



1893

Geschäftsbericht **2022**

*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, Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

### **Druck**

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

# *Auf einen Blick*

## AUF EINEN BLICK

	2022	2021	2020	2019
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme in T€	213.977,0	209.881,1	201.814,4	202.235,1
Bilanzgewinn in T€	4.370,3	4.967,4	4.389,7	6.476,8
Eigenkapitalquote in %	56,4	55,2	54,7	52,2
einfacher Cashflow in T€	7.985,0	8.195,4	7.832,0	10.058,7
<b>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Mitglieder	5.613	5.568	5.747	5.724
Anzahl Wohnungen	4.050	4.052	4.057	4.060
Leerstandsquote per 31.12. in %	2,3	1,97	1,97	1,97
Mietanschlussquote in %	96,4	98,7	99,3	92,3
Sollmiete Wohnungen in T€	17.203,0	16.914,7	16.717,8	16.448,3
durchschnittl. Sollmiete pro qm in €	5,53	5,43	5,38	5,30
Investitionen in den Bestand in T€ <i>(Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)</i>	8.024,1	9.866,1	7.831,9	7.000,6

# *Inhalt*

## Inhalt

Impressum .....	4
<b>Auf einen Blick.....</b>	<b>7</b>
<b>Inhalt.....</b>	<b>11</b>
<b>Vorwort.....</b>	<b>15</b>
<b>Lagebericht.....</b>	<b>19</b>
1. Geschäftsverlauf.....	21
1.1 Branchenentwicklung.....	21
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs .....	23
2.1 Vermögenslage.....	25
2.2 Finanzlage.....	26
2.3 Ertragslage.....	27
3. Prognosebericht.....	30
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	31
4.1 Risikomanagementsystem .....	31
4.2 Risiken und Chancen .....	31
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	37
<b>Jahresabschluss.....</b>	<b>39</b>
Bilanz zum 31.12.2022 .....	40
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2022.....	42

<b>Anhang.....</b>	<b>45</b>
1. Angaben zum Unternehmen .....	47
2. Allgemeine Angaben .....	47
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	49
3.1 Anlagevermögen.....	49
3.3 Rücklagen .....	52
3.4 Rückstellungen .....	52
3.5 Verbindlichkeiten.....	52
3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten .....	52
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	54
4.1 Angaben zur Bilanz.....	54
4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	58
5. Sonstige Angaben.....	59
<b>Bericht des Aufsichtsrats.....</b>	<b>63</b>
<b>Das Jahr in Bildern.....</b>	<b>71</b>
<b>Quellenangaben .....</b>	<b>86</b>

# *Vorwort*

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

in diesem Jahr wird unsere Genossenschaft 130 Jahre alt. Trotz dieses stolzen Alters ist die 1893 so gesund und lebendig.

In der langen Zeit seit unserer Gründung haben unsere Vorfahren und wir Kriege und Krisen überstanden. Seit einem Jahr bestimmen die Energiekrise und die hohe Inflation einen Großteil unseres Handelns. Sie haben Auswirkungen auf alle Geschäftsbereiche. So wurde der Investitionsplan auf die neuen Gegebenheiten angepasst und ein Dämmprogramm begonnen. Unsere historischen und schönen Häuser stellen uns dabei vor besondere Herausforderungen. Dabei verlieren wir das Wichtigste – unsere Mitglieder – nicht aus den Augen, deren finanzielle Möglichkeiten durch die steigenden Lebenshaltungskosten begrenzt sind.

Hohe Investitionen in unseren Bestand und gleichzeitiges Ausschöpfen von Einsparungspotentialen bilden die Grundlage unserer nachhaltigen Bewirtschaftung und stetigen Zukunftssicherung. Das Geschäftsmodell Genossenschaft ist – aus unserer Sicht – die beste Antwort auf die berechtigte Forderung nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Wir werden weiter unsere Kräfte darauf konzentrieren, dass der Weg der 1893 auch in Zukunft erfolgreich fortgesetzt wird.

Gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Genossenschaftliche Grüße



Sandra Wartmann  
Vorstand



# *Lagebericht*

## 1. Geschäftsverlauf

### 1.1 Branchenentwicklung

Das Geschäftsjahr 2022 war weiterhin, wenn auch im Jahresverlauf nachlassend, durch die Coronapandemie geprägt. Hinzu kamen die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine ab Februar 2022, der steigende Preise in allen Lebensbereichen und Flüchtlingsbewegungen mit sich brachte. Treibende Kraft der Preissteigerungen war die Energie (+34,7 %).<sup>[1]</sup> Insgesamt verzeichnete Deutschland im Dezember 2022 eine Inflationsrate von 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Wohnungsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresmonat allerdings nur um 1,9 Prozent.<sup>[2]</sup>

In Sachsen-Anhalt stiegen die Preise im Bauhauptgewerbe von November 2021 bis November 2022 um 18,5 Prozent. Wichtige Gewerke für den Innenausbau, wie Trockenbauarbeiten (+22,6 %), Maler- und Lackierarbeiten (+20,9 %) und so genannte Schönheitsreparaturen (20,5 %) stellten die Immobilienbranche zunehmend vor Herausforderungen.<sup>[3]</sup>

Trotz stark gestiegener Preise verzeichnete das Bauhauptgewerbe im Dezember 2022 einen Umsatzrückgang im Vergleich zum Dezember 2021 um 4,6 Prozent, was mit einem Rückgang der Auftragseingänge von insgesamt 9,9 Prozent zusammenhängt<sup>[4]</sup>, aber auch mit der Unsicherheit in der Kalkulation, die

ebenfalls seine Ursachen in stark gestiegenen Energiepreisen und Materialknappheit hat.<sup>[5]</sup>

Neben vermehrter Auftragsstornierungen<sup>[6]</sup> sinkt außerdem die Zahl der Baugenehmigungen in Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr deutlich um mehr als 15 Prozent.<sup>[7]</sup> Ein Trend, der deutschlandweit zu beobachten ist.<sup>[8]</sup>

Der Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt veränderte sich im September 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 10,7 Prozent. Rechnet man Haushaltsenergie und Kraftstoffe heraus, ergeben sich immer noch Preissteigerungen im genannten Zeitraum von 6,3 Prozent.<sup>[9]</sup> Das entzieht den Einwohnern auf Dauer massiv Kaufkraft – am Beispiel von Magdeburg 122,5 Millionen Euro.<sup>[10]</sup> Durch die hohe Inflation im Berichtsjahr sind die Reallöhne in Deutschland zum dritten Mal in Folge gesunken: 2022 um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig verzeichnete Deutschland den höchsten Nominallohnanstieg, der seit Beginn der Zeitreihe 2008 gemessen wurde.<sup>[11]</sup>

Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.<sup>[12]</sup> Mit 45,9 Millionen Beschäftigten erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im 4. Quartal 2022 erneut einen Höchststand.<sup>[13]</sup>

Sachsen-Anhalt konnte einen überdurchschnittlich starken Anstieg seines BIPs im ersten Halbjahr des Berichtsjahres verzeichnen und lag preisbereinigt mit einem Plus von 4,5 Prozent über dem Wirtschaftswachstum aller Bundesländer.<sup>[14]</sup>

In Sachsen-Anhalt lebten zum Jahresultimo laut Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes rund 2.189.800 Menschen, womit das Bundesland einen Bevölkerungszuwachs von 0,9 Prozent verzeichnet. Dieser ist primär auf die Fluchtbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen.<sup>[15]</sup>

Die Anzahl der Erwerbstätigen ist in Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr leicht auf 994.800 Menschen gestiegen (+0,2 %).<sup>[16]</sup> Auch die Landeshauptstadt kann einen Zuwachs bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen<sup>[17]</sup>, ist aber zugleich auch „Pendlerhauptstadt“. In keine andere Stadt Sachsen-Anhalts pendeln so viele Menschen zur Arbeit<sup>[18]</sup>, was aber auch bedeutet, dass die Magdeburger Vermieter von diesem Haushaltseinkommen nicht profitieren.

