchnahme neuer Fremdfinanzierungsmittel und mit Zustimmung der Gläubigerbank wieder hergestellt werden.

Im Rahmen der in der Bankenrunde vom 7. Oktober 2002 getroffenen Vereinbarungen konnte sich die Genossenschaft mit ihrer Vorstellung zur Berücksichtigung der erforderlichen Investitionen nicht durchsetzen. Nach Abschluss der übrigen Sanierungsarbeiten in Stadtfeld wird der Vorstand hierzu neue Verhandlungen aufnehmen.

Für den Ausbau von Leerwohnungen investierte die Genossenschaft in 2003 insgesamt 433 T€.

Dies bedeutet eine Steigerung von ca. 60 % gegenüber dem Vorjahreswert von 272 T€. Die durchschnittlichen Kosten je Wohnung wurden von 6.600 €/WE um annähernd 15 % auf 5.690 €/WE gesenkt.

Es wurden 76 Wohnungen ausgebaut, von denen bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 73 neu vermietet werden konnten. Für im Berichtsjahr geplante, aber bis zum Bilanzstichtag noch nicht durchgeführte Maßnahmen, wurden Rückstellungen in Höhe von 509 T€ gebildet.

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung konnten mit 822 T€ gering gehalten werden.

Hiermit wurden insgesamt 4.123 Einzelaufträge (durchschnittlich 168 €/Auftrag), eine große Instandsetzung (Fenster) sowie diverse durch die Hausmeisterfirma erledigte Kleinstreparaturen durchgeführt.

Eine unter Beteiligung des Vorstandes, Mitgliedern des Aufsichtsrates und Mitarbeitern installierte Projektgruppe erarbeitete für die Genossenschaft eine neue Vergabeordnung. Diese trat mit Wirkung zum

20. Oktober 2003 in Kraft und enthält neben vielen anderen Neuerungen auch die freiwillige Verpflichtung zur Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Teilnehmerwettbewerbes bei Investitionen mit Auftragsvolumen ab 50 T€.

Dieses Verfahren wurde erstmalig erfolgreich bei der Ausschreibung des Sanierungsprojektes Westernplan angewendet. Ferner wurde für alle Ausbaugewerke ein Bauelementekatalog erarbeitet, der mit Hilfe einer bereits vorhandenen und für die Genossenschaft weiterentwickelten Software allen Kundenbetreuern die Möglichkeit bietet, schnell und einfach vollständige Leistungsverzeichnisse, insbesondere für die Sanierung von Leerwohnungen, zu erstellen. Zur Erzielung einer größtmöglichen Kostensicherheit bei gleichzeitiger Senkung der Einzelkosten wurde ein umfangreiches Ausschreibungsverfahren durchgeführt.

Die sich beteiligenden Handwerksbetriebe sollten sich verpflichten, im Rahmen eines Einheitspreiskataloges, zu fest fixierten Preisen für jeweils mindestens ein Jahr, die im Bauelementekatalog aufgeführten Leistungen zu erbringen. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden mit insgesamt 23 Unternehmen in sieben Hauptgewerken die entsprechenden Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Eine Vergabe außerhalb dieser Regelungen ist nicht mehr vorgesehen.

Eine Vielzahl von bisher für die Genossenschaft tätigen Betrieben, die nicht bereit waren, die neuen Kostenansätze zu akzeptieren, wurde aus der Auftragnehmerliste entfernt.

1.8 Kredite

Die Darlehensstruktur der Genossenschaft wurde im Rahmen der Vereinbarungen mit den Gläubigerbanken zum Sanierungskonzept weit reichend neu gestaltet. Die Umsetzung der getroffenen Festlegungen ist annähernd abgeschlossen.

Die geplanten Umschuldungen wurden bereits in der ersten Hälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres vollständig durchgeführt.

Der Kapitaldienst hat sich von ca. 10,3 Mio. € im Jahr 2002 um 1,7 Mio. € auf ca. 8,6 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr verringert. Künftig werden sich durch die vereinbarten Maßnahmen nachhaltige Einsparungen im Kapitaldienst von ca. 2 Mio. €/p.a. für die Genossenschaft ergeben (ohne Berücksichtigung von Neukreditierung für Investitionen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsleistungen für ausgezahlte öffentlich geförderte Baudarlehen).

Die vom Landesförderinstitut des Landes Sachsen-Anhalt bewilligten Baudarlehen wurden bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig ausgezahlt. Nach Sicherung der rangrichtigen Eintragung in den jeweiligen Grundbüchern bzw. deren schuldrechtlicher Sicherstellung durch entsprechende Abtretungs- und Verpflichtungserklärungen der Gläubigerbanken erfolgte bis zum Bilanzstichtag die Valutierung von insgesamt über 2,5 Mio. €. Die Überweisung des letzten noch offenen Darlehensbetrages über 264 T€ erfolgte zum 21.04.2004.

Zur Fertigstellung der Sanierung in den Objekten Goethestraße/Alexander-Puschkin-Straße und Schmidtstraße wurde vereinbarungsgemäß ein neuer Darlehensvertrag über 1 Mio. € abgeschlossen. Gemäß Bautenfortschritt erfolgte bis zum Jahresende eine Teilvalutierung in Höhe von 213 T€. Für zwei Darlehensverträge mit einer Restvaluta von 2.140 T€ lief in 2003 die Zinsbindungsfrist aus. Diese Darlehen wurden bei annähernd gleich bleibender Annuität zu geringeren Zinssätzen und höherer anfänglicher Tilgungsleistung prolongiert. Die neu vereinbarte Zinsbindungsfrist läuft bis 2013.

Die Genossenschaft leistete in dem Zeitraum vom 7. Oktober 2002 bis zum Bilanzstichtag Sondertilgungen in Höhe von 8.145 T€, hiervon 7.163 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung erhöhte sich die Summe der geleisteten Sondertilgungen auf insgesamt 9,2 Mio. €. Die noch offenen Rückzahlungsverpflichtungen reduzierten sich somit auf ca. 900 T€.

Die hierfür benötigten Geldmittel liegen bereits größtenteils auf Notaranderkonten und können angewiesen werden, sobald die Grundstücksverkehrsgenehmigungen für die bereits in 2003 verkauften Stadtvillen in der Klewitzstraße vorliegen. Die Anmeldung eines Restitutionsanspruches für diese Grundstücke wurde zwischenzeitlich zurückgezogen. Der Erteilung der erforderlichen GVO-Genehmigung steht somit kein rechtliches Hindernis mehr entgegen.

1.9 Fördermittel

Das Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt (LFI) hat nach Zustimmung der Gläubigerbanken zum Sanierungskonzept die nachhaltige Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft anerkannt und somit die Förderfähigkeit bestätigt. Die bis zu diesem Zeitpunkt geltende Auszahlungssperre wurde aufgehoben.

Bis zum Ende des zweiten Quartals des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden alle 32 bewilligten Sanierungsvorhaben im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung durch das LFI anerkannt.

Die Auszahlung der Fördermittel verläuft planmäßig. Neben der Zahlung der Jahreszuschüsse für das laufende Jahr in Höhe von 636.727 € wurden seitens des LFI Nachzahlungen in Höhe von 370.743 € für Vorjahre gezahlt.

Entsprechend den Fördervereinbarungen stehen der Genossenschaft für den vereinbarten Förderzeitraum bis zum Jahr 2017 weitere Fördermittel in Höhe von insgesamt ca. 3,8 Mio. € zu. Aufgrund der degressiven Fördermittelzuteilung werden hiervon ca. 1,7 Mio. € bereits in den nächsten drei Jahren fällig.

Von den aus dem Landeshaushalt des Programmjahres 1999 bewilligten und für einen Zeitraum von zehn Jahren zinslosen Darlehen in Höhe von 2.814.642 € wurden an die Genossenschaft bis zum Bilanzstichtag 2.550.422 € ausgezahlt. Der Restbetrag ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ebenfalls geflossen.

