



1893

Geschäftsbericht **2017**

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft
von 1893 eG

IMPRESSUM

Herausgeber

WG-Magdeburger
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG
Ulrichplatz 1
39104 Magdeburg
Tel.: 6292-0
Fax: 6292-222

Gestaltung

DATEs Medien Verlag GmbH

Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

auf einen blick

AUF EINEN BLICK

	2017	2016	2015	2014
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme in T€	200.841,7	202.079,0	203.370,0	204.921,8
Bilanzgewinn in T€	2.662,8	2.417,0	1.761,4	2.564,6
Eigenkapitalquote in T€	47,2	45,5	43,9	42,6
einfacher Cashflow in T€	5.690,1	5.383,0	5.046,4	5.091,3
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Anzahl Mitglieder	6.903	7.016	6.989	6.920
Anzahl Wohnungen	4.064	4.064	4.065	4.064
Leerstandsquote per 31.12.	1,35	0,9	1,4	1,9
Mietanschlussquote in %	96,1	103,8	104,4	98,1
Sollmiete Wohnungen in T€	16.158,2	16.037,6	15.874,8	15.751,9
durchschnittl. Sollmiete pro qm in €	5,21	5,18	5,14	5,11
Instandhaltungskosten in T€	3.338,0	3.327,2	3.262,5	2.902,1

INHALT

Impressum4
Auf einen Blick9
Vorwort	17
LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2017 63
1. Geschäftsverlauf	65
1.1. Branchenentwicklung	65
1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs	67
2. Darstellung der Lage	73
2.1. Vermögenslage	73
2.2. Finanzlage	75
2.3. Ertragslage	77
3. Prognosebericht	79
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	80
4.1. Risikomanagementsystem	80
4.2. Externe Risiken und Chancen	81
4.3. Interne Risiken und Chancen	83
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	86
Anmerkungen	87

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2017 89

Bilanz zum 31.12.2017 90

Gewinn- und Verlustrechnung 92

ANHANG FÜR DAS JAHR 2017 95

1. Angaben zum Unternehmen 97

2. Allgemeine Angaben 97

3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs und Bewertungsmethoden 99

3.1. Anlagevermögen 99

3.2. Umlaufvermögen 100

3.3. Rücklagen 102

3.4. Rückstellungen 102

3.5. Verbindlichkeiten. 103

3.6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten 103

4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung. 104

4.1. Angaben zur Bilanz 104

4.2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 108

5. Sonstige Angaben 109

6. Bericht des Aufsichtsrats. 113

VORWORT

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns sehr, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2017 vorzulegen. Neben vielen – im Großen und Ganzen – recht ordentlichen Zahlen geht es uns in diesem Bericht mehr um unsere Mitglieder und Bewohner als um unsere Häuser.

Häuser und Wohnungen sind zum Wohnen da. In früheren Zeiten gab es vor der Ehe keine Wohnung, nach der Wende gab es reichlich, aber eben wenig Neues. Jetzt gibt es von allem etwas, aber nicht für jeden Geldbeutel das Passende. Und wenn man etwas gefunden hat, dann ist eben zuerst nur das Bedürfnis nach einer Wohnung befriedigt. Aber ist das dann wirklich schon alles?

Wir 1893er sind eine große Gemeinschaft und leben zumeist auch in Gemeinschaften. Ob es nun Hausaufgänge, Häuser oder ganze Quartiere sind, allein ist bei uns niemand. Trotzdem hat sich in den vergangenen Jahren im Zusammenleben etwas geändert. Selbst in Häusern, in denen noch viele langjährige Mitglieder wohnen, ist es oft nicht mehr wie früher. Klar, das Umfeld ist schöner, die Wohnung modern und der Balkon ganz neu. Irgendetwas fehlt vielen trotzdem.

Das Leben ist intensiver geworden. Wer heute mit Job und Familie den Alltag bestreitet, fühlt sich oft wie auf der Überholspur. Viele schöne Flecken des Lebens rauschen an einem vorbei. Die wenige private Zeit geht meist schlicht für's Erholen drauf. Für Freunde bleibt oft wenig Zeit und für die Hausgemeinschaft fast keine. Darunter leidet das Zusammenleben und das Zusammengehörigkeitsgefühl.

Das ist der Lauf der Dinge? So ist das eben? Kann man nicht ändern?

2013 haben wir das Projekt NETTE NACHBARN ins Leben gerufen. Seitdem gibt es mit großer Hilfe vieler Ehrenamtlicher Veranstaltungen vom gemeinsamen Frühstück, über Kartenspielnachmittage, Kinobesuche, Sportstunden bis hin zu unserer großen Weihnachtsfeier.

Hier kommen viele Menschen zueinander, die sich sonst nicht sehen würden. Unser Beitrag für die kommenden Jahre ist darüber hinaus eine Verbesserung der Außenanlagen. Die gestalten wir um, legen sie neu an, damit sie zukünftig einfach mehr sind, als nur der Platz zwischen den Häusern.

Wir wollen in unseren Quartieren Platz zum Kennenlernen und für das Miteinander schaffen. Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen, wie das Zusammenleben gehen kann und es in der 1893 auch schon geht.

Da gibt es das ältere Ehepaar, das syrischen Flüchtlingen bei den ersten Schritten in Deutschland half. Da gibt es die Großfamilie, die sich ganz bewusst Wohnungen in einem unserer Quartiere gesucht hat, damit sie sich oft sehen kann. Da gibt es die beiden befreundeten Familien, die in einen Hauseingang gezogen sind und mit ihrem Gemeinschaftssinn die ganze Hausgemeinschaft angesteckt haben.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß, diese Menschen auf den folgenden Seiten kennenzulernen.

Die Menschen, die dafür verantwortlich sind, dass in der 1893 alles rund läuft, haben 2017 wieder zu einem sehr erfolgreichen Jahr für die Genossenschaft gemacht.

Wir haben einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,96 Mio. € erwirtschaftet. Und eine Leerstandsquote von 1,4 Prozent zeigt, dass unser Angebot und unser Service zeitgemäß sind. Im vergangenen Jahr haben wir den Balkonanbau vorangetrieben. In Brückfeld werden in diesem Jahr die letzten Balkone gebaut. In Stadtfeld, in der Ebendorfer Straße, haben wir 2017 damit begonnen.

Im Jahr 2022 werden wir jede Wohnung unseres Bestandes, bei der es technisch möglich ist, mit einem Balkon ausgestattet haben. Alle Investitionen dafür bestreiten wir aus Eigenmitteln.

In Zukunft wollen wir bei der Pflege der Außenanlagen und der Instandhaltung unserer Wohnungen und Häuser noch besser werden. Darum haben wir

im vergangenen Jahr viel Energie investiert, um einen Regiebetrieb aufzubauen. Die ersten Handwerker haben ihre Arbeit aufgenommen. Aber noch nicht alle Stellen sind besetzt. Ab sofort werden wir viele Arbeiten in der Instandhaltung als 1893 selbst erledigen. Das ist für uns alle kostengünstiger und wir sind flexibler.

Einen großen Dank richten wir deshalb an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die geleistete und noch zu leistende Arbeit. Die immer neuen Aufgaben haben wir ohne zusätzliches Personal gemeistert. Das bedeutet für unsere Mitarbeiter auch eine gravierende Änderung in den Prozessen und Verantwortlichkeiten.

Unsere Bitte an Sie, unsere Mitglieder und Mieter, ist, unterstützen Sie uns auf diesem Weg. Unsere Mitarbeiter im Büro und bei Ihnen vor Ort haben immer ein offenes Ohr für Ihre Hinweise.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen beim Lesen viel Spaß und freuen uns auf ein schönes Miteinander.

Ihre 1893

Sandra Wartmann
Vorstand

Christoph Maier
Vorstand

2017
lagebericht

1. GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 BRANCHENENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Neben den Konsumausgaben und den Bauinvestitionen haben sich die Ausfuhren und die Investitionen in Ausrüstungen belebt. Die positive Entwicklung bei den Auftragseingängen und das günstige Geschäftsklima in der Industrie sprechen für eine Fortsetzung des Aufwärtstrends.

Die Verbraucherpreise sind vor dem Hintergrund sich verteuender Energiepreise im Jahresverlauf angestiegen. Die Kaufkraft der Verbraucher blieb dennoch hoch, was seine Ursache auch im sich weiterhin positiv entwickelnden Arbeitsmarkt hatte. Die hohe Dynamik beim Beschäftigungsaufbau hielt an, Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung blieben in der Tendenz rückläufig. Da die einschlägigen Frühindikatoren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Arbeitskräften signalisieren, wird Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung weiter zurückgehen, wenn auch etwas gedämpft durch eine zunehmende Anzahl von Flüchtlingen, die auf den Arbeitsmarkt drängen.¹

Auch die Bruttolöhne und -gehälter stiegen im Berichtsjahr um rund 2,5 Prozent, ein weiterer Anstieg für das kommende Jahr um 2,7 Prozent ist prognostiziert.

