



1893

Geschäftsbericht **2020**

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

# Impressum

## **Herausgeber**

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Ulrichplatz 1  
39104 Magdeburg  
Tel. 0391 6292-0  
Fax 0391 62

## **Gestaltung**

DATES Medien Verlag GmbH

## **Fotos**

Andreas Lander

## **Druck**

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG





# AUF EINEN BLICK

2020



	2020	2019	2018	2017
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme in T€	201.814,4	202.235,1	200.810,5	200.841,7
Bilanzgewinn in T€	4.389,7	6.476,8	3.218,2	2.662,8
Eigenkapitalquote in %	54,7	52,2	49,3	47,2
einfacher Cashflow in T€	7.832,0	10.058,7	6.326,9	5.690,1
<b>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Mitglieder	5.747	5.724	6.500	6.903
Anzahl Wohnungen	4.057	4.060	4.065	4.064
Leerstandsquote per 31.12. in %	1,97	1,97	1,28	1,35
Mietanschlussquote in %	99,3	92,3	100,9	96,1
Sollmiete Wohnungen in T€	16.717,8	16.448,3	16.269,3	16.158,2
durchschnittl. Sollmiete pro qm in €	5,38	5,30	5,25	5,21
Investitionen in den Bestand in T€ (Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)	7.831,9	7.000,6	5.611,1	4.706,2





## INHALT

Impressum.....	4
Auf einen Blick.....	7
Vorwort .....	15
<b>Geschäftsbericht .....</b>	<b>21</b>
Dachgeschossausbau – wie alles begann .....	21
Architekt Matthias Hilbig über das Potenzial von Dachgeschossen .....	45
Sandra Wartmann und Dennis Adam im Gespräch .....	55
Ausblick – Dachgeschossausbau fest eingeplant .....	71
<b>Lagebericht für das Jahr 2020 .....</b>	<b>79</b>
1. Geschäftsverlauf .....	81
1.1. Branchenentwicklung .....	81
1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs .....	83
2. Darstellung der Lage .....	87
2.1. Vermögenslage .....	87
2.2. Finanzlage .....	88
2.3. Ertragslage .....	89
3. Prognosebericht .....	91
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung .....	93
4.1. Risikomanagementsystem .....	93
4.2. Risiken und Chancen .....	94
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	97



Jahresabschluss zum 31.12.2020 .....	99
Bilanz zum 31.12.2020 .....	100
Gewinn- und Verlustrechnung .....	102
<b>Anhang für das Jahr 2020 .....</b>	<b>105</b>
1. Angaben zum Unternehmen.....	107
2. Allgemeine Angaben .....	107
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs und Bewertungsmethoden.....	109
3.1. Anlagevermögen .....	109
3.2. Umlaufvermögen .....	111
3.3. Rücklagen.....	112
3.4. Rückstellungen.....	112
3.5. Verbindlichkeiten.....	112
3.6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten.....	112
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	114
4.1. Angaben zur Bilanz .....	114
4.2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	118
5. Sonstige Angaben.....	119
6. Bericht des Aufsichtsrats .....	121
Anmerkungen .....	125



# VORWORT

2020



## Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

was für ein Jahr! Ein Wechselbad der Gefühle, ständig neue Rahmenbedingungen und trotzdem hervorragende wirtschaftliche Erfolge. So könnte man das Geschäftsjahr 2020 für die 1893 zusammenfassen. Am 13. März 2020 tagte der Corona-Krisenstab der Genossenschaft zum erstem Mal. Von da an hat uns das Thema Covid-19 ständig begleitet. Prozesse wurden dem Hygienekonzept des Unternehmens und den jeweiligen Eindämmungsverordnungen des Landes Sachsen-Anhalt angepasst, die Geschäftsstelle geschlossen, Kommunikationswege mit Mietern und Mietinteressenten verändert und Mitarbeiter samt Laptop zum Arbeiten nach Hause geschickt. Zum Glück haben wir in den letzten Jahren intensiv in die Digitalisierung investiert. So konnten wir auch außerhalb unseres Geschäftssitzes uneingeschränkt auf notwendige Daten zugreifen und den Arbeitsalltag meistern. Unser Dank gilt an dieser Stelle ganz besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch Disziplin ihre eigene Gesundheit und die der

Kollegen und Mieter geschützt haben und sich der Herausforderung von Kinderbetreuung und Job mit Bravour stellten.

Die Mitgliederversammlung 2020 fand zum ersten Mal im Umlaufverfahren statt. Die nötigen Beschlüsse wurden gefasst, aber die persönlichen Gespräche fehlten. Mit schriftlichen Quartalsberichten hielten wir die Vertreter auf dem Laufenden. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden als Telefonkonferenzen organisiert.

Natürlich fanden im Jahr 2020 so gut wie keine Mieterveranstaltungen statt. Das ist außergewöhnlich für die 1893, zeichnet doch das genossenschaftliche Miteinander die 1893 besonders aus. Es konnten seit März keine Mieterfrühstücke, Radtouren, Quartiersfeste oder ähnliches stattfinden. Auch die beliebte Weihnachtsfeier musste abgesagt werden.

Das Kerngeschäft lief weiter. Gewohnt wird auch in Krisenzeiten und die Mitglieder erwarten zu Recht eine gute Betreuung und Wohnqualität. Der Wohnungsleerstand beträgt zum Bilanzstichtag zwei Prozent und ist nur fluktuationsbedingt, so wie seit fast zehn Jahren. Die kontinuierliche Investition in den Bestand sorgt für ein attraktives Wohnungsangebot und





hervorragende Vermietungserfolge. Dabei beträgt unsere aktuelle monatliche Durchschnittsmiete für Wohnungen nur 5,38€/m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Betriebskosten konnten auf 1,95€ gesenkt werden. Wohnen soll für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben.

Damit die Wohnqualität trotz geringer Mieten nicht leidet, investieren wir weiter in den Bestand. Das bewährte Balkonbauprogramm wurde fortgesetzt, Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels ausgebaut und planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Nicht nur Wohnungen sollen schön aussehen, auch die Treppenhäuser wurden gemalert und Grundleitungen erneuert. Letztere sieht man zwar nicht, aber wir legen Wert darauf, dass die Bausubstanz nicht leidet und unsere Maßnahmen nachhaltig sind. Wir haben trotz Corona unser großes Bauprogramm umsetzen können. Neben Fremdfirmen haben sich die eigenen Handwerker des Regiebetriebes bei den Baumaßnahmen bewährt.

Ein besonderes Potential lag bisher noch ungenutzt in unseren Häusern - ja eigentlich auf den Häusern. Viele Dachgeschosse der Genossenschaft dienen lediglich zum Trocknen von Wäsche. Viel zu schade, wie wir finden, insbesondere weil wir Wohnungssuchenden oft keine freie Wohnung anbieten können.

Wir haben das Jahr genutzt, um das Potential zu quantifizieren und Grundrissideen zu entwickeln. Besonders schöne und eilige Projekte haben wir schon umgesetzt. Auf den nächsten Seiten nehmen wir Sie mit in unsere Bestände. Sie lernen Personen kennen, die die Idee von zusätzlichem Wohnraum auf dem Dach vorantreiben oder gerade selbst dort eingezogen sind. Unser Fotograf Andreas Lander hat uns auf unserem Weg begleitet und geholfen, im Bild festzuhalten, was Worte nicht ausdrücken können. Von Planungen über Baureck bis hin zur Freude über die fertige Wohnung ist alles dabei.

Wir bedanken uns bei allen, die am Erfolg des Geschäftsjahres sowie an der Erstellung des Geschäftsberichtes beteiligt waren, besonders unter diesen erschwerten Bedingungen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

Mit genossenschaftlichen Grüßen

Sandra Wartmann  
Vorstand

Berndt Guntermann  
nebenamtlicher Vorstand



# GESCHÄFTSBERICHT

# DACHGESCHOSSAUSBAU

## WIE ALLES BEGANN

### **DER AUSLÖSER: 3000 € FÜR DAS BAD EINER 27-QUADRATMETER 1-RAUM-WOHNUNG?**

#### **Frühjahr 2017**

Ein junger Mann zieht aus einer Ein-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung vis-à-vis der Pauluskirche aus. Die Wohnung ist nicht mehr zeitgemäß, das Bad dringend sanierungsbedürftig. Eine Kostenschätzung ergibt: rund 3.000,00 € kostet nur die Badsanierung. In Anbetracht der veranschlagten Mieteinnahmen für eine 27-m<sup>2</sup>-Wohnung rentiert sich diese Investition auf Jahrzehnte nicht. Der Ausbau wird aber nicht nur einfach verworfen, sondern die Kollegen aus der Technik und der Vorstand sehen sich den gesamten Dachboden mal genauer an und entdecken einen Schatz. Zum Teil sind die Dachböden in den kurz

nach der letzten Jahrtausendwende erbauten prunkvollen Häusern vier Meter und höher, die Balkenlage ist wildromantisch, die Räume lichtdurchflutet, die Aussicht grandios. Auch der Aufsichtsrat ist begeistert von der Idee, hier Wohnräume zu schaffen, die es in der Art und Form nirgends in der Genossenschaft gibt. Ende des Jahres 2018 ergeht der Beschluss: hier werden vier Dachgeschosswohnungen gebaut, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2021 geplant.

#### **Familiengerechte Wohnungen**

Doch damit nicht genug. Im Juli 2019 wird eine 3-Zimmer-Wohnung in der Zackelbergstraße im 1. Obergeschoss leer – der Aufsichtsratsvorsitzende bringt den Ausbau einer Maisonette-Wohnung ins Gespräch. Das schafft eine große familien-gerechte Wohnung, verschärft aber das vor Ort große Parkplatzproblem nicht zusätzlich. Die





AUS EINER 27 m<sup>2</sup>  
**1-RAUM-WOHNUNG**  
WURDEN 4 DACH-  
**GESCHOSSWOHNUNGEN**  
AUF 495 m<sup>2</sup>

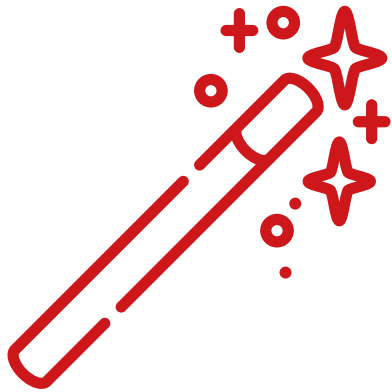
darüber liegende Mansardenwohnung wurde seit Jahren aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr ausgebaut und vermietet. Auch hier wird zunächst die Wirtschaftlichkeit des Projektes berechnet und ein möglicher Mietpreis festgelegt, nachdem der Grundriss entworfen wurde und die Baukosten geklärt waren. Keine vier Monate nach der Idee folgt der gemeinsame Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zum Ausbau der Wohnung.

Und auch bei diesem Projekt wirft ein weiteres seine Schatten bereits voraus. Zum Ende des Jahres 2019 tritt eine junge Familie an Sandra Wartmann mit dem Wunsch heran, ihre Wohnung mit der zweiten auf der Etage zusammen zu legen. Sie haben gerade das zweite Kind bekommen, die Dreizimmer-Wohnung wird zu eng. Doch die Familie fühlt sich wohl im Kiez der Östlichen Leipziger Straße, hat ihren Alltag dort organisiert, Freunde leben in der Nähe. Eine horizontale Zusammenlegung kommt für die Genossenschaft vor allem wegen des wenig attraktiven Grundrisses aber nicht in Frage. Außerdem müsste die Familie während des Umbaus in eine Ausweichwohnung ziehen. Als einige Eingänge weiter eine Wohnung im 2. Obergeschoss frei wird, schlägt Sandra Wartmann der Familie eine Maisonette-Lösung vor.

Ein Entwurf war schnell gezeichnet, die Wirtschaftlichkeit gerechnet, und auch die Familie ist begeistert von der Idee in ein „Haus im Haus“ zu ziehen. Die Vorbereitungen beginnen, in vielen kleinen Details und Ausstattungsmerkmalen dürfen die zukünftigen Bewohner mitentscheiden.

### Frühjahr 2020

Die Welt ist eine andere geworden, Corona zwingt uns alle, die Kontakte zu reduzieren. Aber die Arbeiten stehen auf keiner Baustelle still, das Vermietungsteam bietet Baustellenbesichtigungen für die vielen Mietinteressenten an, die sich einen Eindruck der Dachgeschoss-Wohnungen in der Goethestraße verschaffen wollen oder sich für die Maisonette-Wohnung in der idyllischen Zackelbergstraße interessieren. Natürlich alles unter Einhaltung der AHA-Regeln.