1.10 Leerstand

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 1.307 genossenschaftseigene Wohnungen nicht vermietet.

Die Anzahl der Leerwohnungen ist damit gegenüber dem Vorjahr (1.432 Leer-WE) um 125 gesunken.

Vergleichsweise gering ist die Senkung der Leerstandsquote von 26,8 % zum Jahresende 2002 auf 26,1 % zum Ende des Berichtsjahres. Die Leerstandsquote ist damit unverändert besorgniserregend hoch.

Der Leerstand wird nachhaltig negativ durch die restlichen noch zum Verkauf stehenden Gebäude beeinflusst. Von den 883 Wohnungen des Verkaufsbestandes waren 630 zum 31.12.2003 nicht vermietet.

Dies entspricht einer Leerstandsquote in diesem Teilbereich von über 71 %.

Zur Beurteilung der Vermietungssituation der Genossenschaft ist deshalb eine Betrachtung des Kernbestandes wesentlich aufschlussreicher.

Von diesen 4.132 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag 677 Wohnungen leer.

Das bedeutet eine Leerstandsquote von 16,38 %. Zum Kernbestand der Genossenschaft gehören 347 unsanierte Wohnungen im Quartier Westernplan (siehe auch Punkt 1.7). Hier liegt der Leerstand auf Grund großer Instandhaltungsrückstände und nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsmerkmale (Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad) bei ebenfalls über 71 %).

Reduziert man die Betrachtung auf den verbleibenden sanierten oder teilsanierten Restbestand von insgesamt 3.785 Wohnungen ergibt sich bei 430 Leerwohnungen eine Quote von 11,36 %.

Nur in diesem Teilbestand ist ein aktives Vermietungsmanagement überhaupt möglich. Im Vergleich zum Ergebnis des Vorjahres ist hier der Leerstand in 2003 um ca. 0,7 % gestiegen.

Das Hauptziel aller Vermietungsanstrengungen, die deutliche Senkung des Leerstandes im zumindest eingeschränkt marktfähigen Kernbestand, wurde im ersten Jahr der Sanierungsphase nicht erreicht.

Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat die Genossenschaft eine Vielzahl weiterer Aktivitäten zur Verbesserung des Vermietungsergebnisses durchgeführt, die erste Erfolge zeigen. Seit Februar dieses Jahres liegt die Vergabequote (abgeschlossene Mietverträge/ eingegangene Kündigungen) deutlich über eins.

In den Monaten Februar bis April wurden insgesamt 143 neue Mietverträge abgeschlossen, aber nur 94 Kündigungen ausgesprochen. Dies entspricht einer Vergabequote von 152 %.

Diese kurzfristig erreichten Erfolge sind motivierend für alle mit dem Vermietungsprozess beschäftigten Mitarbeiter, geben aber keinen Anlass, bereits jetzt von einer Trendwende zu sprechen.

Die in der Jahresplanung enthaltenen Minderungen der Erlösausfälle durch Leerstand werden auch bei weiterhin positiver Vermietungsbilanz voraussichtlich bis zum Jahresende nicht vollständig erreicht werden können. Von einer nachhaltigen Verbesserung kann nach Auffassung der Unternehmensleitung erstmalig gesprochen werden, wenn kontinuierlich über einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten der Leerstand reduziert worden ist und die Genossenschaft darüber hinaus über einen ausreichend großen Pool nach ihrer Erfahrung „marktfähiger“ Wohnungen verfügt.

Die im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Magdeburg vorgesehenen Rückbaumaßnahmen können sich in Verbindung mit der für die nächsten zehn Jahre prognostizierten annähernd konstanten Haushaltsanzahl positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken. Spürbare Verbesserungen werden aber erst mittelfristig erwartet. Kurzfristig ist eine Verminderung der Erlösschmälerung durch Leerstand nur mit einer aktiven Vermietungsoffensive zu realisieren.

Diese muss sich auszeichnen, nicht durch blanken Aktionismus, sondern durch strategisch planvolles Vorgehen, Beharrlichkeit und anhaltende Konzentration aller an diesem Prozess Beteiligten.

1.11 Geschäftssitz

Bestandteil des Sanierungskonzeptes war der Verkauf der bisher als Geschäftssitz genutzten Stadtvillen der Genossenschaft in der Klewitzstraße. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Häuser Klewitzstraße 13 und Klewitzstraße 15 an private Nutzer verkauft, für das Haus Klewitzstraße 14 lag zum Bilanzstichtag ein Kaufangebot vor.

Im Sommer beschloss der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat den Umzug des Unternehmens an einen zentralen Ort in der Innenstadt.

Auf Grund der aus Mietersicht sehr entspannten Situation im Bereich Gewerbeimmobilien konnte eine ehemals von der Wirtschaftsberatungsgesellschaft KPMG genutzte Bürofläche im Ulrichshaus angemietet werden.

Der abgeschlossene Mietvertrag enthält feste Mietpreisvereinbarungen für einen Zeitraum von zehn Jahren sowie ein Sonderkündigungsrecht der Genossenschaft nach Ablauf von fünf Jahren.

Der zu entrichtende Mietzins liegt deutlich unterhalb der bisherigen Kapitaldienstbelastung der Villen in der Klewitzstraße.

Am 5. und 6. November 2003 fand der Umzug statt. Die neue Geschäftsadresse der Genossenschaft lautet:

**Ulrichplatz 1
39104 Magdeburg.**

Ende Juni dieses Jahres wird die Genossenschaft im selben Haus ein Ladengeschäft als Vermietungszentrum eröffnen. Die Ausbauarbeiten finden zum Zeitpunkt der Berichtserstellung statt.

Die bisher gemachten Erfahrungen mit dem neuen Standort sind überaus positiv. Der Kundenverkehr hat spürbar zugenommen. Die gute Erreichbarkeit wird sowohl von Mitgliedern als auch Mietinteressenten geschätzt. Die neuen, erweiterten Öffnungszeiten werden angenommen. Die Präsenz in der Innenstadt erhöht den Bekanntheitsgrad der Genossenschaft. Die Mitarbeiter schätzen die hellen und freundlichen Büros, die kurzen Wege und die spürbar verbesserte Kommunikation untereinander.

In geringem Umfang gab es auch kritische Bemerkungen, weil zeitgleich mit dem Umzug die bis dahin noch einmal pro Woche geöffneten Geschäftsstellen in Brückfeld und in Stadtfeld geschlossen wurden. Die Genossenschaft versucht, die damit verbundenen Einschränkungen insbesondere für unsere alten oder behinderten Mitglieder dadurch zu kompensieren, dass künftig durch die Kundenbetreuer auf Anfrage auch Hausbesuche durchgeführt werden.

Die ehemalige Geschäftsstelle in Stadtfeld wurde zwischenzeitlich ohne großen Aufwand zu einer Wohnung zurückgebaut und an eine kinderreiche Familie vermietet.

2. Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Der Rückgang an Gesamtvermögen und Gesamtkapital beträgt im Vergleich zum Vorjahr 3,0 %.