In Magdeburg lebten im Berichtsjahr rund 243.000 Menschen.<sup>[19]</sup> Damit stieg die Einwohnerzahl weiter, was ebenfalls auf eine erhöhte Anzahl an Geflüchteten zurückzuführen ist. Mit rund 1,45 Millionen Menschen verzeichnet die Bundesrepublik eine viermal so hohe Nettozuwanderung wie im Vorjahr.<sup>[20]</sup>

Trotz der hohen Zuwanderung blieb die Zahl der Erwerbslosen in Magdeburg konstant gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung über 7,9 Prozent im April<sup>[21]</sup> 2022 zu 7,7 Prozent im September 2022<sup>[22]</sup> auf 8,4 Prozent im Februar 2023 schwankt über den Jahresverlauf, wobei der Anstieg im Februar 2023 den üblichen Aufwuchs in den Wintermonaten widerspiegelt.<sup>[23]</sup>

Auch der Magdeburger Immobilienmarkt entwickelte sich weiter. René Babinsky von der Hypovereinsbank schätzt den Magdeburger Markt als stabil mit guter regionaler Bevölkerungsprognosen ein. Dies nicht zuletzt wegen der geplanten Ansiedlung von Intel. Magdeburger mussten in Stadtteilen wie Stadtfeld Ost oder Hopfengarten durchaus 600 T€ in den Eigenheimneubau investieren, wenn es überhaupt möglich war, einen der raren Bauplätze zu bekommen. In Spitzlagen sind aufgrund stark gestiegener Grundstücks- und Baupreise auch 1 Mio. € im Neubau möglich. Die Spitzenangebotsmieten lagen in diese Quartieren zwischen 9,50 € und 13,00 € pro Quadratmeter. Babinsky schätzt ein, dass die Preise in Zukunft etwas langsamer steigen werden.<sup>[24]</sup> Nicht zuletzt wegen der Aussicht auf einen Magdeburger Mietspiegel, wird die Mietentwicklung planbarer und verhaltener in den nächsten Jahren verlaufen.<sup>[25]</sup>

Trotz der Krisen und Ungewissheiten erwies sich das wirtschaftliche Umfeld für die WG von 1893 auf dem

**» 415 Auszügen standen hierbei 401 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 96,4 Prozent ergibt.**

Magdeburger Wohnungsmarkt im Berichtsjahr als robust, wenn auch weiterhin Unsicherheiten bzgl. der Preisentwicklung insbesondere am Energiemarkt bestehen. Zudem wird erst die Zukunft zeigen, wie die Magdeburger mit dem anhaltenden Reallohn- und Kaufkraftverlust in Bezug auf ihre Wohnsituation umgehen werden. Entscheidend hierfür wird der Umgang der Gewerkschaften bei Tarifverhandlungen und der Bundesregierung mit der Inflation sein.

## 1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsentwicklung

Per 31.12.2022 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.050 Wohnungen, davon vier Gästewohnungen sowie 42 Gewerbeeinheiten, von denen zwölf selbst genutzt werden und 1.051 sonstige Einheiten, darunter 901 Stellplätze.

Zum 31. Dezember 2022 standen 93 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 2,3 Prozent entspricht. Unter Beachtung von zwölf nicht aktiv vermarkteten Wohnungen ergibt sich eine Leerstandquote von unter zwei Prozent und damit analog der Vorjahre auf gleichbleibend niedrigem Niveau. 415 Auszügen standen hierbei 401 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 96,4 Prozent ergibt. Die Fluktuationsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 9,7 Prozent (Vorjahr 9,3 Prozent).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen i. H. v. 156,1 T€, Modernisierungsumlagen i. H. v. 129,0 T€, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB i. H. v. 21,5 T€ sowie 15,7 T€ Einnahmen aus neu gebauten Stellplätzen, verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg um 322,0 T€ auf 17,7 Mio. €. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,43 € in 2021 auf 5,53 € im Berichtsjahr an.

Aufgrund des leicht gestiegenen Wohnungsleerstandes verzeichnet die 1893 in 2022 Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen i. H. v. 453,4 T€, was einem Anstieg um 11,4 T€ entspricht. Ursächlich hierfür sind neben der leicht gestiegenen Fluktuation die zwölf nicht aktiv vermarkteten Wohnungen sowie gestiegene Mietminderungen aufgrund länger andauernden Ausbaus von Dachgeschosswohnungen.