Die Bundesregierung erwartet einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von preisbereinigt 2,0 Prozent – das wäre das stärkste Wirtschaftswachstum in der Bundesrepublik Deutschland seit sechs Jahren. Der Aufschwung steht auf einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament und wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Bereinigt um die volatilen Energie- und Lebensmittelpreise liegt die Teuerung bei 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere die Verteuerung der Mieten schlägt hier zu Buche. Damit liegt die Inflationsrate über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.^{2,3}

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2018 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben. Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

Sachsen-Anhalts Wirtschaftskraft entwickelt sich im Vergleich zur Bundesrepublik nicht so rasant, kann aber immer noch ein Wirtschaftswachstum von rund einem Prozent im Berichtsjahr verzeichnen. Vor allem

das Bauhauptgewerbe stützt den Aufschwung im Bundesland. In Magdeburg ist sogar mehr als ein Drittel der Betriebe im Handwerk zu 100 Prozent ausgelastet – viele können wegen fehlender Fachkräfte keine weiteren Aufträge annehmen.⁴

Die Arbeitslosenquote rutschte im Dezember 2017 auf 8 Prozent im Bundesland (minus 1 Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahresmonat).⁵ Die Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen der Agentur für Arbeit geht für 2018 sogar von einem weiteren Rückgang um 4,2 Prozent aus, was den bundesweit prognostizierten Rückgang von 2,4 Prozent also noch übersteigen wird.⁶ Steigende Beschäftigtenzahlen und steigende Einkommen haben auch in Sachsen-Anhalt einen positiven Effekt auf die Familienplanung: Es werden wieder mehr Babys geboren, erstmals seit 15 Jahren. Mehr als 18.000 Kinder kamen 2016 zur Welt, auch für 2017 wird mit steigenden Geburtenraten in Sachsen-Anhalt gerechnet. Ursächlich hierfür ist auch die überdurchschnittlich gute Betreuungssituation im Bundesland und der Landeshauptstadt.⁷ Entsprechend der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ wird es in den Landkreisen und kreisfreien Städten eine differenzierte Entwicklung der Bevölkerungszahlen geben. Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg der beiden kreisfreien Städte Magdeburg und Halle um 3,8 Prozent bzw. 2,6 Prozent resultiert vor

allem aus der weiteren Schrumpfung der Bevölkerung in den Landkreisen.⁸

Trotz positiver Entwicklung der Erwerbs- und Einkommenssituation sind nirgendwo so viele Menschen überschuldet wie in Sachsen-Anhalt – und hier vor allem in Magdeburg und Halle. Jeder Achte konnte 2017 seine Verbindlichkeiten nicht mehr bedienen. Da der Schuldenabbau ein sehr langwieriger Prozess ist, wird sich diese Situation mittelfristig nicht spürbar ändern.⁹ Laut Marktreport 2017¹⁰ des Immobilienvermarkters Engel & Völkers gehört Magdeburg zu den Wachstumsstädten in Deutschland – mit steigenden Immobilienpreisen nicht nur in den 1a-Lagen. Am meisten nachgefragt waren Immobilien in Brückfeld, der Leipziger Straße und Buckau, sowie der Altstadt. In diesen Quartieren erwartet der Immobilienvermarkter weiter steigende Mieten. Aber auch in den mittleren bis guten Lagen wird es einen weiteren Anstieg der Kaltmieten geben – und dies nicht zuletzt aufgrund eines, wenn auch moderaten, Bevölkerungswachstums in der Stadt. Diese Entwicklung wird auch durch das Landkreis-Ranking von Focus Money¹¹ untermauert: So besetzt Magdeburg mit Rang 265 einen mittleren Platz, konnte sich aber dank Bevölkerungszuwachs und Anstieg der Wirtschaftsleistung von Platz 319 hocharbeiten. Die positive Einkommens- und Erwerbseinkommensentwicklung ganz Deutschlands lässt sich auch in der Landeshaupt-

stadt, wenn auch in abgeschwächter Form, feststellen. Magdeburgs Erwerbslosenquote lag im Dezember 2017 bei 8,6 Prozent, was einem weiteren Rückgang um 1,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht (9,7 Prozent). Im Jahresdurchschnitt lag die Quote bei 9,3 Prozent und ist damit um 1,2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr (10,5 Prozent) gesunken. Ursächlich hierfür ist neben den demografischen Entwicklungen auch in Magdeburg die weiterhin hohe Nachfrage nach Fachkräften, aufgrund der robusten wirtschaftlichen Entwicklung im ganzen Land.¹²

1.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Bestandsentwicklung/ Mieten/ Leerstand

Zum Stichtag 31.12.2017 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.064 Wohnungen, 37 Gewerbe und 895 übrige Einheiten, darunter 657 Stellplätze. Die Vermietungssituation konnte im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. 55 Wohnungen standen zum Jahresultimo leer, was einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent entspricht (Vorjahr: 37 leer stehende Wohnungen). Im Jahresdurchschnitt erreichte die 1893 eine Leerstandsquote von 1,7 Prozent. Eine Mietanschlussquote von 96,1 Prozent hat seine Ursache im leichten Anstieg des Leerstandes im

Berichtsjahr – neben 465 Kündigungen verzeichnete die Genossenschaft 447 Neuvermietungen. Rechnet man hier die Mietvertragsänderungen heraus, ergibt sich eine Mietanschlussquote von 95,6 Prozent.

Die Fluktuation wuchs ebenfalls leicht auf 11,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (10,9 Prozent). Hier sind die 56 Mietvertragsänderungen aufgrund des Wechsels von Hauptmietern ebenfalls enthalten. Rechnet man diese Änderungskündigungen heraus, ergibt sich eine Fluktuationsquote von 10,1 Prozent, was einen leichten Rückgang darstellt.

Die Kündigungen konnten größtenteils durch die 1893 nicht verhindert werden, da sie nicht auf mangelnde Zufriedenheit, sondern auf Veränderungen der persönlichen Lebensumstände basieren:

- » für 27 Prozent der gekündigten Mietverträge war die Wohnungsgröße nicht mehr passend und es konnte aufgrund des geringen Leerstandes keine Wohnung im Bestand der 1893 gefunden werden.
- » 14 Prozent der Mieter zogen aus Altersgründen aus ihrer Wohnung aus oder verstarben.
- » 26 Prozent verließen die Stadt.
- » 6 Prozent der Kündigungen erfolgten aufgrund des Erwerbes von Wohneigentum.

Nur 3 Prozent der Mieter gaben Unzufriedenheit mit der Wohnung oder der Genossenschaft als Kündigungs-

grund an, 15 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft fristlos gekündigt und geräumt.

Wieder stieg die Sollmiete für Wohnungen im Berichtsjahr. Durch Neuvermietungen und Investitionen, wie den Anbau von Balkonen, erhöhte sich der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,18 €/qm auf 5,21 €/qm. Mit dieser Entwicklung setzt sich die 1893 deutlich von den Mitbewerbern in ihrer Größenklasse ab, wie der Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-

Anhalt e.V. in jedem Jahr zeigt. Die Wohnungssollmiete pro Quadratmeter steigt bei den Wettbewerbern auch seit Jahren kontinuierlich, jedoch unterhalb des Niveaus der Sollmiete der 1893.