Die Vermögenslage des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

Übersicht über Vermögen und Kapital

	31.12.2003		31.12.2002		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	185.673,50	94,0	192.372,00	94,5	-6.698,50
Umlaufvermögen					
lang-/mittelfristig	856,30	0,4	947,10	0,5	-90,80
kurzfristig	10.955,70	5,6	10.220,60	5,0	735,10
Rechnungsabgrenzungsposten	3,70	0,0	1,90	0,0	1,80
Gesamtvermögen	197.489,20	100,0	203.541,60	100,0	-6.052,40
Passiva					
Eigenkapital	70.018,00	35,4	69.950,80	34,5	67,20
Rückstellungen					
lang-/mittelfristig	345,70	0,2	345,70	0,2	0,00
kurzfristig	1.134,00	0,6	821,50	0,4	312,50
Verbindlichkeiten					
lang-/mittelfristig	116.479,40	59,0	118.149,60	58,0	-1.670,20
kurzfristig	9.502,80	4,8	14.274,00	6,9	-4.771,20
Rechnungsabgrenzungsposten	9,30	0,0	0,00	0,0	9,30
Gesamtkapital	197.489,20	100,0	203.541,60	100,0	-6.052,40

Beim Anlagevermögen ist ein Rückgang um 6.698,50 T€ zu verzeichnen, der auf die planmäßigen Abschreibungen (3,1 Mio. €) zurückzuführen ist. Weiterhin erfuhr das Anlagevermögen eine Schmälerung durch Immobilienverkäufe (3,8 Mio. €). Gegenläufig wirken Zugänge in Höhe von 0,2 Mio. € aus Modernisierungsmaßnahmen und Neuanschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagenintensität
(Anlagevermögen: Bilanzsumme)

	2003	2002	2001
	(%)	(%)	(%)
Anlagenintensität	94,0	94,5	93,8

Bei der Anlagenintensität handelt es sich um einen für die Wohnungswirtschaft typischen Prozentsatz.

Für das Geschäftsjahr 2003 ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II nach folgender Formel :

Anlagendeckungsgrad II
(Eigenkapital + lang-/mittelfristiges Fremdkapital : Anlagevermögen + lang-/mittelfristiges Umlaufvermögen)

Per 31.12.2003 ist der Anlagendeckungsgrad II mit 100,2 % ermittelt. Damit ist das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt.

	2003	2002	2001
	(%)	(%)	(%)
Anlagen- deckungsgrad II	100,2	97,5	100,3

Die Zunahme des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss (161,5 T€) zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital) hat sich wie folgt entwickelt:

	2003	2002	2001
	(%)	(%)	(%)
Eigenkapitalquote	35,4	34,4	32,5

Die Verbesserung hat sich durch die erhebliche Verringerung der Kreditverbindlichkeiten ergeben.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital hat sich insgesamt um 1.670,2 T€ verringert und beinhaltet im Wesentlichen folgende Einzelposten.

Darlehenszugang (Teilvaluierung)	213 T€
Baudarlehen	2.550 T€
planmäßige Tilgungen	-1.978 T€
außerplanmäßige Tilgungen aus dem langfristigen Bereich	-626 T€*
Umgliederung von lang- und mittelfristigen Darlehen in den kurzfristigen Bereich	-1.827 T€

* Zu den außerplanmäßigen Tilgungen aus dem langfristigen Bereich ist anzumerken, dass bereits im Vorjahresabschluss 6.537 T€ für geplante Sondertilgungen in den kurzfristigen Bereich umgegliedert wurden. Unter Hinzurechnung der außerplanmäßigen Tilgungen aus dem langfristigen Bereich in Höhe von 626 T€ wurden insgesamt 7.163 T€ als Sondertilgung im abgelaufenen Geschäftsjahr realisiert.

Die Umgliederungen von lang- und mittelfristigen Darlehen in den kurzfristigen Bereich werden aus Verkaufserlösen gedeckt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind davon bereits 1,0 Mio. € geflossen.

Um den Fremdkapitalkostensatz des Geschäftsjahres mit den Vorjahren vergleichen zu können, wurden die im Geschäftsjahr aus dem langfristigen Bereich vorgenommenen Sondertilgungen hinzugerechnet. Des Weiteren wurden der Forderungsverzicht im Jahr 2002 und die umgegliederten Sondertilgungen in die Betrachtung mit einbezogen.

Der Fremdkapitalkostensatz berechnet sich dem entsprechend nach folgender Formel:

Fremdkapitalkostensatz
(Zinsen für lang-/mittelfristiges Fremdkapital : lang-/mittelfristiges Fremdkapital zum Stichtag + Forderungsverzicht (2002) + Sondertilgung im Geschäftsjahr + umgegliederte Sondertilgung in den kurzfristigen Bereich zum Stichtag)

Fremdkapitalkostensatz

	2003	2002	2001
	(%)	(%)	(%)
Fremdkapitalkostensatz	5,6	6,0	6,1

Der Fremdkapitalkostensatz hat sich im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2002 entsprechend unserer Zielstellung aus dem Sanierungskonzept verbessert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind grundsätzlich geordnet.

Zur Vermögenslage wird ergänzend angemerkt, dass nach den objektiven Tatsachen im Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses von der Fortführung der Genossenschaft ausgegangen wird und damit die Bilanzierung zu Fortführungswerten gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB erfolgt.

2.2 Finanzlage

Der branchenüblich zu ermittelnde wohnungswirtschaftliche Cashflow stellt sich folgendermaßen dar:

	2003 T€	2002 T€	2001 T€
erweiterter Cashflow	2.195,1	2.264,3	967,8
abzüglich Tilgungen (planmäßig)	-1.977,9	-2.404,1	-1.929,4
wohnungswirtschaftlicher Cashflow I	217,2	-139,8	-961,6
abzüglich Tilgungen auf zwischenfinanzierungskredite	-	-1.429,1	-3.283,1
abzüglich Sondertilgungen	-7.162,9	-982,0	-
wohnungswirtschaftlicher Cashflow II	-6.945,7	-2.550,9	-4.244,7

Der erweiterte Cashflow ist – wie im Vorjahr – unter Bereinigung des Jahresergebnisses von wesentlichen nicht zahlungswirksamen bzw. aperiodischen Geschäftsfällen ermittelt worden.

Die Finanzlücken wurden durch frei verfügbare Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Mietobjekten in Höhe von rd. 1,5 Mio. € geschlossen.

Hinzu kommen die im Geschäftsjahr aus freigegebenen Verfügungsbeschränkungen vereinbarte außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 2,5 Mio. €, die Auszahlung von Baudarlehen in Höhe von ca. 2,6 Mio. € und für Vorjahre gezahlten Zuschüsse.

Für das laufende Geschäftsjahr standen der Genossenschaft am Jahresende Kontokorrentkredite über 1,3 Mio. € zur Verfügung, die in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen wurden.

Kapitaldienstdeckung
(Zinsen und planmäßige Tilgung : Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung)

	2003	2002	2001
	(%)	(%)	(%)
Kapitaldienstdeckung	66,4	78,2	73,7

Die Kapitaldienstfähigkeit war für das Geschäftsjahr gegeben.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis stammt aus folgenden Ergebnissparten:

	2003 T€	2002 T€	2001 T€
Hausbewirtschaftung	-677,7	-1.135,9*	- 2.193,9
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken aus Umlaufvermögen	-5,2	32,9	141,5
sonstiger Geschäftsbetrieb	1.086,7	766,9*	1.373,1
außerordentlicher Bereich	-242,3	1.273,0	0,0
Jahresergebnis	161,5	936,9	- 679,3

* Vorjahr angepasst aufgrund Umverteilung von Aufwendungszuschüssen für Vorjahre in den sonstigen Geschäftsbetrieb.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung deutlich verbessert. Das Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde maßgeblich durch Buchgewinne in Höhe von ca. 670 T€ aus dem Verkauf von Grundstücken und durch Aufwendungszuschüsse für Vorjahre in Höhe von 371 T€ positiv beeinflusst. Im außerordentlichen Bereich ist ausschließlich die Zuführung an den Besse-
rungsfonds erfasst.

Übersicht zu ausgewählten Ertragskennziffern

Die dargestellten Ertragskennziffern beziehen sich ausschließlich auf Wohneinheiten.

	2003 (€/m ²)	2002 (€/m ²)	2001 (€/m ²)
Durchschnittliche Sollmiete	4,37	4,35	4,36
Durchschnittliche Istmiete	3,37	3,35	3,38

Auf Grund des Überangebotes an Wohnraum in Magdeburg stagniert das Mietniveau seit einigen Jahren.