### ⌘ Anstieg von Soll- und Istmiete

	in T€	2022	2021	2020
Sollmiete		17.727,9	17.405,9	17.209,2
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen		453,4	442,0	483,1
<b>Istmiete</b>		<b>17.274,5</b>	<b>16.963,9</b>	<b>16.726,1</b>

### Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2022 insgesamt 4.223,8 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen um knapp 1,6 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (5.824,7 T€). Hierfür zeichnet der Bauverzug bei den Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost verantwortlich. Lieferengpässe, ein hoher Krankenstand der Mitarbeitenden der bauausführenden Firmen sowie Verzug wegen Mängelbeseitigung in der Dachsubstanz sind hierfür ursächlich.

In der Gagernstraße 2 bis 18 wurden im Berichtsjahr 38 neue Stellplätze errichtet sowie drei neue Stellplätze in der Bördestraße 17 bis 18. Des Weiteren wurden in der Helmholtzstraße 15 bis 45 insgesamt 54 Balkone in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem angebaut sowie eine Maisonette-Wohnung in der Helmholtzstraße 31 ausgebaut.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 1.705,9 T€ für den Ausbau von Leerwohnungen

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 Leerwohnungen bestandserhöhend abzubilden.

1.427,5 T€ flossen zusätzlich im Rahmen des Ausbaus von Leerwohnungen in das Instandhaltungsbudget und somit in den Bestand. Diese Kosten waren nicht aktivierungsfähig.

In der operativen Instandhaltung sind Gesamtkosten in Höhe von 1.011,8 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen Anstieg zum Vorjahr um 118,8 T€.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 533,4 T€ ein. Im Zusammenhang mit dem Anbau von Balkonanlagen wurden in den oben genannten Objekten Außenanlagen neu gestaltet und Grundleitungen sowie Treppenhäuser in verschiedenen Quartieren instandgesetzt. Daneben wurde der Hof im Emanuel-Larisch-Weg, Hauptsitz unseres Regiebetriebes, komplett erneuert.

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

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

Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	194.990,2	94,6	193.751,2	95,4	1.239,0
Umlaufvermögen					
kurzfristig	11.129,5	5,4	9.379,1	4,6	1.750,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>206.119,7</b>	<b>100,0</b>	<b>203.130,3</b>	<b>100,0</b>	<b>2.989,4</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	120.612,4	58,5	115.801,6	57,0	4.810,8
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	848,9	0,4	972,7	0,5	-123,8
Verbindlichkeiten					
langfristig	81.675,3	39,6	83.540,9	41,1	-1.865,6
kurzfristig	2.944,4	1,5	2.776,4	1,4	168,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>206.119,7</b>	<b>100,0</b>	<b>203.130,3</b>	<b>100,0</b>	<b>2.989,4</b>

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.989,4 T€ von 203.130,3 T€ auf 206.119,7 T€. Hauptursache hierfür sind die Investitionen in das Anlagevermögen i. H. v. insgesamt 1.239,0 T€, sowie der Anstieg im kurzfristigen Umlaufvermögen um 1.750,4 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg der flüssigen Mittel um 1.058,8 T€ sowie höhere unfertige Leistungen im

Geschäftsjahr 2022 hierfür verantwortlich. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 3.196,2 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um 4.810,8 T€. Ursächlich hierfür ist vor

allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 4.856,3 T€. Des Weiteren wirken die um 168,0 T€ größeren kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhend auf das Bilanzvolumen.

Dem entgegen wirken die um 123,7 T€ geringeren kurzfristigen Rückstellungen und die um 1.865,6 T€ geringeren langfristigen Verbindlichkeiten. Hier wirken die Neuvaluierung i. H. v. 4.000 T€ sowie die planmäßige Tilgung i. H. v. 5.865,6 T€ im Geschäftsjahr.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2022 auf 56,4 Prozent gestiegen ist.