Insgesamt konnte die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg von 151,3 T€ auf 16,6 Mio. € verzeichnen. Eine weitere Senkung der Erlösschmälerungen gelang im Berichtsjahr zwar nicht, dennoch konnte die Genossenschaft aber einen Anstieg der Istmiete um insgesamt 97,1 T€ verzeichnen:

☐ Anstieg von Soll- und Istmiete

in T€	2017	2016	2015
Sollmiete	16.579,8	16.428,5	16.249,4
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	316,0	261,8	374,8
Istmiete	16.263,8	16.166,7	15.874,6

Betriebskosten

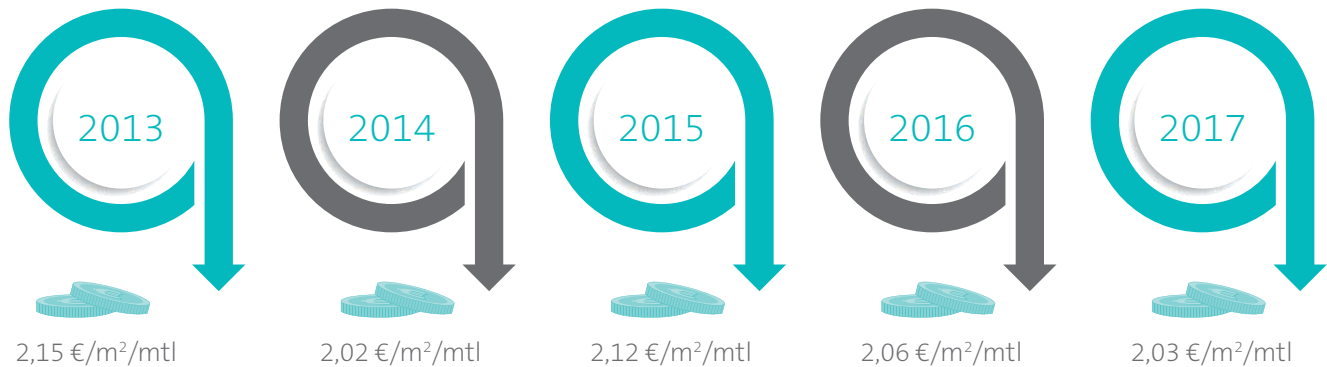
Durch ein weiteres aktives Betriebskostenmanagement sowie die dauerhafte Ermittlung von Einsparpotenzialen wird kontinuierlich daran gearbeitet, die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten. Die Höhe der Betriebskosten für Wohnungen in der 1893 konnte im Vergleich zum Vorjahr trotz Preissteigerungen in einigen Bereichen um weitere 3 Cent/m² reduziert werden.

Mitglieder

Zum Stichtag waren 6.903 Mitglieder in der Mitgliederliste eingetragen. Neben 579 Abgängen konnten

☛ Die Entwicklung der letzten fünf Jahre stellt sich wie folgt dar:

466 neue Mitglieder gewonnen werden, was einem Rückgang von 113 Mitgliedern entspricht. Dieser Rückgang resultiert allerdings aus Korrekturen früherer Jahre. Um diese Korrekturen bereinigt, verzeichnet die Genossenschaft 417 Abgänge im Geschäftsjahr. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sank aufgrund von Korrekturen früherer Jahre um 29,3 T€ auf 3.080,0 T€ zum Bilanzstichtag.



Bautätigkeit

Investitionen in die Bestände wurden i.H.v. rund 1,3 Mio. € realisiert. Einen Schwerpunkt setzte wieder das Balkonanbauprogramm der Genossenschaft, um dem Anspruch der Mietinteressenten und dem Wunsch der Bestandsmieter gleichermaßen gerecht zu werden. 21 Balkone wurden in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem im Quartier Stadtfeld Ost angebaut, 57 Balkone wurden im Quartier Brückfeld unter denkmalschutzrechtlichen Auflagen errichtet. Darüber hinaus wurden im selben Quartier durch den Abriss von 10 Garagen 30 neue Stellplätze gebaut, um der weiterhin angespannten Situation im ruhenden Verkehr kontinuierlich entgegenzuwirken.

Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen in einem funktionierenden und ansprechenden Zustand zu halten, macht die Attraktivität der Genossenschaft für ihre Mitglieder und Wohnungsinteressenten aus. Ausreichend Mittel für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr mit rund 3,3 Mio. € zur Verfügung gestellt. Das Budget der operativen Instandhaltung wurde mit rund 900 T€ in Anspruch genommen. Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung werden basierend auf dem Masterplan die großen Instandsetzungsarbeiten gemeinsam mit den zuständigen Kundenbetreuern beschlossen. Rund 1,1 Mio. € hat

die 1893 im Berichtsjahr für die unterschiedlichsten Maßnahmen in diversen Wohnquartieren ausgegeben.

Die größten Positionen waren dabei:

- » die Fortsetzung der Instandsetzungsarbeiten im Pratergarten an Fassade, Fenstern, Dach und Treppenhäusern für insgesamt 360 T€,
- » planmäßige Instandsetzungsarbeiten, wie die Dämmung der obersten Geschossdecke, die Neuverlegung der Grundleitungen sowie die Neugestaltung der Eingangsbereiche mit Erneuerung der Haustüren und der malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser in der Ebendorfer Straße für insgesamt 175 T€,
- » die Sanierung von Grundleitungen im Quartier Faßlochsberg für insgesamt 100 T€,
- » die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern in der Warschauer Straße 1 bis 19 und der Albert-Vater-Straße 55 bis 77 für insgesamt 115 T€,
- » die malermäßige Instandsetzung der Fassade in der Georg-Heidler-Straße 2 bis 28/Berliner Chaussee 29 bis 39 für insgesamt 92 T€ und die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser in der Georg-Heidler-Straße 2 bis 28 für 50,5 T€,
- » diverse Bepflanzungen und Spielplatzsanierungen i.H.v. 50 T€.

Mehr als 1,3 Mio. € wurden im Berichtsjahr in die Wiederherstellung der Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen investiert. Darin enthalten sind kleine malermäßige Instandsetzungen ebenso wie größere Umbaumaßnahmen, wie die Neugestaltungen von Bädern, die Verlegung neuer Fußbodenbelege oder der Komplettausbau von Wohnungen, Grundrissveränderungen inklusive.

Für Modernisierungen auf Mieterwunsch mit einer Modernisierungsumlage wurden im Berichtsjahr knapp 27 T€ aufgewendet.

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	188.368,9	96,8	189.721,5	96,9	-1.352,6
Umlaufvermögen kurzfristig	6.205,4	3,2	6.001,3	3,1	204,1
Bilanzvolumen	194.574,3	100,0	195.722,8	100,0	-1.148,5
Eigenkapital	94.870,8	48,8	91.930,8	47,0	2.940,0
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	1.226,9	0,6	1.085,0	0,5	141,9
Verbindlichkeiten					
langfristig	96.823,7	49,8	101.194,1	51,7	-4.370,4
kurzfristig	1.614,2	0,8	1.474,2	0,8	140,0
Bilanzvolumen	194.574,3	100,0	195.722,8	100,0	-1.148,5

Das Anlagevermögen hat sich aufgrund von planmäßigen Abschreiben i.H.v. 2.731,3 T€ und gegenläufig wirkenden Aktivierungen aufgrund von Investitionen i.H.v. 1.338,9 T€ sowie der Umwidmung eines unbebauten Grundstückes vom kurzfristigen Umlaufvermögen in das Anlagevermögen i.H.v. 40 T€ um 1.352,6 T€ verringert. Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens hat seine Ursache hauptsächlich im Zuwachs bei den flüssigen Mitteln um 156,3 T€, der

Zunahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen um 217,0 T€ und der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 140,6 T€. Diese resultiert vor allem aus der Verringerung der Erstattungsansprüche nach den Jahresendabrechnungen der Wärmeversorger.

Auf der Passivseite basiert die Verringerung des Bilanzvolumens um 1.148,5 T€ vor allem aus dem kontinuier-

lichen Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten um 4.370,4 T€. Gegenläufig wirkt der stetige Aufbau von Eigenkapital im Berichtsjahr um 2.940,0 T€. Dieser resultiert insbesondere aus dem erzielten Jahresüberschuss. Ebenso wirkt sich die Erhöhung sonstiger kurzfristiger Rückstellungen um 141,9 T€ aus, die im Wesentlichen für fehlende Rechnungen aus sonstigen Leistungen eines Messdienstleisters gebildet wurden. Auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um 140,0 T€. Ursächlich hierfür sind vor allem die im Bilanzvolumen verrechneten unfertigen Leistungen, sowie die darauf angerechneten Anzahlungen im Vergleich zum Vorjahr. Die Auswirkung stetig steigender Entschuldung, sowie positiver Jahresergebnisse der letzten Jahre auf die Eigenkapitalquote der Genossenschaft, stellt sich folgendermaßen dar:

☛ Eigenkapitalquote

	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote im			
Verhältnis zur Bilanzsumme	47,2 %	45,5 %	43,9 %

Die Überleitung von der Bilanzsumme zum Bilanzvolumen stellt sich wie folgt dar:

☛ Bilanzsumme/Bilanzvolumen

In T€	2017	2016
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	200.841,7	202.079,0
abzgl. unfertige Leistungen	6.267,4	6.356,2
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	194.574,3	195.722,8