	2003 %	2002 %	2001 %
Erlösschmälerungsquote	22,8	23,0	22,7

Die Erlösschmälerungsquote konnte durch Verkäufe von Gebäuden mit hohem Leerstand sowie gezielten Investitionen zur Verbesserung der Vermietungserfolge leicht abgesenkt werden.

	2003 €/VE	2002 €/VE	2001 €/VE
--	--------------	--------------	--------------

Personalaufwand zu den durchschnittlichen Verwaltungseinheiten (VE)	267,11	265,35	339,06
---------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

Sachaufwand zu den durchschnittlichen Verwaltungseinheiten (VE)	145,84	152,70	159,16
-----------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

Summe	412,95	418,05	498,22
-------	--------	--------	--------

Infolge der Unternehmensumstrukturierung und dem damit verbundenen Personalabbau entwickelte sich der sächliche Verwaltungsaufwand je Verwaltungseinheit erneut positiv, insgesamt verringerte er sich in den letzten zwei Jahren um 17 %.

Für die Ermittlung der Kennzahlen wurden die laufenden Personalkosten und sächlichen Verwaltungsaufwendungen berücksichtigt.

	2003	2002	2001
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Kosten der Instandhaltung/ Sanierung	6,05	3,13	3,38

Im Jahr 2003 führte die Genossenschaft wiederum Instandhaltungsmaßnahmen und in geringem Umfang Sanierungsmaßnahmen durch. Ab 2004 wird die Genossenschaft mit der weiteren Sanierung einzelner Quartiere fortfahren

3. Voraussichtliche künftige Entwicklung

Im Zusammenhang mit dem Sanierungskonzept wurde die voraussichtliche geplante Entwicklung der Genossenschaft in einer verkürzten 10-Jahres Wirtschafts- und Finanzplanung abgebildet und wie folgt dargestellt (Auszug für die Geschäftsjahre 2004–2006):

Wirtschaftsplan vom 07.10.2002

	2004	2005	2006
Fläche in m ²	259.016,06		
Anzahl WE	4.135		
Anzahl GE	41		
Angaben in €			
Sollmiete	14.138.303,83	14.134.617,16	14.131.083,53
Aufwendungszuschuss	573.973,18	526.828,79	429.893,63
Erlösschmälerung	1.366.619,55	1.276.655,36	1.276.748,67
in %	9,67	9,03	9,04
nicht umlagefähige BK	220.523,95	206.602,18	206.602,18
Netto-Istmiete	13.125.133,52	13.178.188,42	13.077.626,30
Instandhaltung/ H+V Investition	2.136.284,46	2.155.249,48	2.155.249,48
Verwaltungskosten	1.493.640,00	1.248.600,00	1.150.584,00
Zinsen	6.152.258,23	6.050.075,60	5.942.333,33
Zwischensumme	3.342.950,83	3.724.263,34	3.829.459,49
+ Verkaufspreise	647.416,67	358.416,67	0,00
- Buchwertabgang	474.582,35	231.000,00	0,00
	172.834,31	127.416,67	0,00
- AfA	3.060.000,00	3.060.000,00	3.060.000,00
+ Investitionszulage	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss*	455.785,14	791.680,00	769.459,49

* Voraussichtliche kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen und Abführungen an Besserungsfonds sind unberücksichtigt.

Finanzplan vom 07.10.2002

	2004	2005	2006
Angaben in €			
Sollmiete	14.138.303,83	14.134.617,16	14.131.083,53
Aufwendungszuschuss	573.973,18	526.828,79	429.893,63
Erlösschmälerung	1.366.619,55	1.276.655,36	1.276.748,67
in %	9,67	9,03	9,04
nicht umlagefähige BK	220.523,95	206.602,18	206.602,18
Netto-Istmiete	13.125.133,52	13.178.188,42	13.077.626,30
Instandhaltung/ H+V Investition	2.136.284,46	2.155.249,48	2.155.249,48
Verwaltungskosten	1.493.640,00	1.248.600,00	1.150.584,00
Kapitaldienst	8.249.895,41	8.249.895,41	8.249.895,41
Überschuss Kerngeschäft	1.245.313,65	1.524.443,53	1.521.897,41

A

Im November 2003 wurde die Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2004 verabschiedet.

Um eine kontinuierliche Fortschreibung der Planungsannahmen zu gewährleisten, wurden sämtliche Abweichungen in einem Veränderungsnachweis dokumentiert. Wesentliche Änderungen ergaben sich im Bereich Sollmiete und Erlösschmälerungen auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Verkäufe.

Ferner wurden Anpassungen im Bereich Verwaltungskosten (auf Grund erhöhter Marketingaktivitäten und ebenfalls bezogen auf den höheren Wohnungsbestand) sowie bei den Aufwendungszuschüssen eingearbeitet.

Die dem aktuellen Kenntnisstand angepasste Wirtschafts- und Finanzplanung in der Darstellungsform aus dem Sanierungskonzept 2002 zeigt folgendes Bild:

Wirtschaftsplanung 2004

	2004
Angaben in €	
Sollmiete	16.084.372,00
Aufwendungszuschuss	631.150,00
Erlösschmälerung	2.727.309,00
in %	16,96
nicht umlagefähige BK	473.469,00
Netto-Istmiete	13.514.744,00
Instandhaltung/ H+V Investition	2.097.496,00
Verwaltungskosten	2.097.638,00
Zinsen	6.214.947,00
Zwischensumme	3.104.663,00
- AfA	3.097.900,00
Jahresüberschuss	6.763,00*

* Die vollständige Wirtschaftsplanung weist einen prognostizierten Jahresüberschuss von ca. 61 T€ aus, da hier noch andere Einzelpositionen, wie z.B. Zinserträge mit eingeflossen sind. Mögliche Buchgewinne durch den Verkauf weiterer Liegenschaften sowie ein Anspruch auf Investitionszulage aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen wurden zunächst nicht aufgenommen.

Finanzplanung 2004

2004

Angaben in €

Sollmiete	16.084.372,00
Aufwendungszuschuss	631.150,00
Erlösschmälerung	2.727.309,00
in %	16,96
nicht umlagefähige BK	473.469,00
Netto-Istmiete	13.514.744,00
Instandhaltung/ H+V Investition	2.097.496,00
Verwaltungskosten	2.097.638,00
Kapitaldienst	8.424.764,00
Überschuss Kerngeschäft	894.846,00

Ein positives Jahresergebnis sowie ein deutlicher Finanzmittelüberschuss sind nur möglich, wenn es gelingt, die Erlösschmälerungsquote für den Kernbestand nachhaltig zu senken (siehe auch Punkt 1.10).

Ein finanzieller Engpass steht jedoch nicht zu befürchten. Die aus bereits abgeschlossenen Kaufverträgen erwarteten Mehrerlöse sowie eine von kaufmännischer Vorsicht geprägte Ausgabenpolitik im Bereich aller Investitionen sichern der Genossenschaft einen ausreichenden Handlungsspielraum.

Seitens des Landesförderinstitutes Sachsen-Anhalt wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres alle bewilligten Fördermittelanträge schlussgerechnet. Die damit festgelegten Auszahlungszeitpunkte wurden in die Planung für die Folgejahre eingearbeitet.

Ebenso ergeben sich aus der Aufnahme weiterer Darlehen (Kapitalmarktdarlehen für Investitionen und geförderte Darlehen) Veränderungen im Kapitaldienst.

Zusätzlich zu den ursprünglich geplanten Verwaltungskosten wurde eine Anpassung vorgenommen.