„JEDEM  
**ANFANG**  
WOHNT  
EIN **ZAUBER**  
INNE“









*Das charmante Gebälk und die interessante Dachkonstruktion bleiben in Teilen erhalten und geben der Wohnung Charakter*



*Wie ein Kirchendachstuhl: Ausbau einer 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss der Alexander-Puschkin-Straße 29*



### Liebe auf den ersten Blick

Das Paar Henry Metscher und Claudia Hanke hat sich da bereits für die „Kathedralen-Wohnung“ in der Alexander-Puschkin-Straße 29 entschieden – eine modern geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ausnehmend hohen Decken im Wohnzimmer und außergewöhnlich großen Fenstern, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Henry Metscher hatte frühzeitig als Mieter einer Wohnung in der Goethestraße 35/3 von den Bauarbeiten Wind bekommen und sich die Exposés aller vier neuen Dachgeschosswohnungen vom Vermietungsteam zusenden lassen. Das Besondere hat sie an dieser Wohnung gereizt: die Decken wirken in ihrer Höhe und Form wie in einer Kathedrale. Heimlich bestaunen die beiden den Baufortschritt „ihrer“ Wohnung während der Bauarbeiten und fühlen sich von Mal zu Mal bestätigt in ihrer Entscheidung. Sie haben sich zu einer gemeinsamen Wohnung entschlossen und wollen nun auch über die Ausstattungsmerkmale wie Fliesen und Fußböden mitentscheiden. Wünsche, die wir gerne erfüllen.



*Claudia Hanke und Henry Metscher haben den Einzug nicht bereut und fühlen sich wohl in der neuen Wohnung*





*Treppensteigen macht den beiden nichts aus. Schließlich werden sie mit einer großartigen Aussicht auf die Pauluskirche belohnt.*

Auch beim Umzug dürfen wir das sympathische Paar begleiten. Es ist ein sonniger Tag im April, als die beiden mit Freunden und Bekannten ihrer Söhne zumindest den Umzug von Claudia Hanke stemmen. Henry Metscher hat da schon längst seine Sachen aus der Nachbarschaft nach und nach in die Wohnung geschafft. Voller Elan und Vorfreude auf die neue gemeinsame Wohnung sind die vielen Zimmerpflanzen und Möbel unters Dach getragen – den sportlichen Bewohnern und deren Helfern sei Dank.

Eine Kröte mussten die beiden allerdings zum Einzug schlucken: der heiß ersehnte Balkon ist noch nicht angebaut. Das ärgert uns und natürlich auch die neuen Bewohner, ist es doch mitten im ersten Lockdown bei schönstem Wetter auch nicht möglich, einfach ein Café oder die Lieblingskneipe zu besuchen. Homeoffice auf dem Balkon würde auch für die nötige Abwechslung sorgen, doch immer weitere Auflagen des Bauordnungsamtes erschweren uns leider bis heute den fest eingeplanten Anbau. Die bürokratischen Mühlen mahlen langsam, amtlich bestellte Vermesser, Notare und Grundstückseigentümer in

der Nachbarschaft arbeiten in ihrem eigenen Tempo. Heute hat das Paar auch etwas mehr Verständnis für den fehlenden Balkon, haben wir doch immer für Transparenz im Baugenehmigungsprozess gesorgt und die beiden – und auch alle anderen Bewohner des Hauses Alexander-Puschkinstraße 29 - regelmäßig über den Stand der ausstehenden Baugenehmigung informiert und Gründe erläutert. Heute sind wir guter Dinge, dass wir die Balkonanlagen im zweiten Quartal 2021 endlich montieren werden.


### Es geht auch ohne

Doch auch ohne Balkon fühlen sich die beiden heimisch in der Wohnung. Die Räume sind lichtdurchflutet in Ost-West-Ausrichtung. Im Sommer heizen sie sich wenig auf – trotz der großen Dachflächenfenster. Und im Winter herrscht ein angenehmes Klima durch die Flächenheizkörper. In der kalten Jahreszeit hat das Paar vor allem den Blick auf die Pauluskirche mit den vielen beleuchteten Herrnhuter Sternen genossen. Auch ein imposantes Rosettenfenster ist manchmal beleuchtet und zaubert eine schöne Atmosphäre. Gern genießt Claudia Hanke den Blick in den unverstellten Sternenhimmel und auf den Mond von der Couch aus durch die ausladenden Dachflächenfenster. Sie fühlen sich wohl und im Coronajahr konnte der weitläufige Wohn-Essbereich auch in eine Turnhalle umgewandelt werden, um im Homeoffice fit zu bleiben.



Auch Familie Lampe konnte im November dann endlich ihre Traumwohnung beziehen. Hier mussten wir den Einzugstermin einmal verschieben, da weitere sehr arbeitsintensive Auflagen vom Bauordnungsamt die Grundlage für die Baugenehmigung bildeten. Heute sind sie froh, diesen Schritt gegangen zu sein und haben das erste Weihnachtsfest nun zu fünft in der großzügigen Maisonette-Wohnung im Niemöller-Privatweg feiern können.

Diese Wohnung haben die 1893-Handwerker des Regiebetriebes ausgebaut und damit unter Beweis gestellt, dass ein wirtschaftlicher Ausbau auch mit vielen kleinen Raffinessen und Details mit eigenen Handwerkern absolut möglich ist.

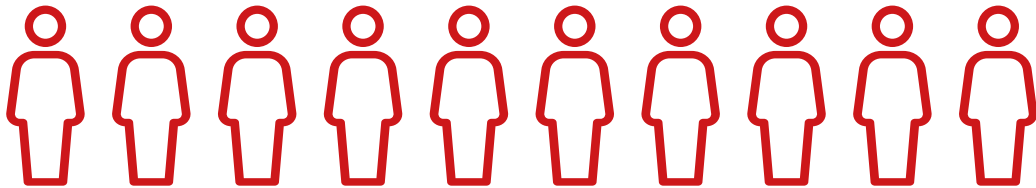


*Aus einem Trockenboden im Niemöller-Privatweg und der darunter liegenden 3-Zimmer-Wohnung ist eine großzügige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung geworden*






RUND **10 MANN**  
WAREN DORT  
BESCHÄFTIGT



INSGESAMT **2.568**  
ARBEITSSTUNDEN –  
MACHT **333** MANNTAGE



SOMIT  
**33** TAGE  
FÜR JEDEN




*Treppenaufgang im Niemöller-Privatweg. Auch hier haben wir das Gebälk aus dekorativen Erwägungen heraus gern erhalten.*

DACHGESCHOSSAUSBAU – WIE ALLES BEGANN



*Eines der hellen Kinderzimmer  
im Niemöller-Privatweg*



*Das Kinderzimmer, wie es vorher  
war – ein Trockenboden*

JEDER ARBEITER GING IM  
SCHNITT 33 TAGE LANG **5 MAL**  
AM TAG DIE **44 STUFEN** HOCH.

BEI CA. **18 cm** JE STUFE SIND  
DAS **40 HÖHENMETER** AM TAG  
UND NACH 33 TAGEN  
**1320 HÖHENMETER.**



Brocken = **1141 m**



**16.225  
SCHRAUBEN**

– JE SCHRAUBE  
7 SEKUNDEN





MACHT  
GENAU  
**1893**  
MINUTEN




MATTHIAS HILBIG,

Architekt, über das Potenzial  
der Dachgeschosse

# VIEL POTENZIAL

Der Architekt Matthias Hilbig begleitet die Genossenschaft schon länger bei diversen Investitionsvorhaben. Für die Bestandsaufnahme unserer Dachböden und eine erste Einschätzung der Bestände haben wir ihn für uns gewinnen können, da er uns durch seine behutsame und ideenreiche Umsetzung des Ausbaus von Dachgeschosswohnungen in vielen Entwürfen überzeugt hat.

A photograph of a man with short brown hair, wearing a dark navy blue sweater over a white collared shirt and dark trousers. He is standing in profile, looking towards the right. Behind him is a tall black shelving unit filled with numerous black ring-bound binders. To the left of the man, a green plant with long, thin leaves is visible. The setting appears to be an office or a storage room.

*Der technische Prokurist Daniel Brunke sichtet gemeinsam mit Matthias Hilbig und Andreas Genz erste Grundrissideen*





*Architekt Matthias Hilbig  
bei der Arbeit*

» HERR HILBIG, SIE ALS UNS  
BEIM DACHGESCHOSSAUSBAU  
BEGLEITENDER UND BERATENDER  
ARCHITEKT, WIE STEHEN  
SIE, UNSEREN BESTAND  
BETRACHTET, ZUM THEMA  
DACHGESCHOSSAUSBAU? WELCHE  
VOR- UND NACHTEILE GIBT ES?

**Matthias Hilbig:** Der Dachgeschossausbau ist eine hervorragende Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen ohne weitere Bauflächen zu versiegeln, was schon einmal aus rein ökologischer Sicht dafür spricht.

Zumal die obersten Wohnetagen bei den Mietern bzgl. der tollen Aussicht oft die beliebtesten Wohneinheiten sind.

Aber auch rein ökonomisch bringt er nur Vorteile. Betrachten wir den Bestand der 1893 sehen wir, dass der Großteil der Gebäude ein Steildach besitzt, also Unmengen an umbauter Raum vorhanden ist, welcher aber nur bedingt durch die Mieter als Abstell- und Trockenräume genutzt wird. Diesen Raum in attraktive Mietfläche umzunutzen, ist ein Schritt in die richtige

Richtung. Denn ein solcher Ausbau bietet zukünftigen Mietern neue, moderne und attraktive Wohnformen, welche bis dato nur bedingt im Bestand der 1893 realisiert werden konnten, was der hauptsächlich vorhandenen Bausubstanz, oftmals denkmalgeschützt, geschuldet ist. Also in jeglicher Hinsicht eine Bereicherung.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die Tatsache, dass durch einen behutsamen Dachgeschossausbau die städteplanerische Situation weitestgehend nicht beeinträchtigt wird. Wir dürfen nicht vergessen, dass besonders solche Siedlungsstrukturen wie beispielsweise im Westernplan oder im Pratergarten unter denkmalschutzpflegerischen Aspekten betrachtet werden, Nachverdichtungen nur bedingt bis gar nicht möglich sind und der Dachgeschossausbau die einzige Möglichkeit darstellt, in beliebten Wohnquartieren weiteren Wohnraum anbieten zu können.

### » WIE HABEN DIE DACHGESCHOSSE DER GENOSSENSCHAFT AUF SIE GEWIRKT?

Von „wow“ bis „oh Gott“ war tatsächlich alles dabei. Die Art und Weise der Dachstühle ist überaus vielfältig. Von geringen Dachstuhlarchitekturen von gerade mal zwei Metern Raumhöhe bis zu gewaltigen zimmer-

mannsmäßigen Konstruktionen, in denen man durchaus drei Ebenen hineinbauen könnte, ob aus Holz oder Stahlbeton, einfachen oder komplizierten statischen Systemen ist alles vertreten. Das schafft viele Möglichkeiten zum Ausbau, der dann in der Umsetzung sehr vielfältig und einzigartig sein kann. Dort, wo Dachböden heute schon offen und großzügig wirken, ist viel kreativer Raum für neue Wohnideen.

### » WELCHE POTENTIALE SCHLUMMERN IHRER MEINUNG NACH DORT? WELCHE MÖGLICHKEITEN BESTEHEN?

Ein enormes Potential! Betrachten wir den Gebäudebestand der 1893 stellen wir sehr schnell fest, dass es sich hauptsächlich um dreigeschossige Wohngebäude handelt. Somit stehen mit den Dachstühlen rund ein Viertel der vorhandenen Wohnfläche einfach leer. Fairer Weise muss man natürlich auch erwähnen, dass ein Teil je Eingang auch als Trockenboden erhalten bleiben soll und einige Dachstühle nicht ausbaufähig sind. Dennoch ist es insgesamt eine enorme Fläche, welche nur darauf wartet, zu Wohnraum erweckt zu werden.









*Komplizierte Dachkonstruktionen  
eröffnen interessante Ausbauvarianten*



*Dachgeschossschätze im  
Bestand der Genossenschaft,  
hier in der Goethestraße*



*Sogar ein Ausbau über zwei Ebenen ist  
in manchen Dachgeschossen denkbar  
und überaus attraktiv*

» WELCHE PROBLEME KÖNNEN SICH ERGEBEN? WANN IST EIN AUSBAU NICHT MÖGLICH BZW. WENIG SINNVOLL?

Es gibt verschiedene Aspekte, welche einen Ausbau nicht möglich machen bzw. erschweren.