2.2 FINANZLAGE

☞ Der wohnungswirtschaftliche Cashflow nach DRS 21, der das Jahresergebnis, bereinigt um wesentliche zahlungsunwirksame bzw. aperiodische Geschäftsvorfälle, abbildet, stellt sich folgendermaßen dar:

in T€	2017	2016	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.889,4	10.658,2	231,2
gezahlte Zinsen (Fremdkapitalzinsen und sonstige Zinsen)	-5.013,5	-5.246,1	232,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	5.875,9	5.412,1	463,8
planmäßige Tilgungen	-4.370,3	-4.156,5	-213,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.505,6	1.255,6	250,0

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung erhöht sich um 250,0 T€. Damit konnten alle Investitionen im Berichtsjahr aus Eigenmitteln finanziert werden.

in T€	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	5.875,9	5.412,1
planmäßige Tilgungen	4.370,3	4.156,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen / planmäßige Tilgungen	134,5 %	130,2 %

☞ *Kapitaldienstanteil*

	2017	2016	2015
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	57,7 %	58,2 %	59,2 %
Zinsanteil zur Istmiete	30,8 %	32,5 %	34,3 %

Die kontinuierlich positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist nachhaltig, was sich auch an der Entwicklung des Verschuldungsgrades zeigt:

☞ *Verschuldung je m² Wohn- und Nutzfläche*

	2017	2016	2015
Verschuldung €/m ²	370,10	387,24	403,77

Das nachhaltige Wirtschaften der vergangenen Jahre mit wichtigen wirtschaftlichen Investitionen in den Bestand bei gleichzeitiger kontinuierlicher Entschuldung trägt nun dauerhaft den Erfolg und das Wachstum der Genossenschaft. Der Fokus des Handelns liegt auf dem Erhalt und Ausbau der Attraktivität der Bestände und sorgt für ausreichend Liquidität, die auch das gesamte Berichtsjahr über gesichert war. Die zur Verfügung stehende Kontokorrentlinie wurde zu keiner Zeit in Anspruch genommen.

2.3 ERTRAGSLAGE

Das positive Geschäftsergebnis 2017 stellt sich in der Betrachtung der Geschäftsbereiche wie folgt dar:

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.009,7	2.799,3	210,4
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	0,00	-21,1	21,1
Bautätigkeit	-33,8	-33,0	-0,8
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-113,3	-107,2	-6,0
Finanzergebnis	7,9	75,0	-67,1
neutrales Ergebnis	85,7	-27,0	112,7
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	2.956,2	2.686,0	270,2
Ertragsteuern (Steuererstattung)	2,6	0	2,6
Jahresergebnis	2.958,8	2.686,0	272,8

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung konnte im Berichtsjahr um 210,4 T€ ausgebaut werden. Wie in den Vorjahren konnten Steigerungen der Sollmiete durch Modernisierungsumlagen und Neuvermietungszuschläge erreicht werden. Die Sollmietensteigerungen um 151,3 T€ ergeben sich im Detail aus:

» Stellplatzneubau	28,7 T€
» Neuvermietungszuschläge	54,7 T€
» Mieterhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen	69,3 T€
» Abgänge aus Abriss und Sonstigem	-1,4 T€

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen stiegen im Berichtsjahr um 54,2 T€. Ursächlich hierfür ist auch die Mietanschlussquote von 95,6 Prozent und der damit verbundene leicht höhere durchschnittliche Leerstand im Berichtsjahr.

Die Instandhaltungsaufwendungen blieben mit 3.338,0 T€ in etwa auf Vorjahresniveau (3.327,2 T€). Pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche entspricht das 12,76 € (2016: 12,73 €).

Die Aufwendungszuschüsse sind in 2016 ausgelaufen, sodass sich die Erträge im Berichtsjahr hieraus um 69,0 T€ verringerten.

Die Zinsaufwendungen sanken planmäßig um 232,6 T€. Ursächlich hierfür sind vor allem die abgeschlossenen Annuitätendarlehen, aber auch die Umschuldung einer ersten Kredittranche zum 15.12.2017 mit verbesserten Konditionen.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten erhöhten sich aufgrund von Investitionen im Vergleich zum Vorjahr um 32,9 T€ auf 2.633,0 T€.

Das Umlagenergebnis hat sich von 43,9 T€ auf 88,2 T€ mehr als verdoppelt. Ursächlich hier sind vor allem um 27,8 T€ gesunkene Erlösschmälerungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Da die Genossenschaft im Berichtsjahr in etwa im gleichen Umfang wie im Vorjahr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, bewegt sich das Ergebnis aus Bautätigkeit auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Das Finanzergebnis hat sich um 67,1 T€ auf 7,9 T€ verringert, was seine Ursachen im Auslauf höher verzinsten Anlagen im Berichtsjahr hat. Mangels Anlage-

alternativen werden praktisch keine Zinserträge mehr erwirtschaftet.

Unregelmäßig anfallende Aufwendungen und Erträge prägen jedes Jahr das neutrale Ergebnis. Die Steigerung des neutralen Ergebnisses um 112,7 T€ auf 85,7 T€ hat seine Ursachen im Berichtsjahr, vor allem in der Vereinbarung bereits verjährter Verbindlichkeiten i.H.v. 65,3 T€ und Erträgen früherer Jahre i.H.v. 42,9 T€.

3. PROGNOSEBERICHT

Das Berichtsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis von 2.959 T€ abgeschlossen werden, was das Niveau des Vorjahres i.H.v. 2.686 T€ um 273 T€ übersteigt. Damit wurde das geplante Wirtschaftsergebnis um 591 T€ übertroffen. Ursächlich hierfür waren vor allem leicht erhöhte Sollmieten durch vorzeitig abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen und daraus resultierenden Mieterhöhungen sowie die vorzeitige Fertigstellung von Stellplätzen, die auch zeitnah der Vollvermietung zugeführt werden konnten. Trotz leicht gestiegener Erlösschmälerungen aus Leerstand im Berichtsjahr konnte die Istmiete dennoch um 49 T€ über Plan gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren geringere Mietausfälle und Mietminderungen.

Starke Auswirkungen haben auch die um 125 T€ über Plan liegenden sonstigen Erträge, die zum größten Teil aus Vereinnahmungen i.H.v. 65 T€, 23 T€ aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Erträgen früherer Jahre i.H.v. 43 T€ entstanden sind. Gegenläufig wirken um 6 T€ geringer erzielte übrige Erlöse als geplant.

Für das Jahr 2018 plant die Genossenschaft eine Steigerung der Sollmiete auf 16,7 Mio. €, vor allem durch Vollauswirkung der in 2017 getätigten Modernisierungen und Stellplatzneubauten und für die geplanten

Modernisierungsmaßnahmen und Stellplatzneubauten und zukünftige Neu- und Ausbauprojekte im Prognosejahr. Die Maßnahmen mit Kosten i.H.v. 1,35 Mio. € werden aus Eigenmitteln finanziert.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand werden aufgrund der guten Marktsituation auf gleichem Niveau angenommen, so dass eine Istmiete unter Berücksichtigung des Betriebskostenausfalls durch Leerstand in Höhe von 16,2 Mio. € erwartet wird.

Für die Instandhaltung wird das Budget auf 4,4 Mio. € aufgestockt. Damit sind neben Mitteln für die operative Instandhaltung und für den fluktuationsbedingten Ausbau von Leerwohnungen ausreichend Gelder vorhanden, um einem Instandhaltungsstau vorzubeugen.

Daneben plant die Genossenschaft den Aufbau eines Regiebetriebes, um zukünftig unabhängig von Marktpreisen und Engpässen bei der Verpflichtung von Handwerksfirmen eine schnelle und effiziente Bestandspflege gewährleisten zu können.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Jahr 2018 ein Jahresergebnis von 3,1 Mio. €. Dabei ist es durch Zinseinsparungen von 1,8 Mio. € infolge der Umschuldung weiterer Kredittranchen möglich, die Erhöhung des Instandhaltungsbudgets sowie der Personalkosten

infolge des Aufbaus eines Regiebetriebes zu kompensieren und ein Jahresergebnis zu erzielen, das über dem des Vorjahres liegt.

Daraus resultiert auch eine Verringerung des Kapitaldienstes um gut 1,2 Mio. € auf 8,2 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 wird ein Finanzergebnis von 2.715 T€ geplant, das Nettogeldvermögen wird um 650 T€ sinken, da alle liquiden Mittel, die erwirtschaftet werden, wieder in die Bestände investiert werden.

4. CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Genossenschaft sind derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zu erkennen. Dies gilt ebenso für Umstände, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich beeinflussen.