Damit ergibt sich für die Jahre 2005–2007 in der vorherstehend genannten verkürzten Darstellungsform folgendes Bild zur erwarteten Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft:

Wirtschaftsplanung 2005–2007

Angaben in €	2005	2006	2007
Sollmiete	14.134.617,16	14.131.083,53	14.131.083,53
Aufwendungszuschuss	588.347,96	518.168,88	430.108,76
Erlösschmälerung	1.276.655,36	1.276.748,67	1.276.846,43
in %	9,03	9,04	9,04
nicht umlagefähige BK	206.602,18	206.602,18	206.602,18
Netto-Istmiete	13.239.707,58	13.165.901,56	13.077.743,68
Instandhaltung/H+V Investition	2.155.249,48	2.155.249,48	1.914.445,04
Verwaltungskosten	1.533.998,00	1.435.982,00	1.435.982,00
Zinsen	6.074.075,60	5.966.333,33	5.852.728,29
Zwischensumme	3.476.384,50	3.608.336,75	3.874.588,35
+ Verkaufspreise	358.416,67	0,00	
- Buchwertabgang	231.000,00	0,00	
	127.416,67	0,00	
- AfA	3.060.000,00	3.060.000,00	3.060.000,00
+ Investitionszulage	0,00	0,00	0
Jahresüberschuss*	543.801,17	548.336,75	804.588,35

* Voraussichtliche kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen und Abführungen an Besserungsfonds sind unberücksichtigt.

Finanzplanung 2005–2007

Angaben in €	2005	2006	2007
Sollmiete	14.134.617,16	14.131.083,53	14.131.083,53
Aufwendungszuschuss	588.347,96	518.168,88	430.108,76
Erlösschmälerung	1.276.655,36	1.276.748,67	1.276.846,43
in %	9,03	9,04	9,04
nicht umlagefähige BK	206.602,18	206.602,18	206.602,18
Netto-Istmiete	13.239.707,58	13.165.901,56	13.077.743,68
Instandhaltung/H+V Investition	2.155.249,48	2.155.249,48	2.095.249,49
Verwaltungskosten	1.533.998,00	1.435.982,00	1.435.982,00
Kapitaldienst	8.419.733,22	8.419.733,22	8.419.733,22
Überschuss Kerngeschäft	1.130.726,88	1.154.936,86	1.126.778,97

4. Risiken der künftigen Entwicklung

>Das größte Risiko besteht immer darin, zu glauben es sei keines vorhanden.<

Die Genossenschaft befindet sich nach wie vor in einer Sanierungsphase, das heißt, der im Jahr 2002 begonnene Prozess der nachhaltigen Gesundung des Unternehmens ist noch nicht abgeschlossen. Die Vermögenslage und die Finanzlage werden auch in den kommenden Jahren von einem hohen Verschuldungsgrad und nur geringen Geldmittelreserven geprägt sein.

Die Ertragslage wird ganz wesentlich von der Entwicklung des Wohnungsleerstandes abhängen.

Die sich hieraus ergebenden entwicklungsbeeinträchtigenden Umstände sowie deren Risiken für die zukünftige Gestaltung der Genossenschaft sind offensichtlich und in den vorgehenden Abschnitten dieses Lageberichtes detailliert dargestellt und erläutert.

Die allgemeine Entwicklung des ostdeutschen Wohnungsmarktes, demographische Entwicklungen sowie zunehmende gesellschaftliche Verarmungstendenzen bilden weitere wichtige Risikogruppen, die genauso wie der Einfluss der EU-Erweiterung auf die regionalen Teilmärkte, die Entwicklung des Kapitalmarktes, die Handlungsstrategien der Banken, die Bau-, Lohn- und Lohnnebenkosten durch die Genossenschaft nicht aktiv beeinflussbar sind.

Die Aussagen politischer Entscheidungsträger in Deutschland zeichnen sich aus durch ein zunehmendes Maß an Rechtfertigungselementen, Schuldzuweisungen sowie fehlendem visionärem Realismus.

Die regional unabhängigen Unternehmer und Organisationen verlagern ihren Wirkungskreis in immer kürzer werdenden Zyklen global auf die jeweils wachstumsstärksten Märkte.

Die künftige Entwicklung der Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG ist nicht unabhängig von übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Handlungsfreiräume sind beschränkt durch eine starke regionale Gebundenheit sowie der Notwendigkeit zu einer streng wirtschaftlichen Unternehmensausrichtung. Die tolerierbare Fehlerquote aller unternehmerischen Handlungen und Entscheidungen ist gering.

Die in diesem Lagebericht enthaltenen Aussagen und Erläuterungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen und unter Einhaltung kaufmännischer Vorsichtsprinzipien getroffen.

Die dargestellten Prognosen enthalten Zielvorgaben und Annahmen, deren tatsächliches Eintreten nicht gesichert ist.

Die abgebildeten Prognoseergebnisse sind das Resultat eines – unserer Überzeugung nach – ausgewogenen Abwägungsprozesses unter Einbeziehung aller bekannten und zu erwartenden Risiken und Chancen in angemessenem Verhältnis und Gewichtung.

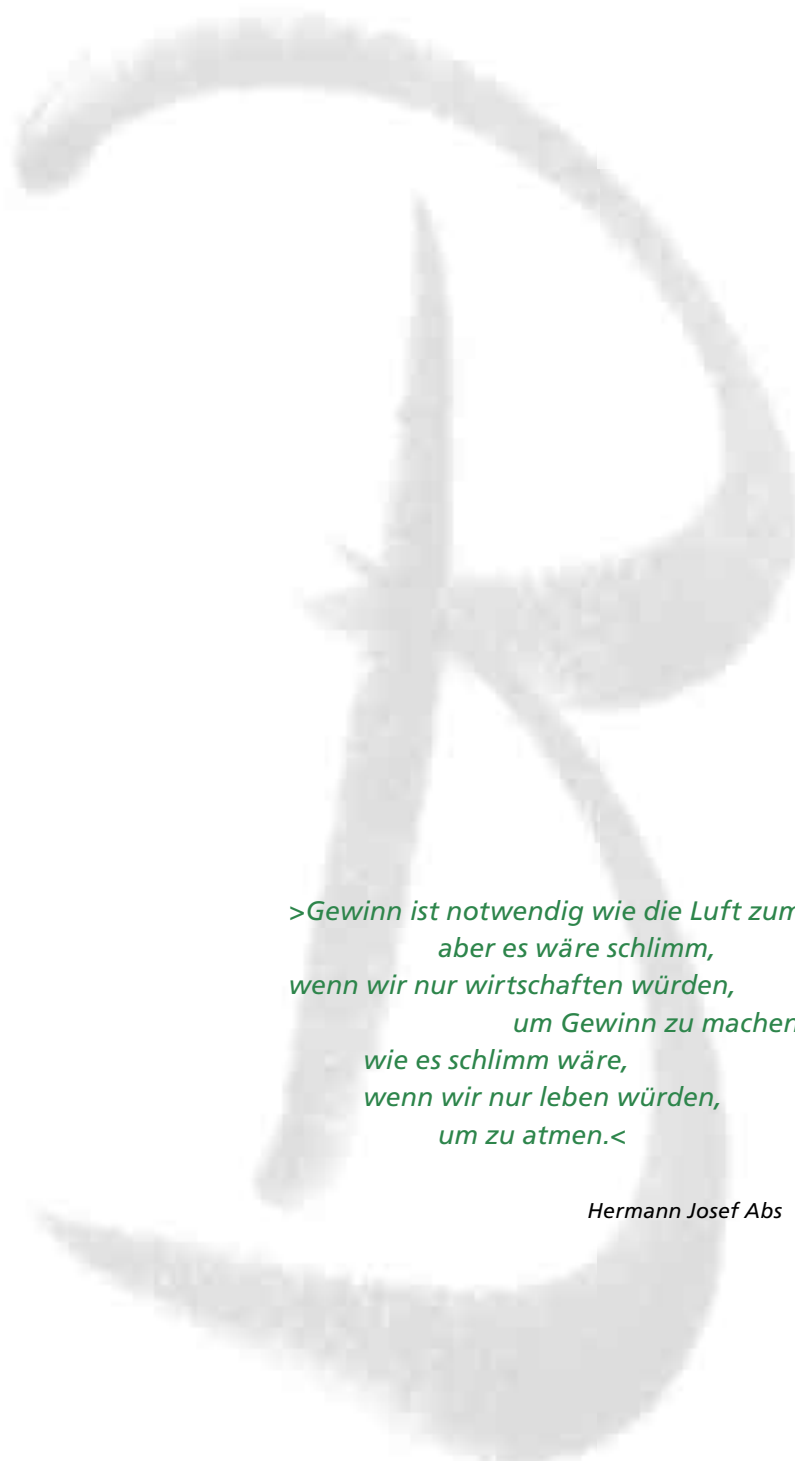
Magdeburg, 14. Mai 2004



Christian Patzwahl
Vorstand



Heinz Kreutzer
Vorstand



*>Gewinn ist notwendig wie die Luft zum Atmen,
aber es wäre schlimm,
wenn wir nur wirtschaften würden,
um Gewinn zu machen,
wie es schlimm wäre,
wenn wir nur leben würden,
um zu atmen.<*