Eigenkapitalquote	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	56,4 %	55,2 %	54,7 %

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

Bilanzsumme	in T€	2022	2021
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss		213.977,0	209.881,1
abzgl. unfertige Leistungen			6.750,8
abzgl. erhaltene Anzahlungen		7.857,3	
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage		206.119,7	203.130,3

## 2.2 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung sank von 2.284,4 T€ auf 1.185,3 T€ um 1.099,2 T€. Die Neuvaluierung eines Investitionsdarlehens i. H. v. 4.000,0 T€ sicherte zusätzlich die Finanzierung der im Berichtsjahr weiter geführten Investitionen in die Bestände ab.

Cashflow	In T€	2022	2021
Cashflow nach DVFA/SG		7.331,1	7.777,9
planmäßige Tilgungen		5.865,6	5.516,3
Cashflow nach Zinsen & planmäßigen Tilgungen		125,0 %	141,0 %

Der Anstieg der Istmiete um 310,6 T€ auf 17.274,5 T€ wirkt sich positiv auf die Kennzahl Kapitaldienst zur Istmiete aus. Gegenläufig wirkt die Neuvaluierung im Geschäftsjahr von 4.000,0 T€ und führt so zu einer Erhöhung des Kapitaldienstanteils zur Istmiete auf 44,0 Prozent. Die Gestaltung der Fremdkapitalfinanzierung als Annuitätendarlehen mit sinkendem Zins und wachsender Tilgung, führt trotz Neuvaluierung in 2022 zu einer Verringerung des Zinsanteils zur Istmiete auf 10,1 Prozent. Daneben wirken sich zwei Darlehensprolongationen zu niedrigeren Zinsen als zuvor, positiv in 2022 aus.

Kapitaldienstanteil	2022	2021	2020
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	44,0 %	43,3 %	43,7 %
Zinsanteil zur Istmiete	10,1 %	10,7 %	11,7 %

Die Neuaufnahme des vorgenannten Investitionsdarlehens verursacht einen leichten Anstieg der Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche.

Verschuldung	2022	2021	2020
Verschuldung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	310,55	317,85	313,05

## 2.3 Ertragslage

⌘ Das Geschäftsergebnis 2022 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

Ertragslage	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.825,5	5.338,7	-513,2
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	0,0	81,4	-81,4
Bautätigkeit	0,0	-300,8	300,8
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-94,5	-42,8	-51,7
Finanzergebnis	7,1	4,3	2,8
neutrales Ergebnis	118,2	439,6	-321,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.856,3</b>	<b>5.520,4</b>	<b>-664,1</b>

Die Kerntätigkeit der Genossenschaft stellt die Hausbewirtschaftung dar. Dieser wurde im Berichtsjahr die Sparte Bautätigkeit zugeordnet, da sich die Bautätigkeit der Genossenschaft ausschließlich auf den eigenen Bestand bezieht. Daraus resultierend reduzierte sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 513,2 T€

und entsprechend erhöhte sich der Ertrag in der Sparte Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 300,8 T€. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die um 322,0 T€ höher ausgefallenen Sollmieten. Die gegenläufig wirkenden Erlösschmäle-

rungen aus Leerstand und Mietminderungen sind um 11,4 T€ nur leicht angestiegen.

Der Anstieg der Sollmiete um 322,0 T€, setzt sich wie folgt zusammen:

» Neuvermietungszuschläge u. Sonstiges:	156,1 T€
» Mieterhöhungen	
aus Modernisierungsumlagen:	166,2 T€
» Abgänge durch Abriss und Rückbau:	-0,4 T€

Ergebnismindernd wirkt die um 123,3 T€ höhere Abschreibung auf das Anlagevermögen. Dies hat ihre Ursache in der weiteren Aktivierung der Kosten für den Ausbau der Leerwohnungen und den Modernisierungsaufwendungen in die bereits genannten Investitionsobjekte des Geschäftsjahres.

Weiterhin wirken die um 876,5 T€ höheren Personalkosten ergebnismindernd. Die Ursache liegt zum einen im weiteren Aufbau des Regiebetriebes um zusätzliche 16 gewerbliche Mitarbeiter verschiedener Gewerke, und andererseits im weiteren Ausbau des Facility Managements durch die Einstellung weiterer Gebäudereiniger.