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

In der 1893 wurde ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Zur Risikofrüherkennung werden regelmäßig Sitzungen durch das Risikomanagement-Komitee abgehalten. Hierbei werden Eintrittswahrscheinlichkeiten der eventuell entstehenden Schäden ermittelt und notwendige Maßnahmen eruiert und eingeleitet. Im Organisationshandbuch werden alle maßgeblichen Prozesse abgebildet und die Einhaltung im Rahmen des internen Kontrollsystems regelmäßig geprüft. Der quartalsweise erstellte Controllingbericht stellt die wirtschaftliche Situation in den Quartieren sowie die Budgetauslastung dar und dient zur Kontrolle der Zielerreichung. Dieser wird ebenso regelmäßig weiterentwickelt, um Antworten auf aktuelle Fragen bieten zu können.

4.2 EXTERNE RISIKEN UND CHANCEN

Die Bevölkerung altert. Das zeigt sich sowohl im Hauptgeschäft, der Vermietung von Wohnraum, als auch in der Rekrutierung von Personal. Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter in der Verwaltung der Genossenschaft beträgt 46,6 Jahre. Von den 28 Beschäftigten sind 5 älter als 59 Jahre und 6 jünger als 35 Jahre. Die Nachfolge von Mitarbeitern, die in den Ruhestand gehen, kann langfristig geplant werden und stellt in einer Stadt mit hoher Lebensqualität, wie der Landeshauptstadt Magdeburg, bisher kein Problem dar. Der sich entwickelnde Arbeitskräftemangel ist jedoch bei der Ausschreibung befristeter Stellen, wie beispielsweise für Vertretungen während des Erziehungsurlaubes erkennbar. Die Personalkosten für gutes Personal werden zukünftig steigen. Eine gute Unternehmenskultur, die Einbeziehung der Beschäftigten in Entscheidungsprozesse, die persönliche Förderung durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen und Angebote zur Gesundheitsförderung der Arbeitnehmer sind schon jetzt Faktoren, die neben der Gehaltshöhe maßgeblich zur Personalbindung beitragen werden.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist bis auf geringe Ausnahmen nicht barrierefrei. Im gesamten Wohnungsbestand verfügt die 1893 nur über einen Aufzug in einem behindertengerechten Mehrfamili-

enhaus. Gemäß neuesten Berechnungen muss sich die Anzahl der altersgerechten Wohnungen in Deutschland bis 2035 verfünffachen – von derzeit rund 700.000 auf dann 3,6 Mio. Die Genossenschaft kann in ihren denkmalgestützten Altbauten nur bedingt auf diese Anforderungen reagieren. Demnach steht weniger der Umbau zu barrierearmen Wohnungen der vorhandenen Gebäude im Fokus, sondern vielmehr die Stärkung von Nachbarschaften oder der Schaffung von Hilfsangeboten, damit es den älteren Mitgliedern, so lange es geht, ermöglicht werden kann, selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Die Schaffung funktionierender Nachbarschaften stärkt die 1893 seit nunmehr fünf Jahren mit den „1893 NETTEN NACHBARN“ und einer Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst.

Auch wenn fehlende und nicht nachrüstbare Aufzüge ein Risiko für die Genossenschaft sind, muss konstatiert werden, dass die 1893 einen relativ kleinen Anteil am Magdeburger Wohnungsmarkt hat, weswegen sich auch in Zukunft ausreichend Interessenten für das Segment, der nicht barrierefreien Altbaubestände, finden werden.

Durch den positiven Wanderungssaldo aufgrund von Zuwanderung und studentischen Zuzug hat sich die Vermietungssituation in der Landeshaupt-

stadt Magdeburg weiter verbessert. Aufgrund der Vollvermietung in der 1893 ist der Anteil von Mietern mit Migrationshintergrund eher gering und damit verbundene Nachteile, wie kurzfristige Wohnungskündigungen durch das Verlassen der Stadt, stellt für die Genossenschaft daher kein Risiko dar. Mietverträge werden nur mit Bleibeberechtigten abgeschlossen. Vor allem bei jungen Menschen wächst die Attraktivität der Stadt. So hat es Magdeburg in einer Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau in eine Liste von Schwarmstädten geschafft. Das Forschungsinstitut Empirica ermittelte hier die längerfristige Anziehungskraft von Städten auf junge Menschen – verdoppelt sich die Anzahl junger Menschen in der Stadt in einem bestimmten Zeitraum, spricht man von Schwarmstädten.¹³ Diese Entwicklung wird sich weiter positiv auf die Vermietungssituation auswirken, steigende Mieten sind auch aus diesem Grund wahrscheinlich. Die insgesamt erhöhte Nachfrage nach Wohnraum führt zu einer höheren Vermietungsquote innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben weiter positiv. Das Zinsniveau bleibt auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv.

Die Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Stark steigende Baulandpreise vor allem in den Städten bremsen den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern derzeit noch nicht¹⁴, vielmehr fangen die niedrigen Zinsen diese Entwicklung scheinbar auf. Vor allem im Segment der Mehrfamilienhausneubauten ist ein starker Preisanstieg zu verzeichnen, da nicht nur die zur Verfügung gestellten Bauplätze in den Großstädten nicht ausreichen, sondern sich Grund und Boden mangels anderer Anlagemöglichkeiten und perspektivisch weiter steigenden Preisen zu einer Wertanlage entwickelt hat.

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird.

Die Entscheidungen der Regierung hinsichtlich der Mietpreisbremse beeinflussen die Genossenschaft nur gering. In Magdeburg gibt es keine Mietpreisgrenzen. Bei anstehenden Modernisierungen, wie beispielsweise dem Balkonanbau, werden in der 1893 bereits jetzt die Modernisierungsumlagen unterhalb der aktuell möglichen 11 Prozent gekappt, weil die Marktmiete überschritten sein würde. Die Genossenschaft arbeitet wirtschaftlich, ist aber nicht renditeorientiert. Unser Ziel ist es, den Mitgliedern guten Wohnraum zu fairen Mieten anzubieten. Der Instrumentenkasten der Politik

zielt auf andere Investorengruppen ab, scheint aber in seiner Wirksamkeit ebenfalls begrenzt zu sein, wie der F+B Mietspiegelindex deutlich zeigt: So stiegen die ortsüblichen Vergleichsmieten in ganz Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Prozent, wobei die Dynamik in der Region Ost (2,3 Prozent) und der Region Nord (3,0 Prozent) am stärksten war.¹⁵ Liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland bei 6,72 €, sind Genossenschaftswohnungen in Sachsen-Anhalt wesentlich günstiger zu haben: im Schnitt lag hier die Nettokaltmiete bei 4,90 €, wobei der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. mit einem Anstieg um moderate 5 ct. pro Quadratmeter für 2018 rechnet.¹⁶

Jedoch grenzen die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung das Handeln der Genossenschaft, insbesondere bei möglichen Neubauvorhaben ein, da die Wirtschaftlichkeit einzelner Investitionen kaum noch darstellbar ist.

Die sinkende Arbeitslosenquote und die Einführung des Mindestlohnes erhöhen die Bonität der Mieter. Erkennbar ist jedoch, dass vermehrt Rentner über ein geringes Einkommen verfügen. Der Spielraum für Mieterhöhungen im Bestand ist daher begrenzt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Genossenschaft dies nur im sozial vertretbaren Rahmen durchsetzt.

4.3. INTERNE RISIKEN UND CHANCEN

Die größte Kostenposition der Genossenschaft ist bisher der Zinsaufwand. Die Genossenschaft hat die Niedrigzinsphase genutzt und Fremdkapital umgeschuldet bzw. mit Forward-Darlehen bei den Gläubigern neu konditioniert.

Lediglich für vier Darlehen mit einer Restschuld von derzeit 3,3 Mio. € enden die Zinsbindungen im Jahr 2022. Mit zwei Gläubigern wurden Darlehen als Volltilger mit Zinsbindungen bis 2029 und 2036 abgeschlossen. Mit einer Restschuld in Höhe von 18,1 Mio. € endet in 2027 eine weitere Tranche. Das Zinsänderungsrisiko ist daher für die nächsten zehn Jahre weitestgehend ausgeschlossen und im Anschluss nur für eine geringe Restschuld vorhanden. Außerdem wurden durch die Umschuldung in den nächsten Jahren finanzielle Spielräume geschaffen, um zum einen intensiv die Modernisierung und weitere Instandsetzung des Bestandes voranzutreiben. Zum anderen entstehen so auch Reserven, sollte sich die Einnahmesituation einmal verschlechtern.

Ein gut integriertes Forderungsmanagementsystem befähigt die Genossenschaft zur Reduzierung der Außenstände. Forderungen werden permanent überwacht und tituliert.