Hermann Josef Abs

B Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bilanz zum

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.655,00	11.955,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.876.952,52		189.936.673,53
2. Grundstücke mit Geschäfts und anderen Bauten	752.415,45		1.419.336,60
3. Grundstücke ohne Bauten	869.871,19		869.871,19
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.650,00	185.653.889,16	134.177,68
Anlagevermögen insgesamt:		185.673.544,16	192.372.014,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	148.365,40		148.365,40
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	624.350,50		704.119,88
3. Unfertige Leistungen	4.965.186,50		4.891.071,70
4. Andere Vorräte	2.280,00	5.740.182,40	1.352,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	350.611,48		366.595,68
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.712.674,00		215.696,11
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		7.710,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	121.742,61	2.185.028,09	275.416,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.886.770,10	4.557.325,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.672,96	1.931,81
Bilanzsumme		197.489.197,71	203.541.599,77

31. Dezember 2003

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
-der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.563,65		219.891,93
-der verbleibenden Mitglieder	2.646.224,70		2.744.425,30
-aus gekündigten Geschäftsanteilen	150,00	2.871.938,35	1.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.580,67 €			(8.609,15)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	55.847.363,01		55.847.363,01
-davon Jahresfehlbetrag für das Vorjahr entnommen: 0,00 €			(679.281,86)
2. Gesetzliche Rücklage	1.234.412,95		1.218.261,95
-davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 16.151,00 €			(93.700,00)
3. Andere Ergebn isrücklagen	9.918.942,66	67.000.718,62	9.075.737,67
-davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 843.204,99 €			(0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	161.503,83		936.904,99
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	16.151,00	145.352,83	93.700,00
Eigenkapital insgesamt:		70.018.009,80	69.950.834,85
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.479.691,47	1.167.175,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.941.908,66		125.611.722,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.288,00		48.069,36
3. Erhaltene Anzahlungen	5.412.629,64		4.796.401,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.126,46		88.135,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371.925,52		1.400.204,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	125.351,89	125.982.230,17	479.055,35
-davon aus Steuern: 7.491,24 €			(11.540,79)
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.266,27	0,00
Bilanzsumme		197.489.197,71	203.541.599,77

B

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2003 bis 31.12.2003

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.717.343,53		18.892.427,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	127.203,97		457.293,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	585,84	18.845.133,34	3.348,90
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.654,58	-480.154,48
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.004.010,37	847.443,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.207.462,81		6.206.215,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	90,31	7.207.553,12	22.826,80
5. Rohergebnis		12.635.936,01	13.491.317,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.190.163,49		1.231.897,99
b) soziale Abgaben	230.467,36	1.420.630,85	235.129,36
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.087.986,38	6.752.285,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		777.121,48	983.750,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.866,65	128.516,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.613.857,15	7.905.901,14
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		804.206,80	-3.489.131,53
12. Außerordentliche Erträge	0,00		4.843.626,60
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00	4.842.626,60
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,48	-5.945,27
15. Sonstige Steuern		400.448,45	423.535,35
16. Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds		242.255,00	0,00
17. Jahresüberschuss		161.503,83	936.904,99
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		16.151,00	93.700,00
19. Bilanzgewinn		145.352,83	843.204,99



*>Es gibt keine einfachen Lösungen für komplexe Aufgaben.
Der Faden muss geduldig entwirrt werden,
damit er nicht reißt.<*

Michail Gorbatschow

C Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987. Das Formblatt ist um spezifische Posten des DMBilG erweitert worden.

Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz und der GuV wurde gegenüber dem Vorjahr um den Rechnungsabgrenzungsposten der Passiva und um den Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds in der GuV ergänzt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung gehen wir von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aus. Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden mit 20 % p.a. abgeschrieben. Davon ausgenommen sind immaterielle Werte bis 410,00 € die im Jahr der Anschaffung wie geringwertige Wirtschaftsgüter mit 100 % p.a. abgeschrieben werden. Die im Jahr 2002 geleisteten Anzahlungen in Höhe von 5.930,94 € für den Erwerb eines Programms mussten in 2003 voll abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Jahr 2003 wurden wieder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden linear, entsprechend folgender voraussichtlicher Nutzungsdauer, abgeschrieben (Restbuchwertmethode):

Wohnbauten	40, 50 bzw. 80 Jahre
Geschäftsbauten	10, 25 bzw. 40 Jahre
Garagen	10 bzw. 30 Jahre
Außenanlagen	10, 40 bzw. 50 Jahre

Des Weiteren werden Wohnbauten mit einem Abschreibungssatz von 2 % bzw. 2,5 % linear abgeschrieben (typisierte AfA).

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach den geltenden AfA-Sätzen abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Erbbaurechte werden linear über die Vertragsdauer (30 Jahre) abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag waren nicht notwendig.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden entsprechend vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB waren nicht notwendig.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Entsprechend § 253 Abs. 3 HGB erfolgte die Bewertung auch für die Grundstücke mit fertigen Bauten. Durch Verkauf hat sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken um 79.769,38 € verringert.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Heizkosten für den Zeitraum 2003. Die Bewertung der noch abzurechnenden Kosten erfolgte zu Anschaffungswerten, soweit nicht auf Grund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen notwendig waren.

Andere Vorräte

Die Heizmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Durchschnittspreisverfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen angesetzt.

Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Verfügungsbeschränkungen für standortbezogene Modernisierungen in Höhe von 1.938.462,62 € enthalten. Darüber hinaus bestehen treuhänderische Verwaltungen in Höhe von 100.353,65 €.

Ergebnisrücklagen

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich zum Vorjahr nicht verändert.

Die Bestandsentwicklung der gesetzlichen Rücklage stellt sich folgendermaßen dar:

Bilanzansatz zum 31.12.2002	1.218.261,95 €
Zuführung von mindestens 10 % des Jahresüberschusses bei Aufstellung der Bilanz gemäß § 39 der Satzung	16.151,00 €
Bestand am 31.12.2003	1.234.412,95 €

Rückstellungen

Rückstellungen wurden insgesamt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 241 HGB gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagespiegel

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Buchwert	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert
		31.12.2002	31.12.2002			31.12.2003	31.12.2003		31.12.2003
		€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		119.339,60	11.955,94	23.179,91	25.320,91	117.198,60	97.543,60	15.480,85	19.655,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke Gebäude Gesamt	44.134.835,85 204.416.426,72 248.551.262,57	39.439.251,76 150.497.421,77 189.936.673,53	2.170,13 82.677,00 84.847,13	2.941.623,21 6.365.210,80 9.306.834,01	41.195.382,77 198.133.892,92 239.329.275,69	4.234.125,04 51.218.198,13 55.452.323,17	354,45 2.958.438,85 2.958.793,30	36.961.257,73 146.915.694,79 183.876.952,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke Gebäude Gesamt	438.667,47 1.892.750,34 2.331.417,81	438.667,47 980.669,13 1.419.336,60	0,00 0,00 0,00	138.177,65 1.097.521,59 1.235.699,24	300.489,82 795.228,75 1.095.718,57	0,00 343.303,12 343.303,12	0,00 40.975,26 40.975,26	300.489,82 451.925,63 752.415,45
3. Grundstücke ohne Bauten		869.871,19	869.871,19	0,00	0,00	869.871,19	0,00	0,00	869.871,19
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		853.008,08	134.177,68	112.070,97	248.051,88	717.027,17	562.377,17	72.736,97	154.650,00
Sachanlagen Gesamt		252.605.559,65	192.360.059,00	196.918,10	10.790.585,13	242.011.892,62	56.358.003,46	3.072.505,53	185.653.889,16
Anlagevermögen Gesamt		252.724.899,25	192.372.014,94	220.098,01	10.815.906,04	242.129.091,22	56.455.547,06	3.087.986,38	185.673.544,16

Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 4.965.186,50 € (Vorjahr 4.891.071,70 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen

Die Übersicht der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Forderungen	Insgesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in €	Insgesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in €
Forderungen aus Vermietung	350.611,48	41.673,17	366.595,68	43.709,58
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.712.674,00	41.017,54	215.696,11	49.333,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	7.710,28	-
Sonstige Vermögensgegenstände	121.742,61	920,33	275.416,50	1.520,33
Gesamtbetrag	2.185.028,09	83.611,04	865.418,57	94.563,49

Sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

	€
Kapitalertragsteuer/SolZ für das Geschäftsjahr	20.020,83
Kapitalertragsteuer/SolZ für 2002	37.864,71

Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für/zur:	€
Absicherung von Gewährleistungsansprüchen der liquidierten Immobiliengesellschaft der WG von 1893 mbH	51.129,19
Betriebskosten	337.298,88
Prüfungskosten	42.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	46.000,00
Abführungen entsprechend WoGenVermG	345.697,62
unterlassene Instandhaltung	508.821,00

Verbindlichkeiten

In den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2003

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.941.908,66 (125.611.722,72)	4.701.475,87 (9.377.404,34)	10.005.515,79 (9.060.783,13)	104.234.917,00 (107.173.535,25)	118.699.653,66 (125.611.722,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.288,00 (48.069,36)	9.457,26 (19.781,36)	18.830,74 (28.288,00)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.126,46 (88.135,52)	72.600,33 (66.490,34)	29.526,13 (20.376,18)	- (1.269,00)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371.925,52 (1.400.204,80)	1.371.925,52 (1.400.204,80)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	125.351,89 (479.055,35)	125.351,89 (479.055,35)	- (-)	- (-)	- (-)
Erhaltene Anzahlungen	5.412.629,64 (4.796.401,70)	5.412.629,64 (4.796.401,70)	- (-)	- (-)	- (-)
Gesamt	125.982.230,17 (132.423.589,45)	11.693.440,51 (16.139.337,89)	10.053.872,66 (9.109.447,31)	104.234.917,00 (107.174.804,25)	118.699.653,66 (125.611.722,72)

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten bereinigt um die Erlösschmälerungen wesentliche Beträge:

	€
Mieten, Pächterlöse etc.	12.935.430,52
Aufwendungszuschüsse	1.007.470,23
Umlagen	4.774.442,78

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten:

	€
Auflösung von Rückstellungen	61.985,82
Auflösung von Wertberichtigungen	30.197,90
Erträge aus vereinnahmten Guthaben	64.183,76
Erträge aus früheren Jahren	2.589,95
Baukostenzuschüsse	23.351,83
Erlöse aus Versicherung	113.328,02
Erträge aus Grundstücksverkäufen Anlagevermögen	672.842,95

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

	€
Betriebskosten	5.357.549,27
Instandhaltung	1.763.734,57
Vertriebskosten	56.570,84

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten:

	€
Sächliche Aufwendungen	590.227,81
Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt)	112.126,05
Verlust aus Abgang Anlagevermögen incl. Nebenkosten	35.588,96

Sonderposten - Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds

Der Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds ergibt sich aus dem mit allen Gläubigerbanken am 7. Oktober 2002 verabschiedete Sanierungskonzept 2003–2012 und der damit verbundenen Vereinbarung zur Begründung eines Besserungsfonds.

Dem entsprechend wurde ein fiktiver Jahresüberschuss in Höhe von 403.759 € ermittelt.

Zum Ausgleich für Forderungs-, Zins- und Vorfälligkeitsentschädigungsverzicht wurden 60 % des fiktiven Jahresüberschusses, das sind 242.255 €, lt. Vereinbarung als Ausgleichsbetrag dem Besserungsfonds zugeführt.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Diese entstehen, wie bereits unter dem Sonderposten erwähnt, durch das verabschiedete Sanierungskonzept 2003–2012.

Hierbei sind Forderungsverzichte und Verzichte auf Vorfälligkeitsentschädigungen in einen Besserungsfonds in Höhe von 5.659.299,90 € aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung des in 2003 dem Besserungsfonds zugeführten Ausgleichsbetrages in Höhe von 242.255 € ergibt sich eine noch zu berücksichtigende finanzielle Verpflichtung über 5.417.044,90 €.

Angaben der durchschnittlichen

Arbeitnehmerzahl

	Arbeitnehmer
Qualitätsmanagement	16
Kundenbetreuung	11
Auszubildende	1
Gesamt	28

Außerdem wurden zeitweilig Praktikanten ohne Entgelt beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in €
Bestand am 01.01.2003	6.613	91.892	7.274.300,00
Zugang	254	5.178	279.400,00
Zwischensumme:	6.867	97.070	7.553.700,00
Abgänge durch Sterbefälle	50	562	55.000,00
Übertragungen	24	459	26.400,00
Kündigungen	409	6.244	449.900,00
Kündigungen freiw. Ant.		5	0,00
Ausschlüsse	40	778	44.000,00
Sterbefälle in früheren Jahren	18	198	19.800,00
Korrektur früherer Jahre	5	105	5.500,00
Bestand am 31.12.2003	6.321	88.719	6.953.100,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 98.200,60 € gesunken.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 321.200,00 € vermindert.

Aus vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben (§ 34 Abs. 3 Ziffer 1 GenG) betrug die Haftung des Vorstandes am Bilanzstichtag 600,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt e.V.
Olvenstedter Straße 66
39108 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes

Christian Patzwahl
Heinz-Dieter Kreutzer

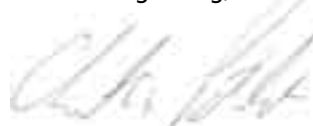
Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Naumann (Vorsitzender bis 26.06.2003)
Karl-Heinz Rädisch (Vorsitzender ab 26.06.2003)
Dennis Adam (1. Schriftführer bis 26.06.2003, Stellvertreter ab 26.06.2003)
Walter Rust (1. Schriftführer ab 26.06.2003)
Monika Stollberg (2. Schriftführer ab 26.06.2003)
Günter Walkhoff (2. Schriftführer bis 26.06.2003)
Jochen Hoppe

Vorschlag an die Vertreterversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2003 entstandenen Bilanzgewinn von 145.352,83 € gemäß § 28 Buchstabe I i. V. m. § 38 Abs. 2 Satzung den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 02.04.2004



Christian Patzwahl
Vorstand



Heinz Kreutzer
Vorstand



*>Es ist das Los des Menschen,
dass die Wahrheit keiner hat.
Sie haben sie alle, aber verteilt, und wer nur bei einem schaut,
der vernimmt nie, was die anderen wissen.<*

Johann Heinrich Pestalozzi

D Bericht des Aufsichtsrates

Die Aufgabe des Aufsichtsrates besteht laut Genossenschaftsgesetz und den Bestimmungen unserer Satzung darin, den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern und zu beraten sowie die Ordnungsmäßigkeit der von ihm ausgeübten unternehmerischen Leitung zu überwachen und zu kontrollieren. Hierbei sind auch die im Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) festgelegten erhöhten Anforderungen stets zu erfüllen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2003 die ihnen obliegenden Pflichten durch eine Vielzahl von Tätigkeiten wahrgenommen. Insgesamt tagte das Gremium 11 mal. Es wurden 7 gemeinsame Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Die zu den gemeinsamen Beratungen durch den Vorstand erstellten Unterlagen waren umfangreich und aussagekräftig. Sie enthielten alle erforderlichen Informationen, um sich über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ein ausreichend detailliertes Bild zu machen. Insbesondere die Leerstandsentwicklung, die eingeleiteten Marketingaktivitäten sowie die durchgeführten Investitionen zur Verbesserung der Marktfähigkeit unserer Wohnungen waren wesentliche Arbeits- und Diskussionsschwerpunkte der gemeinsamen Beratungen. In der Sitzung vom 26.11.2003 wurde die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung für das Geschäftsjahr 2004 gemeinsam beschlossen.