Dachstühle mit Dachneigungen unter  $40^\circ$  sind meist zum Ausbau nicht zu empfehlen, da zu viel Fläche unter den Schrägen verloren geht und der nutzbare Raum zu gering ist. Auch verfügen einige Dachstühle über eine Vielzahl von eng stehenden Stilen, welche ebenso einen Ausbau erschweren, teilweise nicht möglich machen. Einige Dachstühle wiederum bestehen aus komplizierten statischen Systemen oder gar Stahlbeton und lassen ebenso wenig einen Ausbau zu.

Des Weiteren steht immer auch die Entscheidung im Raum, soll eine einfache Dachgeschosswohnung oder eine Maisonette-Lösung mit einer bestehenden Wohneinheit darunter umgesetzt werden. Die Maisonette hat viele Vorteile. So muss im Dachgeschoss



kein weiterer komplizierter Balkon geschaffen werden, da dieser der Ebene darunter genutzt werden kann und der Wohnungsbestand kann mit größeren attraktiven Wohnungen aufgewertet werden. Dennoch muss hier auch bedacht werden, dass eine Maisonette immer nur gebaut werden kann, wenn auch eine Wohneinheit darunter leer steht. Auch sind die Kosten für eine Maisonette höher als bei einer Etagenwohnung, da zusätzliche Maßnahmen wie eine Treppe notwendig werden. Allerdings ist die Maisonette schon eine sehr attraktive Alternative zur Dachgeschosswohnung.

Für einen einfachen Dachausbau spricht, dass jederzeit, unabhängig vom Leerstand der Wohnungen darunter, teils wirtschaftlicher ausgebaut werden kann. Die Herausforderung hier ist immer die

Schaffung eines Balkons oder einer Dachterrasse, welche ungleich herausfordernder ist. Bei großen Dachstühlen können aber auch attraktive Wohneinheiten geschaffen werden. Bei kleineren Dachstühlen sollte eher auf offene Wohnformen zurückgegriffen werden, um unter den Dachschrägen offene und



*Wann immer wir Dachgeschosse zu Wohnraum umbauen, bleiben natürlich Trockenböden als Gemeinschaftsflächen für unserer Mitglieder erhalten*

großzügige Raumeindrücke schaffen zu können. Hier könnten z.B. kleine Loftwohnungen entstehen, welche vor allem eine junge Zielgruppe ansprechen. Denkbar wären Lofts, wo der gesamte Dachstuhl als Raumeindruck erhalten bleibt und nur das Bad als Nasszelle in den großen Raum des Dachstuhls gestellt wird.

Alles in allem also ein spannendes Projekt, wie wir finden. Gemeinsam mit der 1893 immer wieder neue kreative Ideen für die nächsten Dachstuhlbesonderheiten zu finden und zu sehen, wie diese Ideen zu einem Zuhause für Menschen werden, macht viel Freude!



# IM GESPRÄCH

Sandra Wartmann &  
Dennis Adam

# IM GESPRÄCH

» WARUM DIE GENOSSENSCHAFT AUF DEN AUSBAU BESTEHENDER NUTZFLÄCHEN UND DABEI AUCH AUF SO ATTRAKTIVE WOHNFORMEN WIE DIE MAISONETTE-WOHNUNG SETZT, ERZÄHLEN VORSTANDSMITGLIED SANDRA WARTMANN UND AUFSICHTSRATSVORSITZENDER DENNIS ADAM IM GESPRÄCH.

*Dennis Adam und Sandra Wartmann ringen gemeinsam um wirtschaftliche und attraktive Lösungen im Dachgeschossausbau*

*(Da derzeit Fotos mit mehreren Personen nicht ohne weiteres möglich sind, haben wir Archivbilder verwendet)*









**Sandra Wartmann:** Die Situation in Magdeburg ist seit Jahren so, dass der Leerstand kontinuierlich sinkt. In der 1893 herrscht durch die richtigen Investitionen seit mehr als acht Jahren Vollvermietung. Allerdings steigt die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum mindestens ebenso lange an, was Neubauvorhaben unserer Mitbewerber zur Folge hat. Auch die gestiegene Nachfrage nach hochwertigen, familien-gerechten Wohnungen ist uns seit längerem bewusst. Bisher verfügen wir über knapp 400 Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern, was einem Zehntel unseres Wohnungsbestandes entspricht. In Anbetracht der Tatsache, dass Familien durchaus wieder mehr als ein Kind bekommen, sind größere Familienwohnungen zur Miete sowohl in der Genossenschaft als auch in ganz Magdeburg unterrepräsentiert.

Schon bei unserem 2006 fertig gestellten Projekt U14 konnten wir die Nachfrage nicht annähernd bedienen, ein ähnliches Bild zeichnete sich beim letzten großen Sanierungsprojekt in Stadtfeld Ost 2009 bis 2011, wo zahlreiche große Wohnungen entstanden.

Die Grundstückspreise sind ebenfalls in den vergangenen Jahren stark angestiegen und in guten Lagen sind kaum attraktive Flächen im Angebot. Hinzu kommt, dass Neubau kaum rentierlich ist. Bestands-

immobilien werden für weit mehr als das Zwanzigfache der Jahresnettokaltmiete gehandelt, was selbst bei einem Ankauf durch die Genossenschaft aber keine freien Wohnungen für unsere Mitglieder bedeuten würde.

Aber wir haben Dachböden, die zum Teil zum Wäschetrocknen aber eben auch zum unberechtigten Abstellen von Hausrat genutzt werden.

**Dennis Adam:** Diese Entwicklung haben wir im Aufsichtsrat natürlich auch gesehen. Das Corona-Virus hat die Nachfrage nach Wohnraum mit einem möglichen Arbeitszimmer nochmals verstärkt. Viele Familien haben festgestellt, dass die Kombination von Arbeits- und Schlafzimmer in Zeiten von Lockdowns und Homeoffice nicht mehr funktioniert – schon gar nicht, wenn beide Elternteile von zu Hause aus arbeiten müssen.

Wir als Genossenschaft sind aber davon überzeugt, dass sich Homeoffice in der Post-Corona-Zeit nicht wesentlich zurückentwickeln wird, sodass der Bedarf an Wohnungen mit Arbeitszimmern zunimmt.





*Große Tageslichtbäder mit einer interessanten Raumgestaltung können in den Dachgeschossen sehr wohl umgesetzt werden*

SANDRA WARTMANN UND DENNIS ADAM IM GESPRÄCH



*Fertiger Dachgeschossausbau mit Dachterrasse*



*Das Dachgeschoss beim Umbau zu einer Wohnung mit Dachterrasse*

Doch das Thema begleitet uns eigentlich schon zwei Jahre länger. Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen deshalb im Jahr 2019 eine Komplettbegehung der Dachgeschosse in allen Objekten der Genossenschaft, um das Potenzial für Wohnungen im Dachgeschoss zu eruieren.

**Sandra Wartmann:** Damals haben wir bei einer Begehung der Dachböden im Quartier Goethestraße festgestellt, dass ein Dachgeschoss wunderschön aussieht, im Prinzip wie eine Kirche und dass man hier eine überaus attraktive Wohnung entstehen lassen könnte. Ziemlich zur gleichen Zeit, kam die Technikabteilung auf uns zu und berichtete von einer leergezogenen Ein-Raum-Wohnung in der Goethestraße 35/3, deren Sanierungskosten jenseits jeder Wirtschaftlichkeit waren. Die Überlegung war zunächst, ob wir diese Wohnung nicht im Dachgeschoss vergrößern. Im Ergebnis sind nun vier Dachgeschosswohnungen zwischen 90 und 140 m<sup>2</sup> daraus geworden.

Während dieser Bauphase wurde in der Zackelbergstraße eine Wohnung frei mit einer darüber liegenden Mansardenwohnung, die aber schon sehr lange nicht mehr vermietet wurde.

**Dennis Adam:** Und da kamen mir meine Überlegungen wieder in den Sinn, die sich schon vor längerer Zeit ergeben hatten bei meinen Spaziergängen durch Stadtfeld West. Im Jahr 2004 bin ich in die Zackelbergstraße gezogen und in meiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied natürlich oft im Quartier unterwegs. In diesen Anfangsjahren konnte ich immer wieder beobachten, dass in unseren ehemaligen Beständen Am Schroteanger so einige Wohnungen über zwei oder mehr Etagen, zum Teil im Reihenhaustil, entstanden sind. Das behielt ich immer im Hinterkopf, weil es meiner Ansicht nach eine schlaue Lösung war, ungenutzte Flächen als Wohnraum zu nutzen, aber das Parkplatzproblem, das wir unbestritten in dieser Siedlung haben, nicht noch weiter verschärft.

2018 sprach mich eine junge Familie aus der Zackelbergstraße an, sie würden sich gern im Quartier wohnungsmäßig vergrößern. Doch das Angebot an 4-Zimmer-Wohnungen ist hier eher rar. Ich sicherte Ihnen zu, Ohren und Augen offen zu halten, welche Möglichkeiten die Genossenschaft für sie bieten könnte. Die Maisonette-Lösung kam mir wieder in den Sinn. So wird die Anzahl an Haushalten im Haus nicht erhöht und eben nicht mit einem steigenden Stellplatzbedarf einhergehen, sondern einfach das



*Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig: großzügige Dachgeschosswohnungen erweitern das Portfolio der 1893 und machen die Genossenschaft noch attraktiver für Familien*

Portfolio der Genossenschaft erweitert. Die Familie zog schlussendlich doch woanders hin, aber die Idee blieb, auch weil nun zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss in der Zackelbergstraße frei wurden, für die ein solcher Ausbau in Frage kam.

**Sandra Wartmann:** Wir standen dieser Idee abgeschlossen gegenüber, hat doch das Quartier Stadtfeld West nahezu Eigenheimcharakter und ist prädestiniert für familiengerechte Wohnungen. Nach ersten Entwürfen entschieden wir uns für den Ausbau der Wohnung in der Zackelbergstraße 36 zu einer Maisonette-Wohnung mit heute 116 Quadratmetern, von der Vorstand, Aufsichtsrat, Mietinteressenten und Mitarbeiter gleichermaßen begeistert sind. Gefühlt ist diese Wohnung ein Eigenheim in verkehrsberuhigter Lage mit Blick in zahlreiche Gärten mit viel Grün. Eine effizient geschnittene 5-Zimmer-Wohnung, die in der Vermietung sehr stark nachgefragt wurde.

**Dennis Adam:** Ich bin auch der festen Überzeugung, dass diese Wohnung Modelcharakter für weitere Vorhaben in dieser Straße und dem Schroteanger hat. Immer wieder, wenn Wohnungen in den obersten Geschossen frei werden, sollten wir darüber nachdenken, ob dort eine Maisonette-Lösung möglich ist. Damit erschließen wir uns in diesem Quartier auch

neue Zielgruppen, sind hier doch bisher nur wenige familienfreundliche Wohnungen mit der entsprechenden Größe zu finden. Wir durchmischen damit zunehmend die Mieterschaft, streuen das Risiko in dem wir den Altersdurchschnitt auf diese Weise senken und schaffen ein lebendiges Quartier.

**Sandra Wartmann:** Und genau diese Modellvorhaben waren für uns wichtig. Mit den Testballons in den einzelnen Quartieren konnten wir in den vergangenen zwei Jahren Erfahrungen sammeln was die Ausbaukosten, die Nachfrage und Grundrissgestaltung angeht. Alle ausgebauten Wohnungen erfreuten sich großer Nachfrage und waren schnell vermietet. Zudem halten sie alle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung stand und sind nachhaltig. Die Ergebnisse aus der Begehung machen Mut, viele Dachböden-schätze warten nur darauf, wachgeküsst zu werden. Dahingehend werden wir nun den Wirtschafts- und Finanzplan für die nächsten Jahre überarbeiten und die Finanzstrategie danach ausrichten, wie viele Wohnungen wir im Jahr ausbauen möchten und es je nach Auszugsgeschehen möglich ist. Voraussetzung dafür ist aber grundsätzlich, ob sich die Wohnung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bewährt. Wir möchten Quersubventionierungen in den einzelnen Häusern vermeiden, die Wohnung muss über die



*Ein Blick wie aus einem Einfamilienhaus in der  
Maisonette-Wohnung in der Zackelbergstraße*



*Eine Eichtreppe in warmem Farbton verbindet das 2. Obergeschoss mit dem Dachgeschoss im Niemöller-Privatweg*



Mieterträge die Investitionskosten wieder hereinholen. Außerdem ist es uns wichtig, dass niemand aufgrund dieser Strategie aus seiner Wohnung gekündigt wird. Wir bauen dort, wo Wohnungen durch die normale Fluktuation frei werden bzw. es sich in Kombination mit anderen Baumaßnahmen und in Absprache mit den Bestandsmietern anbietet.