Seit 2011 steigt die Anzahl an Bauvorhaben in der Landeshauptstadt stetig. Neben dem Eigenheimbau spielt auch der mehrgeschossige Wohnungsneubau eine große Rolle in der Stadt. Beispiele hierfür sind das Domviertel am Breiten Weg oder auch das Luisenviertel in der Erzbergerstraße. Diese Entwicklung spürt die 1893 zwar noch nicht an der Anzahl der leer stehenden Wohnungen, jedoch im Anstieg der Baupreise¹⁷ und auch der Grundstückspreise. Fehlende Fach- und Nachwuchskräfte erschweren es zunehmend, Handwerksfirmen langfristig an die Genossenschaft zu binden. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg der Preisindex für Bauleistungen in Sachsen-Anhalt am Bauwerk im August 2017 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,7 Prozent auf einen Stand von 113,6 (Basis: 2010 = 100). In keinem Gewerk wurden Preissenkungen festgestellt, die Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen stiegen sogar um mehr als 3 Prozent im Zeitraum.

Ein Angebot an bezahlbarem, gutem Wohnraum ist allerdings nur bei stabilen Preisen in der Instandhaltung und Modernisierung möglich. Nach fundierter Analyse der Situation hat sich die 1893 nun entschieden, ab 2018 zusätzliche eigene Handwerker zu beschäftigen, um Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten kostenseitig planbarer zu gestalten und mit den eigenen Handwerkern nochmals eine Qualitäts-

erhöhung zu erreichen. Außerdem sammelt die Genossenschaft beim Einsatz eigener Handwerker seit mehr als zehn Jahren ausschließlich positive Erfahrungen. Die Einstellung neuer Mitarbeiter erfolgt sukzessive, um deren Einsatz sorgfältig planen zu können.

Neben gutem Wohnraum zeichnet sich die 1893 durch ihre Mitgliederbetreuung aus. Grundvoraussetzung dafür ist gut ausgebildetes und engagiertes Personal. Die Genossenschaft betreibt eine langfristige Personalentwicklung und Ausbildung, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Die Fluktuation ist seit Jahren sehr gering.

Regelmäßige Mietzahlungen sind die Grundlage unseres wirtschaftlichen Handelns. Auch wenn die Zahlungsmoral in der Genossenschaft als vergleichsweise gut eingeschätzt werden kann, nimmt das Forderungsmanagement in der Kundenbetreuung mehr Zeit in Anspruch. Schuldner- und Lebensberatung gehört immer häufiger zu den alltäglichen Aufgaben der Kundenbetreuung. Das beinhaltet auch vermehrt die Zusammenarbeit mit Behörden, wenn alte, alleinstehende Mieter nicht mehr in der Lage sind, ihr Leben zu meistern. Demenz im Alter wird in zunehmendem Maße eine Herausforderung für Vermieter und Nachbarn.

Der Trend zum Umzug in die großen Städte ist auch für Magdeburg erkennbar. Allerdings speist sich der Zuzug aller Altersgruppen in die Landeshauptstadt weniger aus den anderen Bundesländern, als fast ausschließlich aus Sachsen-Anhalt selbst. An benachbarte Bundesländer und Berlin verliert Magdeburg sogar Einwohner, geringfügig verliert die Stadt auch Einwohner an das Umland. Der Zuzug älterer Menschen ist erstaunlich, erleben doch die wenigsten Großstädte Zuwanderung in diesem Alterssegment.¹⁸ Der Wanderungsmix muss demnach als nicht nachhaltig eingeschätzt werden. Dennoch können Investoren mit hochwertig saniertem Altbau, der den Anforderungen an modernem Wohnen entspricht, in der Landeshauptstadt Magdeburg Vollvermietung erreichen. Ein gut organisierter Vermietungsprozess, gezieltes Marketing und ein Kosten-Nutzen optimierter Investitions- und Instandhaltungsplan werden auch mittelfristig für die Genossenschaft positive Wirtschafts- und Finanzergebnisse ermöglichen. Mit der fortlaufenden Entschuldung wird dem langfristigen demografischen Risiko entsprochen.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

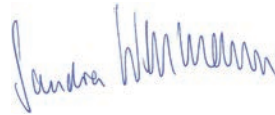
Die Kreditverschuldung der Genossenschaft liegt zum Jahresultimo 2017 bei 96,8 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich und die Zinsbelastung sinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist relativ eingeschränkt und teilweise über einen Zins-Swap abgesichert. Die Zinsbindungsfristen sind mit 10, 12 und 20 Jahren abgeschlossen.

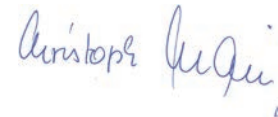
Der Marktwert des Zins-Swaps wird durch den Swap-Partner ermittelt, unter Anwendung des für europäische Optionen gültigen Black & Scholes-Modells. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt 2,7 Mio. € (zu Lasten der Genossenschaft 4,1 Mio. €). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grund-

geschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 22.03.2018



Sandra Wartmann
Vorstand



Christoph Maier
Vorstand

ANMERKUNGEN

- ¹ Dpa: „Erwerbslosigkeit steigt wieder leicht“, Volksstimme vom 04.01.2018.
- ² <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2017/20171013-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2017.html>, 04.12.2017, 13:08 Uhr.
- ³ Vgl. auch Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik 11/2017“.
- ⁴ Vgl. Martin Rieß: „Gute Stimmung im Handwerk“, Volksstimme vom 12.12.2017.
- ⁵ Dpa „Erwerbslosigkeit steigt wieder leicht“, Volksstimme vom 04.01.2018.
- ⁶ Alexander Walter: „Agentur-Chef: Wir brauchen Zuwanderung“, Volksstimme vom 03.01.2018.
- ⁷ Jens Schmidt „Wieder mehr Babys in Sachsen-Anhalt“, Volksstimme vom 16.11.2017.
- ⁸ https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Auf_einen_Blick/Bevoelkerung-_regionale-Gliederung_/6_-Regionalisierte-Bevoelkerungsprognose-2014-bis-2030/Land_Kreisfreie-Staedte_Landkreise/nach-Prognosejahren/6_-RBP-2014-2030-Kreise.pdf, 06.12.2017, 12:01 Uhr.
- ⁹ Vgl. Alexander Walter „Mit 7,3 Milliarden Euro in der Kreide“, Volksstimme vom 16.11.2017.
- ¹⁰ Martin Rieß: „Magdeburger Immobilien im Aufwind“, Volksstimme vom 16.01.2018.
- ¹¹ Alexander Walter: „Die Altmark driftet auseinander“, Volksstimme vom 04.01.2018.
- ¹² Vgl. Martin Rieß: „Freie Stellen und Abgänge in Rente“, Volksstimme vom 04.01.2018.
- ¹³ Martin Rieß: „Der Schwarm zieht nach Magdeburg“, Volksstimme vom 10.02.2018
- ¹⁴ „Teures Land“ (dpa), Volksstimme vom 13.12.2017
- ¹⁵ <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2017-veroeffentlicht.html>, 18.12.2017, 11:36 Uhr
- ¹⁶ „Miete liegt im Schnitt bei 4,90 Euro“ (dpa), Volksstimme vom 12.12.2017.
- ¹⁷ Prof. Dr. Tobias Just (2017): „Niedrigzinsumfeld als Schubgeber: Wie stark profitieren die Immobilienmärkte in Europa, Deutschland und Sachsen-Anhalt“, Vortrag auf der vdwg-Konferenz der Vorstände am 12.12.2017.
- ¹⁸ Prof. Dr. Tobias Just (2017): „Niedrigzinsumfeld als Schubgeber: Wie stark profitieren die Immobilienmärkte in Europa, Deutschland und Sachsen-Anhalt“, Vortrag auf der vdwg-Konferenz der Vorstände am 30.11.2017.