Aus den Personalkosten wurden 608,9 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert und werden über die Betriebskostenabrechnung 2022 im Folgejahr als Ertrag an die Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 581,9 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der Aktivierung der Ausbaurkosten

für Leerwohnungen und 77,5 T€ aktivierte Eigenleistungen der eigenen Ingenieure für die Baubetreuung bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Positiv beeinflusst wird das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die um 78,2 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen.

Das um 321,4 T€ verminderte neutrale Ergebnis hat in 2022 maßgeblich seine Ursache in den hohen Zuschreibungen des Vorjahres. 2021 wurden gemäß § 253 Abs.5 HGB 397,9 T€ zugeschrieben, im Geschäftsjahr allerdings nur Zuschreibungen i. H. v. 67,5 T€ vorgenommen, die das Anlagevermögen positiv beeinflusst haben. Des Weiteren fielen im Berichtsjahr 34,1 T€ für Nebenkosten der Geldbeschaffung an, was das neutrale Ergebnis minderte. Ursächlich sind Pfandhaftentlassungen und Neubesicherungen von Grundbüchern, um Fremdkapital im Rahmen neuer Darlehensverträge zu akquirieren.

Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit wird ab 2022 voraussichtlich bei null bleiben, da im Geschäftsjahr 2021 das letzte Verkaufsobjekt veräußert wurde und keine weiteren Verkäufe geplant sind. Hieraus resultiert die Verringerung des Ergebnisses um 81,4 T€.

Das Berichtsjahr 2022 konnte die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 4.856,3 T€

abschließen. Abweichend vom Plan fiel das Wirtschaftsergebnis um 387,0 T€ höher aus.

Ursächlich hierfür sind erlösseitig vor allem stärker als erwartet gestiegene Istmieten i. H. v. 130,0 T€, sowie Mehreinnahmen bei den weiteren Erträgen i. H.

**» Abweichend vom Plan fiel das Wirtschaftsergebnis um 387 T€ höher aus.**

v. 442,0 T€. Auf der Seite der Aufwendungen wirkten ergebnismindernd die höheren Aufwendungen der HBW i. H. v. 105,0 T€ sowie um 288,0 T€ Mehrausgaben in der Instandhaltung.

Wirtschaftsergebnisverbessernd wirken die um 85,0 T€ geringer als geplant ausgefallenen Personalkosten sowie um 119 T€ geringere Abschreibungen, aufgrund geringerer Investitionen ins Anlagevermögen.

Das Finanzergebnis fällt um 3.454,0 T€ höher aus als geplant. Ursächlich hierfür sind die nicht verbauten Finanzmittel durch den Bauverzug in Stadtfeld-Ost. Hier konnten 21 Dachgeschosswohnungen nicht wie geplant in 2022 fertig gestellt werden.

### 3. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 01.03.2023) folgende Entwicklung:

Für das Jahr 2023 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmieten um 177,0 T€ auf 17.973,0 T€ und höhere Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand in Höhe von 593,0 T€. Die Netto-Istmiete wird sich wahrscheinlich um mindestens 20,0 T€ verbessern. Die höhere Sollmiete resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Mieterhöhungen aus den Investitionen des Berichtsjahres, als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2023 sowie Neuvermietungszuschlägen.

Die geplanten Bestandsinvestitionen 2023 von insgesamt 10,8 Mio.€ werden sowohl aus Eigenmitteln, als auch durch Darlehensvaluierung in Höhe von rund 6,0 Mio.€ finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind für 2023 mit knapp 2,5 Mio.€ geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2023 um wahrscheinlich 968,0 T€ auf 6.502,0 T€ steigen, da teilweise Lohn- und Gehaltserhöhungen wirksam werden. Vor allem haben wir in 2022 weiteres Personal eingestellt, dessen Kosten sich in 2023 ganzjährig niederschlagen. Weiterhin ist zu

erwarten, dass die Verwaltungskosten durch Inflation in 2023 abermals steigen werden.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Geschäftsjahr 2023 ein Wirtschaftsergebnis i. H. v. 3.960,0 T€. Damit wird es um planmäßig 896,0 T€ geringer ausfallen als im Berichtsjahr.