**Dennis Adam:** Auch wir als Aufsichtsrat halten dies für die beste Strategie. So können wir in den nächsten Jahren flexibel die starke Nachfrage nach großzügigen Familienwohnungen bedienen und kontinuierlich und mit Augenmaß unser Portfolio erweitern. In wirtschaftlicher Hinsicht ist es in Bezug auf Grundstücks-, Neubau- und Bestandsimmobilienpreise die sinnvollste Möglichkeit den Immobilienbestand der Genossenschaft zu erweitern. Aus der ökologischen Perspektive heraus ist es außerdem sinnvoll, vorhandene Nutzflächen zu Wohnraum umzubauen, somit weitere Flächenversiegelung zu vermeiden und Grünflächen nicht zu zerstören, wie es viele Neubaulprojekte ja tun.

Außerdem schafft die Genossenschaft auf diese Weise Planungssicherheit über die nächsten Jahre, ist in der Lage bei Baumaßnahmen an bestimmten Objekten Synergieeffekte für den Ausbau des Dachgeschosses

zu Wohnraum zu nutzen und die dort lebenden Mitglieder nicht über Gebühr mit Baulärm und Schmutz zu belästigen. So realisieren wir im Jahr 2021 im Zusammenhang mit Investitionen in Balkonanlagen in Stadtfeld in einem Carré nun auch 18 Etagen- und drei Maisonette-Wohnungen.





*Präzisionsarbeit  
war in den mehr  
als 100 Jahre alten  
Dachstuhl gefragt*

SANDRA WARTMANN UND DENNIS ADAM IM GESPRÄCH



*Immer wieder wurden Baupläne studiert,  
damit am Ende alles perfekt ist*



*Die Handwerker arbeiteten auch  
unter Coronabedingungen Hand  
in Hand*



# AUSBLICK

Dachgeschossausbau  
fest eingeplant

# VIELE PLÄTZE AN DER SONNE

Viele Familien macht es sehr glücklich, nun in einer unserer Dachgeschoss- oder Maisonette-Wohnungen zu leben. Darüber hinaus waren zahlreiche Interessenten von den Ausstattungsmerkmalen dieser Wohnungen überzeugt und enttäuscht, nicht in die gewünschte Wohnung einziehen zu können. Viele von Ihnen wären bereit gewesen, weit mehr als die in der Genossenschaft üblichen Mieten zu leisten. So ist es nur konsequent und folgerichtig, das Großprojekt, Dachböden zu attraktivem Wohnraum umzugestalten, weiter zu verfolgen.

Schon im Berichtsjahr wurden mit der Begehung aller Dachböden durch unsere Mitarbeiter und dem Architekten Matthias Hilbig die Grundlage für ein Dachausbauprogramm geschaffen. Dort, wo ansprechende Grundrisse mit lichtdurchfluteten Räumen in attraktiven Wohnlagen geschaffen werden können, werden wir in den kommenden Jahren die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme ermitteln und nach sorgfältiger

Abwägung der Fakten weitere Maisonette- und Etagenwohnungen im Dachgeschoss entwickeln.

Im Berichtsjahr liefen die Planungen für die nächste große Baumaßnahme im Rahmen des Balkonanbauprogramms der Genossenschaft an: die Wohnungen im Carré Gagernstraße / Sickingenstraße / Rödelstraße / Albert-Vater-Straße sollen dort, wo es technisch möglich ist, einen Balkon bekommen. Schnell war klar, dass wir, wo es realisierbar ist, die Synergieeffekte von Rüstungen und Baustraßen auch für den Dachgeschossausbau nutzen wollten und so entstehen 2021 drei Maisonette- und 18 Dachgeschoss-Wohnungen.

Abermals setzt die Genossenschaft auf Vielfalt. Die Wohnungen, die über zwei bis fünf Zimmer auf 60 bis 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen, werden alle mit einem Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet sein. Zahlreiche und große Dachflächen- und Cabriofenster sorgen für viel Licht.



*Der Entwurf einer neuen  
Dachgeschosswohnung im  
Quartier Stadtfeld Ost, die  
2021 realisiert wird*

Die Dämmung der Kaltdächer nach EnEV-Kriterien bringt allen Mietern im Haus Vorteile, die Betriebskosten verteilen sich auf zusätzliche Mietparteien und die Genossenschaft erweitert ihr Portfolio. Da wir immer darauf achten, dass Abstellflächen und Trockenböden für die Mieterschaft des Hauses erhalten bleiben, also eine Win-Win-Win-Situation. So haben wir die Möglichkeit, große Familienwohnungen anzubieten, die den neuesten Wohnstandards gerecht werden. Die ersten Interessenten stehen bereits in den Startlöchern und möchten in eine der Wohnungen dort einziehen.

Und schon jetzt sondieren wir die Möglichkeiten des Dachgeschossausbaus in weiteren Investitionsobjekten für die nächsten Jahre. Die Genossenschaft führt das Balkonbauprogramm in anderen Stadtgebieten weiter und setzt auch in Zukunft auf kostensparende Synergieeffekte im Zusammenhang mit den Dachgeschossausbauten. Grundlage wird immer die mögliche Zielmiete im Verhältnis zu den Baukosten sein, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen also das oberste Gebot.

Wir sind überzeugt, damit den für die Genossenschaft richtigen Weg einzuschlagen. Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen ist ressourcenschonend,

versiegelt keine zusätzlichen Flächen, verhindert das Zerfasern von Städten in den Stadtrandlagen und bietet für die Genossenschaft die Chance, neue Wohnkonzepte in den verschiedenen Quartieren auszuprobieren, ohne sich finanziell stark zu belasten.

Auch in der Politik wird seit einigen Jahren vor dem Hintergrund von Wohnungsnot in Ballungsgebieten die massive Förderung des Ausbaus von Brachflächen quer durch die Lager begrüßt und gefördert. So sind sich beispielsweise FDP und Bündnis 90/Die Grünen einig in einer umfassenden „Dach-Offensive“. Entsprechende Anträge wurden bereits 2018 in den Bundestag eingebracht.

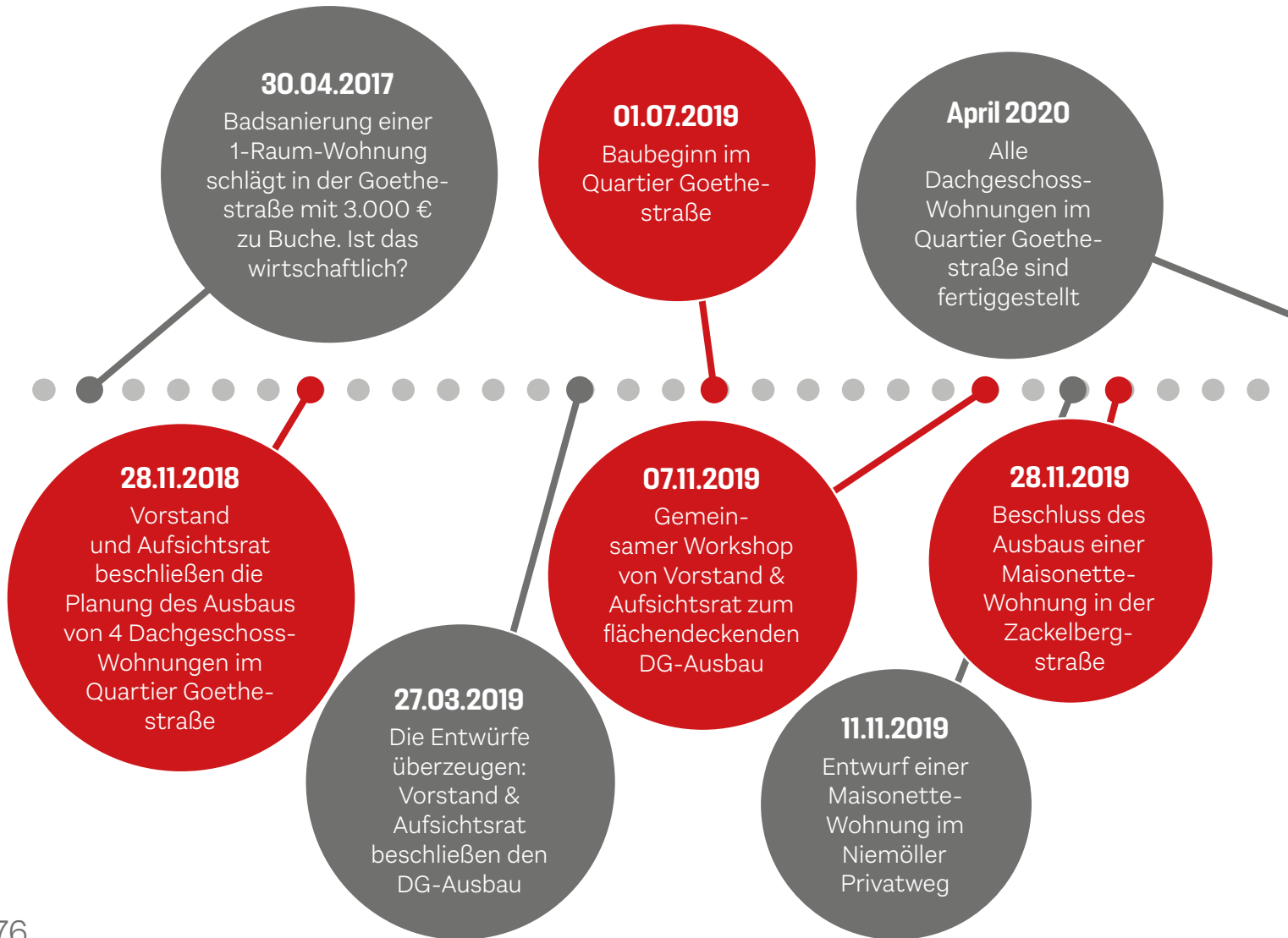
Auch wenn der Magdeburger Wohnungsmarkt nicht durch ein knappes Angebot geprägt ist, können wir doch seit Jahren eine Entwicklung hin zu einer großen Individualisierung von Wohnraum feststellen. Diejenigen, die es sich leisten können und wollen, suchen nach dem besonderen Zuhause. Eben dieser Entwicklung können wir mit unseren zum Teil denkmalgeschützten Altbauten bereits begegnen. Wir sind aber überzeugt davon, dass uns dies noch besser durch die Realisierung von Wohnkonzepten im Dachgeschoss gelingen wird.



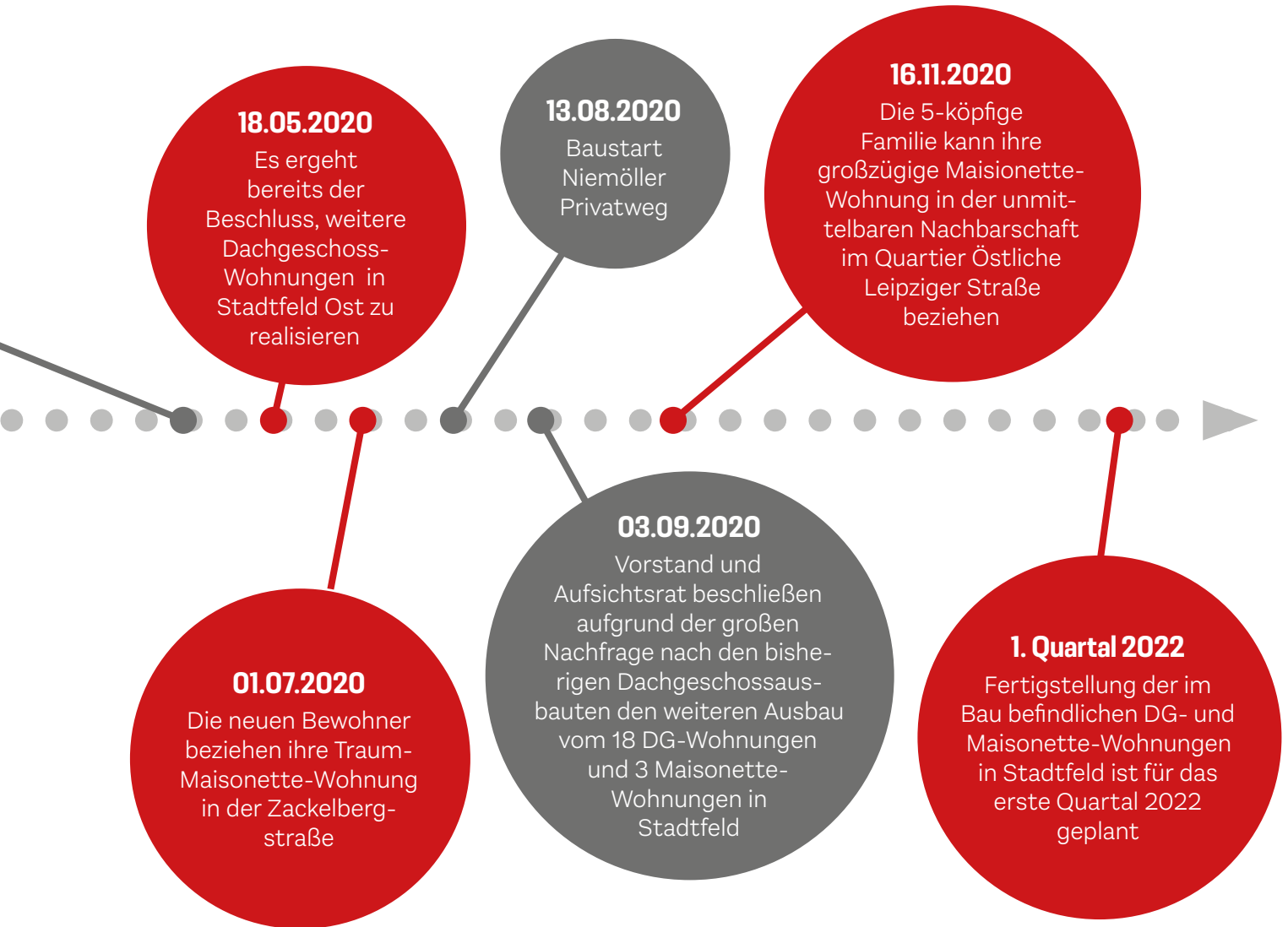


*Wir genießen schon jetzt die Aussicht auf noch mehr attraktiven Wohnraum in den Dachgeschossen der Genossenschaft*