2017

jahresabschluss

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.591,77	71.850,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	187.342.282,16		188.713.840,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.292,26		233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	562.314,89		522.314,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	8.093,63		12.330,28
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.969,64		167.888,30
6. Bauvorbereitungskosten	16.327,08	188.331.279,66	0,00
Anlagevermögen insgesamt		188.368.871,43	189.721.516,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		40.000,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	35.000,00		35.000,00
3. Unfertige Leistungen	6.267.353,85		6.356.244,40
4. Andere Vorräte	3.480,00	6.305.833,85	2.250,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	143.129,27		144.985,12
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	261.739,34		44.724,90
3. Sonstige Vermögensgegenstände	97.466,67	502.335,28	238.114,93
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.618.905,17	5.462.639,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.737,40	33.496,61
Bilanzsumme		200.841.683,13	202.078.971,46

BILANZ ZUM 31.12.2017

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	194.910,00		189.690,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.079.980,00		3.109.320,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.680,00	3.282.570,00	2.430,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 270,00			(270,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	3.629.152,95		3.629.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 296.000,00			(269.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	31.593.984,59	88.925.367,95	29.177.013,70
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 2.416.970,89			(1.761.379,60)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.958.813,10		2.685.970,89
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	296.000,00	2.662.813,10	269.000,00
Eigenkapital insgesamt		94.870.751,05	91.930.807,95
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.265.552,36	1.123.745,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.501.357,01		69.707.945,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.322.369,91		31.486.105,54
3. Erhaltene Anzahlungen	7.111.132,09		7.069.295,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.180,16		149.133,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	494.029,75		497.971,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	98.138,18	104.671.207,10	77.654,81
- davon aus Steuern: € 59.161,24			(36.350,54)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(38,87)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		34.172,62	36.312,62
Bilanzsumme		200.841.683,13	202.078.971,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 – 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.664.088,93		22.785.455,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	259.218,59	22.923.307,52	65.775,66
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-88.890,55	-147.556,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		9.108,05	9.187,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		282.804,73	160.685,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.814.470,38		9.910.422,11
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	223.436,98	10.037.907,36	30.779,59
6. Rohergebnis		13.088.422,39	12.932.346,36
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.352.332,90		1.348.693,20
b) soziale Abgaben	292.984,96	1.645.317,86	290.815,27
- davon für Altersversorgung: € 14.055,00			(14.880,00)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.731.273,83	2.696.985,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		748.472,26	737.258,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.904,34	75.039,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.013.467,12	5.246.073,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-2.606,44	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		2.960.402,10	2.687.559,89
14. Sonstige Steuern		1.589,00	1.589,00
15. Jahresüberschuss		2.958.813,10	2.685.970,89
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		296.000,00	269.000,00
17. Bilanzgewinn		2.662.813,10	2.416.970,89

2017
anhang

1. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

» **Firma:** WG-Magdeburger

Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

» **Sitz:** Magdeburg

» **Registergericht:**

Amtsgericht Stendal, Genossenschaftsregister (GenR)

» **GenR:** Nr. 2028

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

3. 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.

3.1 ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und mit einer 3- bzw. 5-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Im Jahr 2017 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren. Darüber hinaus wurden Herstellungskosten für die Schaffung von neuen Stellplätzen aktiviert. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 9,1 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 Prozent Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen.

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

- » **Wohnbauten:** mit Restnutzungsdauern von 43 bis 75 Jahre
- » **Geschäftsbauten:** sind voll abgeschrieben
- » **Garagen:** 10 bzw. 30 Jahre
- » **PKW-Stellplätze:** 19 Jahre
- » **Außenanlagen:** 10 Jahre
- » **Technische Anlagen:** 8 bzw. 10 Jahre

Für Einbauküchen wird eine Nutzungsdauer von zehn Jahren angesetzt und über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Zur Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden gebäudespezifische Ertragswertermittlungen unter Zugrundelegung der

aktuellen Bewirtschaftungsdaten, die die dauernde Wertminderung eines Gebäudes aufzeigen bzw. die Zuschreibungspflicht von in Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grund dauerhafter Wertminderungen darstellen, vorgenommen.

Ab 2016 wurden eine nachhaltige risikoorientierte Erlösausfallquote von 2,75 Prozent sowie ein Diskontierungszinssatz -lagespezifisch- zwischen 4 und 5 Prozent angenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäuden wurden in 2017 ebenfalls nicht vorgenommen.

Neben der Bewertung der Wohngebäude wurden die Grundstücke unter Heranziehung von Bodenrichtwerten untersucht. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergaben sich nicht.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) wird handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Sätze abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens unter 150 € Anschaffungskosten (ohne Vorsteuer) werden im Jahr des Zugangs sofort kostenwirksam erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungs- und Herstellungswert zwischen 150 € und 1.000 € (ohne Vorsteuer) werden

über Poolbildung in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und unabhängig vom Zeitpunkt des Zuganges des einzelnen Wirtschaftsgutes im Anschaffungsjahr über fünf Jahre linear abgeschrieben.

3.2 UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden entsprechend § 253 Abs. 4 HGB bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Abschlussstichtag nicht notwendig. Da eine Veräußerungsabsicht nicht mehr besteht, wurde der bewertete Bestand in das Anlagevermögen umgewidmet. Eine Wertaufholung aus in Vorjahren getätigten Abschreibungen erfolgte mit der Umwidmung nicht, da der Wertansatz als unverändert eingeordnet werden muss.

Für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Bauten wurde die Bewertung gemäß § 253 Abs. 4 vorgenommen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Abschlussstichtag nicht notwendig.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2017. Die Bewertung der noch abzurechnenden Kosten erfolgte zu Anschaffungswerten, soweit nicht aufgrund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen notwendig waren. Für das Geschäftsjahr wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 100,0 T€ für nicht abrechenbare Leistungen berücksichtigt. Basis für die Ermittlung der Wertberichtigung bilden die Vorjahreswerte für nicht abrechenbare Leistungen je m² Leerstandsfläche. Diese wurden unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen auf die Leerstandsflächen des Geschäftsjahres als Wertberichtigung in Ansatz gebracht.

Die Heizmaterialien als andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden mit Hilfe des Durchschnittspreisverfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen (je nach Ausfallrisiko) angesetzt. Daneben wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit vorgenommen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten 33,0 T€ treuhänderische Verwaltungen.

Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind im Wesentlichen im Voraus bezahlte sächliche Verwaltungskosten, Versicherungsprämien und KFZ-Steuern erfasst.

3.3 RÜCKLAGEN

☛ Der folgende Rücklagenspiegel stellt die Bestandsentwicklung der einzelnen Posten der Rücklagen dar.

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Entwicklung im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
	53.406.230,41	0,00	53.406.230,41
	3.629.152,95	296.000,00	3.925.152,95
	29.177.013,70	2.416.970,89	31.593.984,59
Gesamt	86.212.397,06	2.712.970,89	88.925.367,95

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 Prozent des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2017 (gerundet 296,0 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung beschlossen.

3.4 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen wurden insgesamt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 249 HGB i. V. m. § 253 Abs.1 HGB gebildet und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden bereits in Vorjahren mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen fünf Jahre abgezinst. Veränderungen zum Kostenansatz und durchschnittlichen Marktzins haben sich nicht ergeben. Eine erneute Abzinsung erfolgt bei wesentlichen Veränderungen der Einflussgrößen.

3.5 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden gemäß § 253 HGB mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.6 PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mietzahlungen unserer Kunden erfasst.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1 ANGABEN ZUR BILANZ

Der nachfolgende Anlagespiegel stellt die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens dar.

Anlagespiegel 2017	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2017
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	539.295,50	1.309,00	46.362,16	0,00	494.242,34
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	252.590.093,99	1.261.697,69	8.252,00	0,00	253.843.539,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83
3. Grundstücke ohne Bauten	903.397,98	0,00	0,00	107.514,46	1.010.912,44
4. Technische Anlagen	96.387,91	0,00	0,00	0,00	96.387,91
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	812.249,03	59.518,90	27.054,58	0,00	844.713,35
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	16.327,08	0,00	0,00	16.327,08
Sachanlagen gesamt	254.807.862,74	1.337.543,67	35.306,58	107.514,46	256.217.614,29
Anlagevermögen gesamt	255.347.158,24	1.338.852,67	81.668,74	107.514,46	256.711.856,63

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
467.445,30	35.567,43	46.362,16	0,00	456.650,57	71.850,20	37.591,77
63.876.253,79	2.633.032,19	8.028,46	0,00	66.501.257,52	188.713.840,20	187.342.282,16
172.441,57	0,00	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
381.083,09	0,00	0,00	67.514,46	448.597,55	522.314,89	562.314,89
84.057,63	4.236,65	0,00	0,00	88.294,28	12.330,28	8.093,63
644.360,73	58.437,56	27.054,58	0,00	675.743,71	167.888,30	168.969,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.327,08
65.158.196,81	2.695.706,40	35.083,04	67.514,46	67.886.334,63	189.649.665,93	188.331.279,66
65.625.642,11	2.731.273,83	81.445,20	67.514,46	68.342.985,20	189.721.516,13	188.368.871,43

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 6.267.353,85 € (Vorjahr 6.356.244,40 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen der Genossenschaft.