Die Genossenschaft wird ihre Bestände weiterhin nachhaltig und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit aufwerten, ausbauen und instandhalten. Dies stellt die Genossenschaft auf ein solides Fundament. So werden wir ab 2023 unseren Fokus auf energetische Maßnahmen für die Bestände legen. Hauptsächlich durch die Dämmung von Gebäuden wollen wir unseren Anteil für die Umwelt leisten und zukünftig Betriebskosten für unsere Mieter reduzieren.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der russische Angriffskrieg in der Ukraine gegenwärtig und zukünftig Auswirkungen auf unsere Geschäftsentwicklung. Die maßgeblich durch den Krieg verursachten enormen Energie- und Baupreissteigerungen, die die Inflation in allen Bereichen weiter antreiben, wirken sich mindernd auf das Ergebnis aus. So werden wir mit den geplanten Budgets in 2023 weniger Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen können als noch in den Vorjahren.

### 4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### 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 Verwaltungsangestellten mobile Arbeit zu ermöglichen und damit wichtige Arbeitsprozesse abzusichern.

#### 4.2 Risiken und Chancen

Die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG wird sich auch in den kommenden Jahren auf den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft konzentrieren, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und Wohnungsbe-wirtschaftung zu sichern. Dabei stellt sie sich den ständig wechselnden Rahmenbedingungen, denen das Wohnungsunternehmen unterliegt. Insbesondere der Arbeitskräftemangel im Baugewerbe und die damit einhergehenden Preiserhöhungen sowie geringe Kapazitäten und fehlende Flexibilität stellen für ein Wohnungsunternehmen ein großes Risiko dar.

Nicht nur die Verpflichtung aus dem Nutzungsvertrag heraus und den damit verbundenen kurzfristigen Reparaturen, sondern auch Sanierungen einzelner Wohnungen im Zuge der Neuvermietung sind für das Image und für den wirtschaftlichen Erfolg der 1893 von großer Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft den hauseigenen Regiebetrieb weiter

ausgebaut und verfügt über einen ausreichend großen Handwerkerstamm, um alle notwendigen Gewerke des Leerwohnungsausbaus abzudecken. Darüber hinaus werden jährlich ca. 10 Prozent der Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt und kleine dringende Reparaturen in Wohnungen ad hoc ausgeführt. Da der Arbeitsaufwand über das Jahr nicht gleichmäßig verteilt ist, werden weiterhin Fremdfirmen beauftragt, um so zügig und flexibel zu agieren, die eigenen Handwerker optimal auszulasten und einem möglichen Instandhaltungsstau entgegen zu wirken.

Die Zufriedenheit der Mieter hängt auch von der Qualität der Treppenhauseinigung ab. Ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis ist dabei das Ziel im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten. Ab 2023 wird die Reinigung der Gemeinschaftsflächen aller Objekte der Genossenschaft mit eigenem Personal vorgenommen.

Durch die Vergrößerung des Personalstammes mit gewerblichen Mitarbeitern erhöht sich das Personalrisiko für die Genossenschaft. Es überwiegen jedoch die Chancen, Reinigungs- und Baumaßnahmen in einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis durchführen sowie flexibel auf die eigenen Arbeitskräfte zurückgreifen zu können. Gerade durch den erkennbaren Fachkräftemangel ist mit steigenden Preisaufschlägen bei Fremdfirmen zu rechnen. Regelmäßige Auswertung der Kennzahlen und ein aktives innerbetriebliches

Vorschlagswesen sind Maßnahmen, um den eigenen Regiebetrieb wirtschaftlich stabil zu betreiben.

Das Risiko von steigenden Personalkosten besteht insbesondere durch die Forderungen der Gewerkschaften nach Lohn- und Gehaltserhöhungen aufgrund der hohen Inflation in Deutschland. Auch wenn die 1893 nicht tarifgebunden ist, ist eine gerechte und marktübliche Entlohnung Teil der genossenschaftlichen Personalpolitik.