# VON DER **IDEE** ZUR



# STRATEGIE





# LAGEBERICHT 2020



# 1. GESCHÄFTSVERLAUF

## 1.1 Branchenentwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt und die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft der Vorjahre im Berichtsjahr ausgebremst.

So stürzte das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 10,1 Prozent ab. „Europas größte Volkswirtschaft hatte (...) einen noch nie dagewesenen Einbruch verzeichnet“. [1] Das Bruttoinlandsprodukt sank preisbereinigt im Berichtsjahr um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. [2] Die Zahl der Erwerbstätigen sank saisonbereinigt um 1,4 Prozent. [3] Seit April 2020 geht die Anzahl [4] der Erwerbstätigen kontinuierlich zurück. Kurzarbeitende werden hier noch gar nicht erfasst. Damit liegt die Erwerbslosenquote im Dezember des Berichtsjahres bei 4,4 Prozent deutschlandweit. [5] Daraus resultierend sanken zum ersten Mal seit 2007 auch die Reallöhne in Deutschland. [6]

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Aus Sicht des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) wird die Coronakrise langfristig nicht zu sinkenden Mieten führen, da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleiben wird und das Angebot vor allem in Ballungsräumen weiterhin knapp ist. Sogar im Berichtsjahr rechnet der IVD mit einem moderaten Anstieg der Mietpreise um drei Prozent, was dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Ein weiteres Jahr hat die Immobilienbranche mit steigenden Preisen im Baugewerbe und voller Auslastung der Bauwirtschaft zu kämpfen. So stiegen zwar die Preise im November 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um lediglich 0,3 Prozent, aber in den für den Innenausbau vor allem von Leerwohnungen benötigten Gewerken gab es verstärkt Preissteigerungen wie für Tapezier- (+4,0 %) oder Fußbodenlegearbeiten (+3,2 %), Schönheitsreparaturen (+1,6 %) [7] oder Trockenbauarbeiten (+2,5 %). [8] Der Umsatz im Bauhauptgewerbe stieg im November 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um sechs Prozent, die Anzahl der Beschäftigten stieg im gleichen Zeitraum

aber nur um 1,4 Prozent.<sup>[9]</sup> Dazu kommt, dass es bspw. in Sachsen-Anhalt zum Jahresende 300 Handwerksbetriebe weniger gab als zum 31.12.2019, was vor allem auf demografische Faktoren, namentlich das Alter der Inhaber und fehlende Nachfolger, zurückzuführen ist.<sup>[10]</sup>

Die öffentlichen Haushalte beendeten das Berichtsjahr mit einem massiven Defizit i. H. v. 189,2 Mrd. € und bildeten so das erste Defizit seit 2011. Gemessen am nominalen BIP beträgt das Defizit demnach 4,8 Prozent und reißt damit die Stabilitätskriterien der Europäischen Union von drei Prozent.<sup>[11]</sup>

In Sachsen-Anhalt stiegen die Arbeitslosenzahlen deutlich. Die Zahl der Erwerbstätigen sank mit durchschnittlich 990.100 Menschen auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung (-1,5%).<sup>[12]</sup>

Ein etwas anderes Bild zeichnet die Lohnentwicklung im Bundesland. Im dritten Quartal 2020 lag der Durchschnittslohn mit 2.887 € unter allen Beschäftigten um 1,8 Prozent höher als im Vorjahresquartal.<sup>[13]</sup> Insgesamt stiegen die Löhne und Gehälter gegen den Bundestrend (-0,6%) in Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr um durchschnittlich 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.<sup>[14]</sup>

Im Vergleich zum April 2020 (7,8%) stieg die Arbeitslosenquote in Magdeburg im Folgemonat auf 8,2 Prozent. Die Kurzarbeitsregelungen verhinderten

einen noch stärkeren Anstieg der Arbeitslosenzahlen.<sup>[15]</sup> Dennoch, die Corona-Pandemie hat auf dem (Magdeburger) Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlassen, wie der Chef der Magdeburger Agentur für Arbeit, Matthias Kaschte, im Januar 2021 in der Lokalpresse ausführte. So blieb die sonst übliche Frühjahrsbelegung auf dem Arbeitsmarkt aus, stoppte damit den Aufwärtstrend und führte zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich neun Prozent im Berichtsjahr (2019: 8,3%).<sup>[16]</sup>

Die Verbraucherpreise stiegen 2020 im Vergleich zum Vorjahr kaum merklich um 0,4 Prozent und verzeichnen damit die niedrigste Inflationsrate seit zehn Jahren. Preistreiber waren im Berichtsjahr vor allem Lebensmittel (+2,5%). Gegenteilig wirken vor allem um 12,4 Prozent günstigere Heiz- und Kraftstoffe. Auch die befristete Mehrwertsteuersenkung wird sich in der Preisentwicklung niedergeschlagen haben.<sup>[17]</sup>

239.408 Menschen lebten zum 31.12.2020 in der Elbestadt. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum 31.12.2019 um 0,64 Prozent. Damals lebten 240.947 Menschen in der Stadt.<sup>[18]</sup> Die Bevölkerungsentwicklung Magdeburgs wird bis 2030 als stabil mit rund 241.000 Einwohnern prognostiziert. Allerdings wird der Anteil der Einwohner über 65 Jahren bis zum Jahr 2030 auf 33 Prozent steigen.<sup>[19]</sup> Auch das verfügbare Einkommen der Haushalte in Sachsen-Anhalt ist im



bundesweiten Vergleich weiterhin niedrig, allerdings verzeichnet Sachsen-Anhalt seit Jahren immerhin einen Zuwachs in der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

In den drei großen Städten Sachsen-Anhalts stiegen die Mieten im Webportal immobilenscout24 weiter. Halle liegt mit 6,09 €/m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2021 noch vor Magdeburg mit 5,91 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Angebotsmieten. Die Nachfrage nach Immobilien mit Balkon und in den Stadtrandlagen ist merklich gestiegen.<sup>[20]</sup>

Auch das Immobilienunternehmen Aengevelt hat den Magdeburger Immobilienmarkt in seiner Marktanalyse 2020 betrachtet und kommt zu dem Schluss, dass die Entwicklung in den Segmenten durchaus unterschiedlich verläuft.

Die starken Einschränkungen im Handel werden zu Insolvenzen, Mietausfällen, Leerständen und so schlussendlich auch zu sinkenden Mieten im Segment der Einzelhandelsflächen führen.<sup>[21]</sup>

Wohneigentum ist hingegen laut Aengevelt weiterhin gefragt – ein Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zwischen drei und sieben Prozent zeigt die stabile Nachfrage sowohl als Kapitalanlage als auch zur eigenen Nutzung. Nachgefragt sind vor allem Immobilien außerhalb der Innenstädte, deren Flächen die Integration eines zusätzlichen Arbeitszimmers ermöglichen.<sup>[22]</sup> Zum Ende des Berichtsjahres konstatiert Aengevelt eine Erholung des Wohnungsmarktes

in Magdeburg. Engel und Völkers sehen weiterhin die Bereitschaft von Mietinteressenten für attraktiven Wohnraum zum Teil große Mietaufschläge in Kauf zu nehmen.<sup>[23]</sup>

## 1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsentwicklung

Seit Beginn der Coronakrise waren lediglich am Anfang des Berichtsjahres in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Per 31.12.2020 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.057 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten, von denen drei selbst genutzt werden, 1.016 sonstige Einheiten, darunter 778 Stellplätze.

Zum 31. Dezember 2020 stehen 80 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von knapp zwei Prozent entspricht. 483 Mieterwechsel standen hierbei 480 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 99,3 Prozent ergibt. Der

Leerstand verbleibt aber im Vergleich zum Vorjahresstichtag auf gleichbleibendem Niveau aufgrund von Bestandsveränderungen.

Vier Wohnungen hat die Genossenschaft im Berichtsjahr in Dachgeschossen errichtet, sieben Wohnungen wurden für den späteren Ausbau zu Dachgeschosswohnungen vorübergehend aus dem Bestand genommen.

Die Fluktuationsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 11,9 Prozent (Vorjahr 10,6 %) leicht an. Hierin sind 56 Vertragsänderungen enthalten, die faktisch keinen Auszug verursacht haben. Die Fluktuationsquote beträgt bereinigt um diese Vertragswechsel 10,5 Prozent.

Die Genossenschaft verzeichnete einen Sollmietenanstieg um rund 288,9 T€ auf 17,2 Mio €. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,30 € in 2019 auf 5,38 € im Berichtsjahr. Aufgrund des bereits beschriebenen höheren Leerstandes verzeichnet die 1893 in 2020 Erlösschmälerungen i. H. v. 483,1 T€, was einem Anstieg um 105,9 T€ entspricht. Ursächlich hierfür ist die vermehrte Investition in den Ausbau von Leerwohnungen und damit durchschnittlich längere Leerstandszeiten aufgrund der Baumaßnahmen. Dennoch konnte ein Anstieg der Istmiете um 183,1 T€ erreicht werden.

### ⌘ Anstieg von Soll- und Istmiете

	In T€	2020	2019	2018
Sollmiете		17.209,2	16.920,2	16.711,2
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen		483,1	377,2	303,9
<b>Istmiете</b>		<b>16.726,1</b>	<b>16.543,0</b>	<b>16.407,3</b>

### Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2020 4.125,7 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen in etwa auf Vorjahresniveau (4.808,8 T€).

Es wurden im Berichtsjahr in den Objekten Schneidlinger Straße 11 bis 17 und 19 bis 25 insgesamt 69 Balkone sowie ein Wärmedämmverbundsystem angebaut. Außerdem erfolgte der Dachgeschossausbau im Quartier Goethestraße zu vier großzügigen Dachgeschosswohnungen. Überdies entstanden durch die Zusammenlegung von Wohnungen im obersten Geschoss und Dachbodenflächen im Quartier Stadtfeld West und im Quartier Östliche Leipziger Straße zwei 5-Raum-Maisonette-Wohnungen.

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Berichtsjahr

- » In den Objekten Schneidlinger Straße 1.017,2 T€
- » Im Quartier Goethestraße 650,7 T€
- » Im Objekt Zackelbergstraße 135,1 T€
- » Im Objekt Niemöller-Privatweg 239,4 T€
- » In den Austausch von Heizungsanlagen 99,5 T€

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 2.043,6 T€ für den Ausbau von Leer-Wohnungen aktiviert. Grundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine Portfolioanalyse über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Dies ermöglicht es, die nachhaltige Werterhöhung des Bestandes durch den umfassenden Ausbau von Leer-Wohnungen bestandserhöhend abzubilden.

Mit 1.393,3 T€ flossen zusätzlich im Rahmen des Ausbaus von Leer-Wohnungen 876,6 T€ mehr als im Vorjahr aus dem Instandhaltungsbudget in den Bestand. Diese Kosten waren aber nicht aktivierungsfähig.