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	143.129,27	0,00	144.985,12	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	261.739,34	0,00	44.724,90	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	97.466,67	0,00	238.114,93	0,00
Gesamtbetrag:	502.335,28	0,00	427.824,95	0,00

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für/zur

» Straßenausbaubeiträge	257.721,26 €
» Hausbewirtschaftung	286.270,00 €
» Prüfungskosten	32.000,00 €
» Verwaltungskosten	103.200,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	64.700,00 €
» Abführungen entsprechend WoGenVermG	345.697,62 €
» Sonstige Leistungen	122.100,00 €

Verbindlichkeiten

In den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

▣ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.501.357,01 (69.707.945,40)	3.698.189,50 (3.206.588,39)	15.818.681,27 (15.390.876,02)	46.984.486,24 (51.110.480,99)	66.501.357,01 (69.707.945,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	30.322.369,91 (31.486.105,54)	1.297.259,02 (1.163.735,63)	5.891.817,73 (5.678.155,66)	23.133.293,16 (24.644.214,25)	30.322.369,91 (31.486.105,54)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.180,16 (149.133,34)	144.180,16 (149.133,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	494.029,75 (497.971,46)	494.029,75 (497.971,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	98.138,18 (77.654,81)	98.138,18 (77.654,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	7.111.132,09 (7.069.295,26)	7.111.132,09 (7.069.295,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	104.671.207,10 (108.988.105,81)	12.842.928,70 (12.164.378,89)	21.710.499,00 (21.069.031,68)	70.117.779,40 (75.754.695,24)	96.823.726,92 (101.194.050,94)

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

* Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden in 2018 insgesamt nach Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgeschuldet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

4.2 ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

» Mieten, Pächterlöse etc.	16.326.201,49 €
» Umlagen	6.337.887,44 €

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind die folgenden wesentlichen, zum Teil periodenfremden bzw. nicht regelmäßig wiederkehrenden Beträge enthalten:

Erträge aus

» Rückstellungsauflösung	52.832,14 €
» bereits ausgebuchten Mietforderungen	16.134,26 €
» der Auflösung von Wertberichtigungen	5.526,88 €
» Versicherungserstattungen	58.886,61 €
» Weiterberechnung an Mieter und Dritte	21.906,13 €
» der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	65.255,32 €

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Wesentliche Beträge für die folgenden Positionen sind in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten:

» Betriebskosten	6.352.153,70 €
» Instandhaltung	3.337.967,84 €
» Vertriebskosten	79.910,51 €
» Andere Aufwendungen HBW	44.438,33 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die folgenden wesentlichen, zum Teil periodenfremden bzw. nicht regelmäßig wiederkehrenden Beträge enthalten:

» sächliche Aufwendungen	584.483,20 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	42.029,24 €
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	75.803,17 €

5. SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Im Dezember 2017 wurde ein Zins-Swap als derivatives Finanzinstrument zur Absicherung der Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Euribordarlehen für zwei Darlehen mit ausgelaufener Zinsbindung eingesetzt (Bewertungseinheit). Im Lagebericht wurden weiterführende Angaben zur Risikoberichterstattung unter Punkt 5. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

» Mehrjährige Verpflichtungen	
aus Mietverträgen	526.8 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen	
über Bauleistungen bzw. geplanten	
Bauvorhaben mit insgesamt	632.5 T€

Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	12
» Kundenbetreuung**	13
» Gewerbliche Mitarbeiter***	12
» Gesamt	37

* Im Qualitätsmanagement sind 2 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

** In der Kundenbetreuung ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.

*** Bei den gewerblichen Mitarbeitern sind 7 geringfügig Beschäftigte enthalten.

Es wurde ein Student in Teilzeit, zwei Auszubildende und zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2017	7.016
» Zugang	466
» Abgang	579
» Bestand am 31.12.2017	6.903

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 29,3 T€ verringert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Sandra Wartmann, *Diplombetriebswirtin*
Christoph Maier, *Diplomingenieur*

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dennis Adam (*Vorsitzender*), *Fachbereichsleiter*
Versicherungsmanagement, AOK Sachsen-Anhalt

Monika Stollberg (*Stellvertreterin und 1. Schriftführerin*),
Verwaltungsfachangestellte, im Ruhestand

Barbara Pieper, *Selbstständige Immobilien- und*
Finanzierungsmaklerin, PS Immobilien GbR

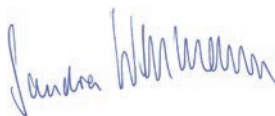
Annette Menz (*2. Schriftführerin*), *Diplomingenieurin für*
Hochbau, Landesregierung Sachsen-Anhalt

Jochen Hoppe, *Vorstand Hoppe und Schultz AG*

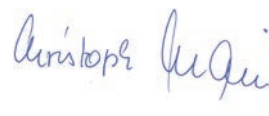
Vorschlag an die Vertreterversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2017 entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 2.662.813,10 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, den 15.03.2018



Sandra Wartmann
Vorstand



Christoph Maier
Vorstand

6. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In vier Sitzungen hat der Aufsichtsrat mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes zu ausgewählten Schwerpunkten nach einem gemeinsam abgestimmten Arbeitsplan eingehend diskutiert, analysiert und Schlussfolgerungen erarbeitet.

Schwerpunkte waren dabei

- » die Finanzstrategie nach Umschuldung der Verbindlichkeiten und damit verbundenen Handlungsalternativen,
- » die Fortführung der 5-Jahres-Planung der bautechnischen Investitionen unter Berücksichtigung neuer Geschäftsfelder,
- » die Finalisierung des Projektes „Mehr 1893 für Sie“ mit dem Aufbau eines eigenen technischen Regiebetriebes.

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes hat der Aufsichtsrat in fünf internen Sitzungen Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung, wichtige Einzelvorgänge sowie aktuell anstehende Sachverhalte und Entscheidungen diskutiert.

Darüber hinaus wurde, wie seit mehreren Jahren bereits erfolgreich umgesetzt, am 26.10.2017 der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Hier ging es vorwiegend darum, das große Projekt „Mehr 1893 für Sie“ zu planen, die Umsetzungsszenarien zu erdenken und die Aufgabeninhalte mit den personellen Eckwerten zu verzahnen.

Ebenfalls wurde die Erweiterung des Portfolios durch den Neubau und Kauf von Immobilien sowie die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen durch den Ausbau von Dachgeschossen umfassend beraten. Hierbei galt es die Herausforderung anzunehmen, diese Projekte in den mittelfristigen Wirtschaft- und Finanzplan zu integrieren.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 geprüft.

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- » die Darlegungen im Bericht des Vorstandes richtig sind,
- » bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 22. März 2018 fand gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten gesetzlichen Prüfung in unserer Genossenschaft unter Einbe-

ziehung des vorliegenden Jahresabschlusses 2017 und des Lageberichtes statt.

Die Prüfung des Verbandes hat ergeben, dass der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und der Lagebericht eine zutreffende Beschreibung des Geschäftsablaufes und der Lage der Genossenschaft enthält.

Der Prüfverband hat erneut seinen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen festgestellt. Seitens des Verbandes werden die Ergebnisse der letzten Jahre auch für die Zukunftsprognose der Folgejahre bestätigt.

Ferner wird bestätigt, dass die Organe der Genossenschaft die ihnen gesetzlich und satzungsmäßig obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 mit einer Bilanzsumme von 200.841.683,13 € und einem Bilanzgewinn von 2.662.813,10 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 in Höhe von 2.662.813,10 € den anderen Ergebnismittelverhältnissen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Jahr 2017 wurden auf der Mitgliederversammlung die neu gewählten Mitglieder als Gäste begrüßt und konnten sich einen Einblick in die kommende Arbeit verschaffen.

Auch im Jahr 2017 ist der Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 gelungen, ein herausragendes Leerstandsergebnis zum Stichtag 31.12.2017 und über das gesamte Jahr im Durchschnitt (1,7 Prozent) zu erreichen.

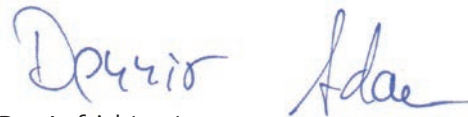
Mit der Erarbeitung der neuen Zukunftsthemen im Jahr 2016 und dem Beginn der Umsetzung im Jahr 2017 haben Aufsichtsrat und Vorstand entscheidende Weichen für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft gestellt. Mit diesen Projekten wird es uns

gelingen, die zukünftigen Mieteranforderungen besser zu erfüllen, die steigenden Kosten im Baugewerbe abzufedern und die wohnungswirtschaftlichen Prozesse (von der Kündigung über die Renovierung bis hin zur Neuvermietung) besser zu verzahnen.

Der Aufsichtsrat wünscht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Führungskräften unserer Genossenschaft dafür alles Gute und viel Erfolg.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliederversammlungen und Mitgliedervertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für diese erfolgreiche Arbeitsleistung und dem gezeigten Engagement.

Magdeburg, im April 2018

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is 'Doyris' and the second is 'Adae'.

Der Aufsichtsrat