Weiterhin engagierten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr in drei unterschiedlichen Arbeitsgruppen zu den Themen Kundenservice, Ausschreibung und Vergabe sowie Finanzen und Controlling. Als Ergebnis der Tätigkeit der Arbeitsgruppen wurden unter anderem das Serviceheft der Genossenschaft und die neue Vergabeordnung erstellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates hielten stets engen Kontakt zu den Mitgliedervertretern, sie übermittelten die von Einzelnen vorgetragenen Sorgen und Befürchtungen an den Vorstand und transportierten

gleichzeitig in vielen Einzelgesprächen die wesentlichen Inhalte des Sanierungskonzeptes an eine Vielzahl unserer Mitglieder.

Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Vorstandes, dass mit dem Sanierungskonzept und den am 7. Oktober 2002 mit den Gläubigerbanken und dem Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt getroffenen Vereinbarungen die Grundlage für eine dauerhafte Fortführung der Genossenschaft geschaffen wurde und stützt die sich daraus ableitende Geschäftspolitik einer nach streng wirtschaftlichen Kriterien ausgerichteten Unternehmensführung. Zur Gesundung der Genossenschaft sind nach Einschätzung des Aufsichtsrates wichtige Fortschritte erzielt worden. Dazu war es erforderlich, dass alle Mitarbeiter des Unternehmens erhebliche Anstrengungen auf sich nahmen und jederzeit bereit waren, sich auch über das durchschnittliche Maß hinaus für die Belange der Genossenschaft zu engagieren.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrates hat der Vorstand in Zusammenarbeit mit der gesamten Belegschaft im Jahr 2003 unter Berücksichtigung der besonderen Situation (Umzug, Personalreduzierung, Geschäftsstellschließung) eine hervorragende Arbeit geleistet. Weiterhin ist festzustellen, dass sich mit der Durchsetzung der neuen Marketingstrategie unsere öffentliche Wahrnehmung spürbar verbessert hat.

Am 24. Mai dieses Jahres fand gemeinsam mit der Prüfungsdirektorin des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2003 und des Lageberichtes statt.

Die Prüfung hat ergeben, dass der durch den Vorstand erstellte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und der Lagebericht eine zutreffende Beschreibung des Geschäftsverlaufes und zur Lage der Genossenschaft enthält. Ferner wird bestätigt, dass die Organe der Genossenschaft die ihnen

gesetzlich und satzungsgemäß obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben und die Geschäftsführungsorganisation einen ordentlichen Ablauf des operativen und strategischen Geschäftes gewährleistet.

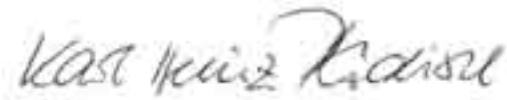
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- > den Jahresabschluss festzustellen,
- > den ausgewiesenen Bilanzgewinn den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
- > dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Horst Naumann für seine mehrjährige engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat, deren Vorsitz er bis zum 26.06.2003 inne hatte.

Magdeburg, 24.05.2004

Der Aufsichtsrat



Karl Heinz Rädisch
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Herausgeber:

Magdeburger

Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Ulrichplatz 1

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 6292 0

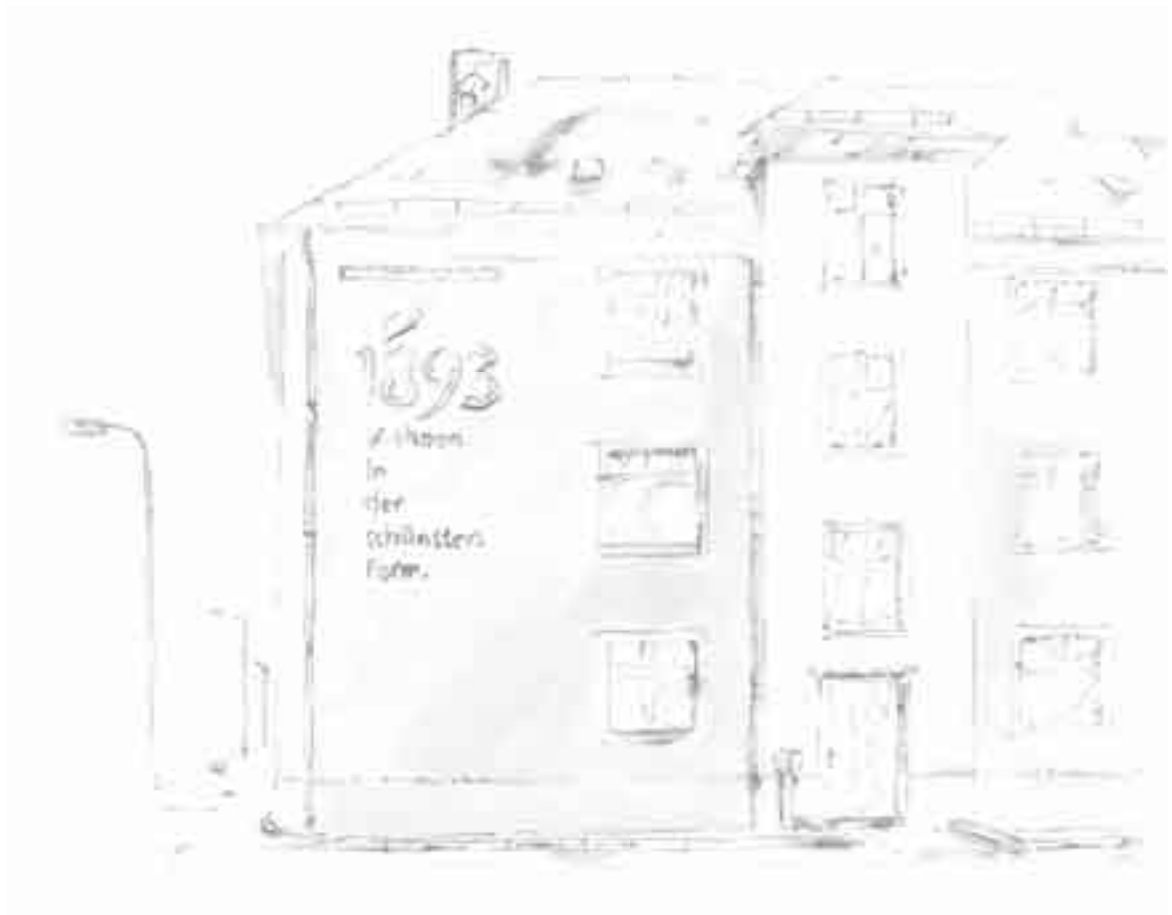
Fax: 0391 6292 222

Gestaltung:

DATeS Medien Verlag GmbH

Druck:

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG



1893