In der operativen Instandhaltung sind Gesamtkosten in Höhe von 817,8 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen Anstieg zum Vorjahr um 82,0 T€.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 818,8 T€ ein. Im Zusammenhang mit dem Anbau von Balkonanlagen wurden in den Objekten Schneidlinger Straße 11 bis 17 und 19 bis 25 Außenanlagen neu gestaltet sowie Fassaden und Grundleitungen in verschiedenen Quartieren instandgesetzt.

Außerdem wurden durch die eigenen Handwerker im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung 62 Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt, darunter auch jene in den Investitionsobjekten Schneidlinger Straße.

Jeder Kundenbetreuer verfügte wie im Vorjahr zusätzlich über 20 T€ für seinen eigenen Bestand und verwirklichte damit Projekte im direkten Wohnumfeld. Insgesamt 120 T€ wurden so in die Um- und Neugestaltung diverser Müllplätze, neue Fahrradcarports und Fahrradständer, die Erneuerung von Zäunen und Toren, die Erneuerung von Sitzgelegenheiten und Neupflanzungen in den Außenanlagen investiert.



## 2. DARSTELLUNG DER LAGE

### 2.1 Vermögenslage

⌘ Die folgende Übersicht zeigt die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva:

Vermögenslage	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	190.553,8	97,2	189.099,1	96,6	1.454,7
Umlaufvermögen					
kurzfristig	5.542,6	2,8	6.640,2	3,4	-1.097,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>196.096,4</b>	<b>100,0</b>	<b>195.739,3</b>	<b>100,0</b>	<b>357,1</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	110.289,5	56,2	105.572,6	53,9	4.716,9
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	825,1	0,4	688,3	0,4	136,8
Verbindlichkeiten					
langfristig	82.165,2	42,0	86.613,9	44,3	-4.448,7
kurzfristig	2.777,9	1,4	2.825,8	1,4	-47,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>196.096,4</b>	<b>100,0</b>	<b>195.739,3</b>	<b>100,0</b>	<b>357,1</b>

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 357,1 T€ von 195,7 Mio. € auf 196,1 Mio. €. Hauptursache hierfür sind die Investitionen in das Anlagevermögen i. H. v. 4.369,9 T€. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 2.936,2 T€ sowie Verminderungen im kurzfristigen Umlaufvermögen um 1.097,6 T€. Im Wesentlichen ist

der Rückgang der flüssigen Mittel um 1.181,0 T€ hierfür verantwortlich.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um 4.716,9 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 4.877,7 T€. Des Weiteren wirken um 136,8 T€ höhere

Rückstellungen bilanzvolumenerhöhend. Gegenläufig wirkt die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.448,7T€.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2020 nunmehr gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,5 Prozentpunkte auf 54,7 Prozent gestiegen ist.

<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	54,7 %	52,2 %	49,0 %

⌘ Die Überleitung von der Bilanzsumme zum Bilanzvolumen stellt sich folgendermaßen dar:

<b>Bilanzsumme</b>	<b>in T€</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss		201.814,4	202.235,1
abzgl. unfertige Leistungen		5.718,0	6.495,8
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage		196.096,4	195.739,3

## 2.2 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung sank von 3.817,1T€ auf 1.928,9T€ um 1.888,2T€. Die Valutierung einer ersten Tranche von 908T€ zur Realisierung der Investitionsvorhaben 2020/2021 sicherte zusätzlich die Finanzierung der

im Berichtsjahr begonnen Investitionen ab. Das im Dezember 2020 abgeschlossene Darlehen i. H. v. 7,8 Mio. € wird in 2021 komplett valutiert.

<b>Cashflow</b>	<b>In T€</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen		7.285,6	9.039,7
planmäßige Tilgungen		5.356,8	5.222,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen/ planmäßige Tilgungen		136,0 %	173,1 %

Der Anstieg der Istmierte um 183,4T€ auf 16.726,3T€ führt zu einer leichten Verbesserung des Kapitaldienstanteils zur Istmierte auf 43,7 Prozent. Die konsequente Entschuldung trägt ebenso zu einer weiteren Reduktion des Zinsanteils zur Istmierte auf 11,7 Prozent bei. Darüber hinaus wirkt sich auch das niedrige Zinsniveau bei einer Darlehensprolongation in 2020 positiv aus.

<b>Kapitaldienstanteil</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kapitaldienstanteil zur Istmierte	43,7 %	44,3 %	49,8 %
Zinsanteil zur Istmierte	11,7 %	12,7 %	19,4 %

Der Verschuldungsrad der Genossenschaft verbessert sich kontinuierlich, was ebenfalls die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft widerspiegelt.

<b>Verschuldung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verschuldung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	313,05	330,47	350,74

## 2.3 Ertragslage

⌘ Das Geschäftsergebnis 2020 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

Ertragslage	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.095,0	6.946,2	-1.851,2
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	14,6	0,00	14,6
Bautätigkeit	-252,2	23,2	-275,4
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-56,3	-118,7	62,4
Finanzergebnis	19,0	13,3	5,7
neutrales Ergebnis	57,6	332,8	-275,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.877,7</b>	<b>7.196,8</b>	<b>-2.319,1</b>

Das Kerngeschäft der Genossenschaft stellt die Hausbewirtschaftung dar. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.851,2 T€ auf 5.095,0 T€. Maßgeblich beeinflusst wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch die um 1.259,0 T€ höher angefallenen Instandhaltungskosten. Außerdem wirken im Wesentlichen um 105,7 T€ gestiegene Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen.

Gegenläufig wirkt der Anstieg der Sollmiete um 288,9 T€, der sich wie folgt zusammensetzt:

- » Neuvermietungszuschläge u. Sonstiges: 195,2 T€
- » Mieterhöhungen
  - aus Modernisierungsumlagen: 89,5 T€
- » Stellplatzneubau: 15,5 T€
- » Abgänge durch Abriss und Rückbau: -11,3 T€

Ergebnismindernd wirken außerdem um 92,4 T€ gestiegene Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Diese haben ihre Ursachen zum einen in den Modernisierungsmaßnahmen in den bereits genannten Objekten aber auch in der weiteren Aktivierung der Kosten für den Leer-Wohnungsausbau.

Außerdem wirken um 503,6 T€ gestiegene Personalaufwendungen ergebnismindernd. Der Zuwachs der Personalkosten hat seine Ursachen im weiteren Aufbau des Regiebetriebes – im Berichtsjahr wurden 16 Handwerker in den verschiedensten Gewerken und fünf Reinigungskräfte eingestellt.

Aus den Personalkosten sind 168,6 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert und werden über die Betriebskostenabrechnung des Berichtsjahres im Folgejahr

als Erträge zur Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 502,8 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der Aktivierung der Ausbaukosten für Leerwohnungen und 19,8 T€ aktivierte Eigenleistungen bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Um 142,1 T€ gesunkene Zinsaufwendungen beeinflussen das Hausbewirtschaftungsergebnis positiv.

Das Ergebnis aus Bautätigkeit hat sich in 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 275,4 T€ verringert. Ursächlich hierfür sind die um 295,6 T€ gestiegenen direkt zugerechneten Personal- und Sachkosten. Gegenläufig wirken die höheren aktivierten Eigenleistungen der genossenschaftseigenen Handwerker.

Das Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb hat sich um 62,3 T€ verbessert. Ursächlich sind insbesondere die um 44,5 T€ gesunkenen Aufwendungen für Gemeinschaftspflege und Künstlersozialabgaben. Gründe hierfür liegen in der Absage fast aller Mitgliederveranstaltungen in 2020 infolge der Corona-Pandemie.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Berichtsjahr um 275,2 T€ verschlechtert. Ursächlich hierfür sind geringere Erträge – vor allem aus der Auflösung

von kurzfristigen Rückstellungen i. H. v. 310,9 T€ im Vergleich zum Vorjahr, das durch Erträge aus hohen Rückstellungsaufösungen geprägt war.

Das Geschäftsjahr 2020 schloss die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 4.878 T€ ab. Das geplante Ergebnis i. H. v. 5.997 T€ wurde um 1.119 T€ unterschritten. Die geplante Aktivierung des Leer-Wohnungsausbaus im Zuge des Mieterwechsels konnte nicht im vollen Umfang umgesetzt werden. Eine höhere Fluktuation sowie begrenzte Kapazitäten bei Handwerksfirmen zwangen die Genossenschaft in einigen Wohnungen zu einem geringeren Ausbaumumfang als vorgesehen. Damit belasten diese Ausbaukosten das Instandhaltungsbudget. Insgesamt wurden im Bereich des Ausbaus von Leer-Wohnungen 856 T€ weniger im Anlagevermögen zugeschrieben als geplant. Dagegen sind insgesamt 1,25 Mio.€ höher angefallene Aufwendungen für Instandhaltung zu verzeichnen.



### 3. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2021 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmieten um 169 T€ auf 17.449 T€ und stabile Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand in Höhe von 550 T€. Die Netto-Istmiete wird sich demnach um rund 166 T€ verbessern. Dies resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Modernisierungsumlagen aus den Investitionen des Berichtsjahres als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2021 sowie Neuvermietungszuschlägen.

Die Investitionen von insgesamt 10,8 Mio. € werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensvalutierung in Höhe von rund 6,9 Mio. € finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 1.873 T€ geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2021 nochmals um 664 T€ steigen, da Neueinstellungen im Berichts- und Folgejahr für den weiteren Ausbau des Regiebetriebes vorgenommen wurden.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Geschäftsjahr 2021 ein Wirtschaftsergebnis i. H. v. 5.650 T€. Damit wird es um 772 T€ höher ausfallen als im Vorjahr.

Die Genossenschaft wird ihre Bestände weiterhin nachhaltig und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit aufwerten. Dies stellt die Genossenschaft auf ein solides Fundament für alle kommenden Herausforderungen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung können wirtschaftliche Auswirkungen auf Mieter und Dienstleister haben. Ebenso können Krankheit oder Quarantäneanordnungen zeitliche Verschiebungen und Änderungen der Arbeitsabläufe sowohl in der Genossenschaft als auch bei Auftragnehmern nach sich ziehen. Erträge aus Modernisierungsumlagen könnten geringer ausfallen, Baukosten können steigen. Wie und in welcher Höhe kann derzeit aber nicht abschließend prognostiziert werden.



## 4. CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen, der in der 1893 jedoch eine untergeordnete Rolle spielt.

Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

### 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. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere

Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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.

Die 1893 ist durch eine tiefgreifende Digitalisierung der Prozesse sowie durch eine Vielzahl mobiler Endgeräte in der Lage, einem Großteil der Angestellten die Arbeit im Homeoffice zu ermöglichen und damit die Gefahr einer Ansteckung mit dem Coronavirus unter den Kolleginnen und Kollegen zu verringern. Damit verbunden ist die Absicherung wichtiger Arbeitsprozesse auch für den Fall, dass harte Lockdown-Maßnahmen verhängt werden.

## 4.2 Risiken und Chancen

Die Bevölkerung altert. Das hat sowohl Auswirkung auf das Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, als auch in der Rekrutierung von Personal. Die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter können zukünftig steigen.

Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt 43 und stellt per se kein Risiko dar, da die Anzahl der über 60-Jährigen sehr gering ist. Jedoch kann eine hohe Nachfrage nach gut ausgebildeten Fachkräften von Mitbewerbern eine Mitarbeiterfluktuation bzw. Personalkostensteigerungen nach sich ziehen.

Eine Überalterung von Handwerkern in der Region stellt ein weiteres Risiko dar, weil sie sich auf die Verfügbarkeit und die Preise bei Fremdfirmen auswirken wird.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist bis auf geringe Ausnahmen nicht barrierefrei. Die Genossenschaft kann in ihren denkmalgeschützten Altbauten nur bedingt auf diese Anforderungen reagieren. Das Nachrüsten von Aufzuganlagen ist unter wirtschaftlichen Kriterien nicht möglich. Die Stärkung von Nachbarschaften oder die Schaffung von Hilfsangeboten, damit ältere Mitglieder lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben können, gelingt seit Jahren durch die „1893 NETTEN NACHBARN“ und einer Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst. Dennoch

greifen diese Instrumente bei starken körperlichen Einschränkungen meist nicht mehr.

Damit kann die Zielgruppe der Älteren und körperlich Eingeschränkten in der Neuvermietung nur begrenzt bedient werden. Dennoch kann die 1893 durch den historischen und gepflegten Altbaubestand und vergleichsweise geringen Betriebskosten Nachmieter für gekündigte Wohnungen finden. Auf eine steigende Fluktuation sowie höhere Ausbaurkosten für Leerwohnungen kann die Genossenschaft im Bedarfsfall reagieren. Der Altbaubestand mit kleinen Hausgemeinschaften ist zudem eine Chance auf Individualität im Gegensatz zu den Plattenbaugebieten in der Landeshauptstadt sowie großen Neubaumaßnahmen von Mitbewerbern.

Ab 2029 wird sich der Kapitaldienst der Genossenschaft aufgrund der Volltilgung eines Darlehens um 1,3 Mio. € und ab 2030 dann voll wirksam um 3,0 Mio. € p.a. verringern. Langfristig betrachtet wäre demnach auch für den Fall einer negativen demografischen Entwicklung durch eine hohe Anzahl von Sterbefällen eine Leerstandserhöhung wirtschaftlich tragbar. Um auch dann für Mietinteressenten attraktiven Wohnraum anbieten zu können, werden bereits jetzt und in den nächsten Jahren die Immobilien der 1893 aufgewertet. Der Anbau von Balkonen und der umfangliche Ausbau von Leerwohnungen, insbesondere die Erneuerung von Bädern, werden durchge-

führt, um im Zuge der Neuvermietung höhere Mieten zu generieren sowie eine zweite Sanierungswelle zu vermeiden. Durch den sukzessiven Ausbau ist die Verteilung der Kosten auf viele Jahre möglich. Bei der bestehenden Vollvermietung gibt es andererseits auch keine andere Möglichkeit, als einzelne Leerwohnungen auszubauen, wenn Bestandsmieter nicht über das erträgliche Maß hinaus belästigt werden sollen.

Lediglich für zwei Darlehen mit einer Restschuld von derzeit 1,9 Mio. € enden die Zinsbindungen im Jahr 2022. Mit zwei Gläubigern wurden Darlehen als Volltilger mit Zinsbindungen bis 2029, 2036 und 2050 abgeschlossen. Mit einer Restschuld in Höhe von dann 19,9 Mio. € endet in 2027 eine weitere Tranche mit zehn auslaufenden Zinsbindungen. In 2030 läuft die Zinsbindung für ein Darlehen aus, welches dann ein Restkapital von 266 T€ haben wird. Das Zinsänderungsrisiko ist daher für die nächsten sechs Jahre weitestgehend ausgeschlossen und im Anschluss nur für eine geringe Restschuld vorhanden. Durch die planmäßige Tilgung bei steigendem Wert der Immobilien entstehen darüber hinaus freie Beleihungswerte, die der Genossenschaft in den nächsten Jahren finanzielle Spielräume für weitere Investitionen schaffen.

Die historisch niedrigen Zinsen und die erkennbaren Preissteigerungen im Bausektor machen darlehensfinanzierte Investitionen zu einem frühen Zeitpunkt

wirtschaftlich attraktiv. Als wirtschaftlich stabiles Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt stehen der 1893 bei Bedarf weitere Fremdmittel zur Verfügung.

Der Neubau von mehreren Hundert Mietwohnungen in der Landeshauptstadt hat und wird den Wohnungsmarkt verändern. Waren die Wohnungen der Genossenschaft bisher im oberen Preissegment angesiedelt, werden nun die mit Preisen von bis zu 14 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angebotenen Neubauwohnungen für Gutverdiener interessant sein. Das Marketing wird auf die neue Situation angepasst. In allen Einkommenschichten wird nach einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis gesucht, insbesondere bei den monatlich wiederkehrenden Kosten. Dafür ist die 1893 gut aufgestellt und optimiert dafür auch die Betriebskosten.

Die Dachgeschosse der meisten Objekte der Genossenschaft werden bis auf wenige Ausnahmen bisher nicht als Wohnraum genutzt. Diese Ausbaureserve stellt eine wirtschaftlichere Alternative zum Neubau dar.

Die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und die lange Prüfungszeit bei den Bauordnungsämtern schränken das Handeln der Genossenschaft ein.

In Magdeburg gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Das schränkt die Möglichkeiten der Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete ein. Mieterhöhungen werden jedoch hauptsächlich durch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere den Balkonanbau und die Wärmedämmung sowie im Neuvermietungsgeschäft erzielt. Die Miete der Mitglieder soll sozial verträglich sowie hinreichend hoch sein, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft nachhaltig marktfähig zu halten. Insofern stellt der fehlende Mietspiegel kein Risiko dar.

Die in den vergangenen Jahren stetig gesunkene Arbeitslosenquote und die Einführung des Mindestlohnes erhöhen die Kaufkraft der Mieter. Erkennbar ist jedoch, dass vermehrt Rentner über ein geringeres 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. Die Veränderung der wirtschaftlichen Situation der Mieter aufgrund der Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Genossenschaft haben. Zum einen können Mietausfälle auftreten, zum anderen kann sich die Fluktuation erhöhen, weil Mieter gezwungen sind, günstigeren Wohnraum zu suchen.

Die seit Jahren steigenden Baupreise haben zu der Entscheidung geführt, innerhalb der Genossenschaft einen Regiebetrieb einzurichten. Damit ist die 1893 insbesondere in der Lage den Ausbauprozess von Leerwohnungen zu optimieren und flexibel auf die Anforderungen und Terminvorgaben des Vermietungsteams zu reagieren. Auch wenn ein Regiebetrieb Personalrisiken in sich birgt, überwiegen die Chancen, Baumaßnahmen in einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis durchführen zu können. Regelmäßige Auswertung der Kennzahlen und ein aktives innerbetriebliches Vorschlagswesen sind Mittel, um einen wirtschaftlich stabilen Regiebetrieb zu betreiben.

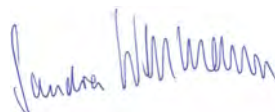
## 5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 82,2 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist gering. Die verschiedenen Kredittranchen sind mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen (2022, 2027, 2030) und zum Teil als Volltilger (bis 2029, 2036, 2050) abgeschlossen.

Teilweise wurden Zinsrisiken aber auch über einen Zins-Swap abgesichert. Der Marktwert des Zins-Swap wird durch den Swap-Partner unter Anwendung des für europäische Optionen gültigen Black & Scholes-Modells ermittelt. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt derzeit rund 0,4 Mio. € (zu Lasten der Genossenschaft von derzeit 3,6 Mio. €). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 26.04.2021



Wartmann  
Vorstand



Guntermann  
Vorstand





# JAHRESABSCHLUSS

zum 31.12.2020

# BILANZ ZUM 31.12.2020

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	57.767,06		41.194,83
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	15.636,58	73.403,64	11.233,60
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	188.993.254,89		187.693.007,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.292,26		233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	562.314,89		562.314,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.292,62		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.156,71		462.268,51
6. Bauvorbereitungskosten	105.114,76		94.858,55
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	190.480.426,13	999,98
Anlagevermögen insgesamt:		<b>190.553.829,77</b>	<b>189.099.169,66</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	49.595,31		35.000,00
2. Unfertige Leistungen	5.717.926,34		6.495.837,38
3. Andere Vorräte	1.426,00	5.768.947,65	3.465,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	74.254,61		142.984,21
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.481,33		48.980,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	199.544,32	341.280,26	85.940,92
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.095.493,31	6.276.467,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		54.820,43	47.303,27
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.814.371,42</b>	<b>202.235.148,52</b>

# BILANZ ZUM 31.12.2020

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.180,00		385.380,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.849.430,00		2.823.750,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.030,00	3.050.640,00	2.310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 210,00 €			[270,00]
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	5.491.152,95		5.003.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 488.000,00 €			[720.000,00]
3. Andere Ergebnismrücklagen	43.951.801,23	102.849.184,59	37.475.018,80
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.476.782,43 €			[3.218.221,11]
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.877.687,75		7.196.782,43
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	488.000,00	4.389.687,75	720.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>110.289.512,34</b>	<b>105.572.624,59</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		863.809,36	726.969,16
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.165.147,62		87.719.947,39
2. Erhaltene Anzahlungen	7.181.336,74		7.141.475,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	229.029,80		257.398,86
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643.031,90		603.715,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	398.916,57	90.617.462,63	181.699,32
- davon aus Steuern: 45.214,47 €			[41.697,53]
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			[258,57]
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		43.587,09	31.317,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.814.371,42</b>	<b>202.235.148,52</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. – 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.307.755,56		23.075.524,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.689,95	23.377.445,51	94.842,75
2. Erhöhung oder Verminderung [-] des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-763.315,73	76.850,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		522.576,22	401.024,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		181.407,53	476.753,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.269.483,34		8.457.148,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.659,80	9.301.163,14	52.345,18
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>14.016.950,39</b>	<b>15.615.502,82</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.782.944,81		2.143.814,82
b) soziale Abgaben	579.947,24	3.362.892,05	463.640,13
- davon für Altersversorgung: € 12.780,00			[12.780,00]
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.954.349,95	2.861.903,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		883.694,13	863.762,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.030,20	13.290,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.954.883,68	2.097.032,58
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,01	-1,01
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.880.161,79</b>	<b>7.198.641,31</b>
14. Sonstige Steuern		2.474,04	1.858,88
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.877.687,75</b>	<b>7.196.782,43</b>
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		488.000,00	720.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.389.687,75</b>	<b>6.476.782,43</b>





# ANHANG 2020





## 1. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

- » Firma: WG – Magdeburger  
Wohnungsbaugenossen-  
schaft von 1893 eG
- » Sitz: Magdeburg, Ulrichplatz 1
- » Registergericht: Amtsgericht Stendal,  
Genossenschaftsregister
- » 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. Für die Genossenschaft liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die nach dem Schluss des Berichtszeitraumes eingetreten sind und Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Firma haben.



### 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 2020 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr umfassende Ausbaumaßnahmen in Wohnungen durchgeführt, die gleichermaßen als nachträgliche Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB bilanziert wurden.

Bilanzierungsgrundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine unternehmerisch aufgestellte Portfolioanalyse in 2019 über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Für die sogenannte zweite Sanierungswelle wurde eine zeitliche Planung der Maßnahmen in die Unternehmensplanung für die Jahre 2019–2028 aufgenommen. Die Umsetzung der Modernisierung der Wohnungen erfolgt im Rahmen des aufgestellten Gesamtkonzeptes sukzessive über einen längeren Zeitraum bis hin zur Realisierung in jetzt noch 9 Jahren.

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

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr für Modernisierungskosten und Herstellungskosten in Höhe von 19,8 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautä-

tigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen. Des Weiteren wurden eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 502,8 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer unter Hinzurechnung von 20 % Gemeinkosten für umfassende Ausbaumaßnahmen von Wohnungen in Ansatz gebracht.

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

- » Wohnbauten mit Restnutzungsdauer von 40 bis 71 Jahre
- » Geschäftsbauten sind voll abgeschrieben
- » Garagen 10 bzw. 30 Jahre
- » PKW-Stellplätze 19 Jahre
- » Außenanlagen 10 Jahre
- » Technische Anlagen Neuanschaffungen in 2020 mit einer Abschreibung von 10 Jahren

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 % sowie ein Diskontierungszinssatz von 4 % angenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäude wurden in 2020 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 250 € Anschaffungskosten (ohne Vorsteuer) werden im Jahr des Zugangs sofort kostenwirksam erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungs- und Herstellungswert zwischen 250 € 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

Für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Bauten wurde die Bewertung gemäß § 253 Abs. 4 vorgenommen. Das letzte Verkaufsobjekt wurde in 2020 vertraglich gebunden. Übergang von Nutzung und Lasten ist erst in 2021. Auf Grund des vereinbarten Kaufpreises ist zum Bilanzstichtag eine Zuschreibung (Wertaufholungsgebot) auf den ehemaligen Buchwert i. H. v. 14,6 T€ vorgenommen worden.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2020. 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 135,0 T€ für nicht abrechenbare Leistungen berücksichtigt. Basis für die Ermittlung der Wertberichtigung bilden die Vorjahreswerte für nicht abrechenbare Leistungen je m<sup>2</sup> Leerstandsfläche. Diese wurden unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen auf die Leerstandsfläche 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 34,0 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
	€	€	€
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41	0,00	53.406.230,41
gesetzliche Rücklage	5.003.152,95	488.000,00	5.491.152,95
Andere Ergebnismrücklagen	37.475.018,80	6.476.782,43	43.951.801,23
<b>Gesamt</b>	<b>95.884.402,16</b>	<b>6.964.782,43</b>	<b>102.849.184,59</b>

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 % des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2020 (488 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnismrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung – Corona bedingt per Umlaufbeschluss – im Dezember 2020 rechtswirksam.

### 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 ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 4.1 Angaben zur Bilanz

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

Anlagenspiegel 2020	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchun- gen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	535.021,20	28.844,83	0,00	5.902,40
2. Geleistete Anzahlungen	11.233,60	10.305,38	0,00	-5.902,40
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	259.542.662,22	4.114.699,04	2.818,00	773,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.912,44	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen	96.387,91	99.495,86	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.254.923,14	144.635,24	45.163,94	999,98
6. Bauvorbereitungskosten	94.858,55	11.029,71	0,00	-773,50
7. geleistete Anzahlungen	999,98	0,00	0,00	-999,98
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>262.952.732,87</b>	<b>4.409.010,06</b>	<b>47.981,94</b>	<b>0,00</b>



Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschrei- bung des Geschäfts- jahres	Ände- rung der gesamten Abschrei- bungen i. Z. m. Abgängen	kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€
569.768,43	493.826,37	18.175,00	0,00	512.001,37	47.097,23	57.767,06
15.636,58	0,00	0,00	0,00	0,00	5.331,20	15.636,58
263.655.316,76	71.849.655,18	2.815.224,69	2.818,00	74.662.061,87	187.693.007,04	188.993.254,89
405.733,83	172.441,57	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
1.010.912,44	448.597,55	0,00	0,00	448.597,55	562.314,89	562.314,89
195.883,77	96.387,91	6.203,24	0,00	102.591,15	0,00	93.292,62
1.355.394,42	792.654,63	114.747,02	45.163,94	862.237,71	463.268,49	493.156,71
105.114,76	0,00	0,00	0,00	0,00	94.858,55	105.114,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>267.313.760,99</b>	<b>73.853.563,21</b>	<b>2.954.349,95</b>	<b>47.981,94</b>	<b>76.759.931,22</b>	<b>189.099.169,66</b>	<b>190.553.829,77</b>

## Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 5.717.926,34 € (Vorjahr 6.495.837,38 €) 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	74.254,61	0,00	142.984,21	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.481,33	0,00	48.980,22	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	199.544,32	0,00	85.940,92	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>341.280,26</b>	<b>0,00</b>	<b>277.905,35</b>	<b>0,00</b>

## 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/zu

» Straßenausbaubeiträge	257.471,16 €
» Hausbewirtschaftung	302.900,00 €
» Prüfungskosten	36.000,00 €
» Verwaltungskosten	113.920,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	72.700,00 €

## 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 per 31.12.20	unter 1 Jahr	davon Restlauf- zeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.165.147,62 [87.719.947,39]	5.496.049,09 [6.462.246,81]	23.430.682,04 [22.849.800,58]	53.238.416,49 [58.407.900,00]	82.165.147,62 [87.719.947,39]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	229.029,80 [257.398,86]	229.029,80 [257.398,86]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643.031,90 [603.715,86]	643.031,90 [603.715,86]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	398.916,57 [181.699,32]	398.916,57 [181.699,32]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
erhaltene Anzahlungen	7.181.336,74 [7.141.475,85]	7.181.336,74 [7.141.475,85]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
<b>Gesamt</b>	<b>90.617.462,63</b> <b>[95.904.237,28]</b>	<b>13.948.364,10</b> <b>[14.646.536,70]</b>	<b>23.430.682,04</b> <b>[22.849.800,58]</b>	<b>53.238.416,49</b> <b>[58.407.900,00]</b>	<b>82.165.147,62</b> <b>[87.719.947,39]</b>

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Zum 31.12.2020 war ein bereits aufgenommenes Darlehen noch nicht vollständig ausgezahlt.

Die Valutierung der verbleibenden Darlehenssumme in Höhe von 6.892,0 T€ erfolgt in 2021.

## 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.	16.797.109,66 €
» Umlagen	6.510.645,90 €

### Sonstige betriebliche Erträge

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

» Erträge aus Rückstellungsauflösung	53.808,60 €
» Erträge aus Versicherungserstattungen	54.948,40 €
» Erträge aus Weiterberechnung an Mieter und Dritte	21.394,01 €

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

» Betriebskosten	6.039.154,76 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	3.029.911,82 €
» Vertriebskosten	78.302,54 €
» Andere Aufwendungen HBW	122.114,22 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen	761.095,09 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	64.770,13 €
» Aufwendungen f. Gemeinschaftspflege	42.871,63 €

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Es 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 6. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

» Mehrjährige Verpflichtungen aus Mietverträgen	310,0 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	2.167,2 T€

### Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	13
» Kundenbetreuung**	18
» Gewerbliche Mitarbeiter	53
» Gesamt	84

\*Im Qualitätsmanagement ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.

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

Des Weiteren wurden zwei Auszubildende und zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2020	5.724
» Zugang	473
» Abgang	450
» Bestand am 31.12.2020	5.747

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 25,7T€ erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen  
Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungsgenossenschaften

Sachsen-Anhalt e.V.

Breiter Weg 261

39104 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes

Sandra Wartmann, Diplombetriebswirtin

Bernd Guntermann, Rechtsanwalt,

ab 01.10.2019 (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dennis Adam (Vorsitzender)

Fachbereichsleiter Versicherungsmanagement,

AOK Sachsen-Anhalt

Monika Stollberg (Stellvertreterin und 1. Schrift-  
führerin) Verwaltungsfachangestellte, im Ruhestand

Barbara Pieper

Selbstständige Immobilien- und Finanzierungs-  
maklerin, 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 2020 entstandenen Bilanz-  
gewinn in Höhe von 4.389.687,75 € gemäß § 35 Abs. 1c  
in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen  
Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 12.03.2021

Wartmann  
Vorstand

Guntermann  
Vorstand

## 6. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im ersten Corona-Jahr musste bereits im März 2020 die gesamte Terminplanung überarbeitet werden. Präsenzveranstaltungen wurden in Telefon- bzw. Videokonferenzen umgewandelt oder auch komplett gestrichen. Auch musste im Mai 2020 die für Juni geplante Mitgliederversammlung umgewandelt werden. Mit großen Anstrengungen und Mühen konnten alle formalen Vorgaben erfüllt werden.

Insbesondere die Führungskräfte und Mitarbeiter der Genossenschaft haben mit großem Engagement „den Laden am Laufen gehalten“ – dafür möchte der Aufsichtsrat sich recht herzlich bedanken.

Auch für 2021 ist mit nachhaltigen Einschränkungen zu rechnen und bereits Anfang April 2021 ist erkennbar, dass wir erneut über Alternativen zu den jährlichen Präsenzveranstaltungen nachdenken müssen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 fünf 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 Finanzstabilität unserer Genossenschaft für die nächsten zwei Jahrzehnte,
- » die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf die 1893,
- » die strategische Ausrichtung des Quartiersmanagements der 1893,
- » die Weiterentwicklung und die Wirtschaftlichkeit des Regiebetriebes sowie
- » die Ergebnisse der Quartiersbesichtigungen und der Mietergärten.

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. Hierbei wurde auch die Vertragsverlängerung unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Sandra Wartmann behandelt.

Darüber hinaus wurde, wie seit mehreren Jahren bereits erfolgreich umgesetzt, am 19.11.2020 der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand virtuell durchgeführt und mit der letzten Sitzung des Jahres verbunden.

Darüber hinaus wurden Konzepte zum Dachgeschossausbau, zur Treppenhausreinigung mit eigenen Mitarbeitern und den Ergebnissen der Quartiersbesichtigungen inkl. der Mietergärten diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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.

In der Zeit vom 15.03.2021 – 30.04.2021 fand die Jahresprüfung 2020 durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. statt. Bedingt durch die Corona-Maßnahmen wurde auf die übliche Abschlussbesprechung zur Prüfung verzichtet.

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.

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 zur Kenntnis genommen.



### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 mit einer Bilanzsumme von 201.814.371,42 € und einem Bilanzgewinn von 4.389.687,75 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 in Höhe von 4.389.687,75 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Das im Jahr 2019 bestellte neue Führungsteam der Genossenschaft um unsere beiden Vorstände Sandra Wartmann und Bernd Guntermann sowie die Prokuristen Daniel Brunke und Ingmar Bonath und die Prokuristin Anett Zimmer, hat sich eingespielt. Die gemeinsamen Beratungen mit dem Aufsichtsrat haben eine neue Qualität erreicht und können somit noch zielführender umgesetzt werden.

Gerade durch die schwierigen Rahmenbedingungen haben sich alle Beteiligten noch effizienter aufgestellt und somit dazu beigetragen die operative und fachliche Ausrichtung der Genossenschaft weiter zu performen. Ein Hauptschwerpunkt ist die Finalisierung des Balkonbauprogrammes und der Ausrichtung des Potenzials für den Dachgeschossausbau. Dies in Verbindung mit der Entwicklung des Quartiers-

konzeptes ist Grundlage für die zukünftigen Weichenstellungen der Hauptausrichtung unserer Genossenschaft.

Die hinter und vor uns liegenden schweren Zeiten habe vielen Menschen persönliches Leid beschert. Verwandte und Bekannte mussten betrauert werden. Umso wichtiger ist ein sicheres zu Hause in diesen Zeiten. Diesen Grundwert gilt es zu bewahren und für unsere gemeinsame Zukunft zu sichern.

In diesem Sinne wünscht der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften sowie allen Mitgliederversammlungen und Mitgliederversammlungen weiterhin viel Kraft, Ausdauer und den Mut auch zukünftig die Herausforderungen anzunehmen.

Ihr Aufsichtsrat der  
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 e.G.

Magdeburg, April 2021



Der Aufsichtsrat



## ANMERKUNGEN

- [1] DPA: „Steiler und abrupter Absturz“, Volksstimme vom 06.08.2020.
- [2] DESTATIS: „Bruttoinlandsprodukt 2020 um 5,0 Prozent gesunken“, Pressemitteilung Nr. 20 vom 14.01.2021.
- [3] Dpa: „Steiler und abrupter Absturz“, Volksstimme vom 06.08.2020.
- [4] DESTATIS: „Dezember 2020: Erwerbstätigkeit nahezu unverändert gegenüber dem Vormonat“, Pressemitteilung Nr. 41 vom 29.01.2021
- [5] DESTATIS: „Reallöhne im Jahr 2020 um 1,0 Prozent gegenüber 2019 gesunken“, Pressemitteilung Nr. 070 vom 17. 02 2021.
- [6] Der SPIEGEL: „Erstmals seit 2007: Coronakrise lässt Löhne sinken“, <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/coronakrise-steigende-preise-und-fallende-loehne-schmaelern-einkommen-in-deutschland-a-ccabe723-2014-4a63-88db-dc6113ce5870>, Abgerufen am 17.02.2021, 12:24 Uhr.
- [7] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Sachsen-Anhalt: Baupreise im November 2020 um 0,3% gestiegen“, Pressemitteilung vom 19.01.2021.
- [8] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Statistischer Bericht: Preise und Preisindizes. Preisindizes für Bauwerke. November 2020“.
- [9] DESTATIS: „Umsatz im Bauhauptgewerbe im November 2020: +6,0% zum November 2019“, Pressemitteilung Nr. 059 vom 10.02 2021.
- [10] Jb: „300 Handwerksbetriebe weniger als im Vorjahr“, Volksstimme vom 19.02.2021.
- [11] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2213/umfrage/finanzierungssaldo-des-staates-in-deutschland-in-prozent-des-bip-seit-1991/>, 22.04.2021, 10:43 Uhr.
- [12] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Deutlicher Rückgang der Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt 2020“, Pressemitteilung vom 26.01.2021.
- [13] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Durchschnittliche Bruttomonatsverdienste in Sachsen-Anhalt im III. Quartal 2020 um 1,8% erhöht“, Pressemitteilung vom 21.12.2020.
- [14] Schmidt, Jens: „Höhere Diäten für Politiker“, Volksstimme vom 06.03.2021.
- [15] Jw: „Fast 17 Prozent mehr Arbeitslose als im Vorjahr“, Volksstimme vom 05.06.2020
- [16] Ri: „Turbulentes Jahr auf dem Arbeitsmarkt“, aus Volksstimme vom 19.01.2021.
- [17] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt 2020 um 0,4% höher als 2019“, Pressemitteilung vom 15.01.2021.
- [18] „Zahl des Tages: 239 408“, aus Volksstimme vom 15.02.2021.
- [19] Queastio (2020): „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat, Teilbericht Sachsen-Anhalt.“
- [20] Vetter, Johannes: „Die Mieten steigen weiter“, aus Volksstimme vom 02.03.2021.
- [21] Bendings, Christina: „Corona dämpft den Immobilienmarkt“ aus Volksstimme vom 25.05.2020.
- [22] VS: „Wohnungen mit Arbeitszimmer sind gefragter denn je“, aus Volksstimme vom 16.02.2021.
- [23] Rieß, Martin: „Corona-Delle bei Mietshäusern überwunden“, aus Volksstimme vom 12.01.2021.