Dem drohenden Fachkräftemangel in der Verwaltung setzt die 1893 eine hohe Digitalisierung und Optimierung der Prozesse entgegen. Der Chance, dabei auch den Service für (potenzielle) Mieter zu erhöhen, steht das Risiko der Datensicherheit und der damit verbundenen Kosten gegenüber. Die 1893 nutzt zur Unterstützung und Risikominimierung neben eigenem gut ausgebildetem Personal auch erfahrene Berater und Dienstleister.

Der Ukrainekrieg und die damit im Zusammenhang stehende Energiekrise stellt ein großes Risiko für die Genossenschaft dar. Die Auswirkungen, insbesondere die Dauer, können derzeit nicht in vollem Umfang eingeschätzt werden. Hohe Inflation, Krisen in der Wirtschaft mit folgenden Insolvenzen und Arbeitslosigkeit können die Zahlungsfähigkeit der Mieter einschränken und zu Mietausfällen führen. Baukostensteigerungen sowie Lieferschwierigkeiten von Material und Bauteilen

können das Handeln einschränken. Auch wenn die Preisbremsen der Bundesregierung für Strom, Gas und Wärme die Kosten bis zum 31.03.2024 deckeln, wird sich das Preisniveau im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöhen. Eine Verlängerung des Preisdeckels über den März 2024 hinaus scheint unwahrscheinlich.

**» Dem drohenden Fachkräftemangel in der Verwaltung setzt die 1893 eine hohe Digitalisierung und Optimierung der Prozesse entgegen.**

Den größten Kostenfaktor bei der sogenannten zweiten Miete, den Betriebskosten, stellen die Wärmekosten dar. Sofern es technisch möglich ist, wurden und werden Objekte der Genossenschaft an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen. Ab dem Jahr 2025 werden mindestens 54 Prozent der Wohnungen der 1893 mit Fernwärme versorgt sein. Alle übrigen Wohnungen werden durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen versorgt. Eine Ausweitung der Fernwärmeversorgung wird forciert, ist aber nur langfristig umsetzbar.

Der politische Wille der Bundesregierung, den Anteil an fossilen Brennstoffen für Gebäudeheizungen bis zum Jahr 2035 massiv zu senken bzw. bis 2045 CO<sub>2</sub>-Neutralität zu schaffen, stellt die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen. Gerade durch den Altbaubestand, der zum Teil unter Denkmalschutz steht, ist die Herausforderung für die 1893 in technischer sowie wirtschaftlicher Hinsicht besonders hoch und stellt ein Risiko dar. Dabei werden die Etappenziele sowie Rahmenbedingungen von den politischen Akteuren, Wissenschaftlern und Verbänden erst verhandelt und sind auch zwischen den Koalitionspartnern augenscheinlich noch nicht manifestiert. Verbunden mit den fehlenden technischen Lösungen, CO<sub>2</sub>-freie Heizungsanlagen wirtschaftlich in Mehrfamilienhäusern zu betreiben, ist ein ausgefeilter verbindlicher Investitionsplan derzeit nicht möglich. Die Aufgabe der nächsten Jahre ist es demnach, den Ist-Zustand der eigenen Heizungsanlagen sowie die Energieeffizienz der Gebäude zu kennen und zu bewerten, Handlungsalternativen zu entwickeln und die technischen und politischen Änderungen laufend zu beobachten. Verbunden mit einem Fachkräftemangel und begrenzten Produktionskapazitäten kann ein spätes Handeln teuer werden oder zum Überschreiten von Umrüstungsfristen führen. Maßnahmen zur Energieeinsparung, wie beispielsweise das Dämmen von Gebäuden, werden von der 1893 bereits umgesetzt und sind für die nächsten Jahre weiter geplant. Die Chance liegt in Fördermitteln für diese Maßnahmen



durch die von der Bundesregierung angestrebte Energiewende und in der grundsätzlichen Verringerung des Energiebedarfes.

Eine Kostensteigerung in der Wärmeversorgung gilt als sicher. Sie wird das Potenzial zur Erhöhung der Kaltmiete je nach Einkommensentwicklung der Mieter einschränken. In Verbindung mit steigenden Instandhaltungskosten stellt der Sachverhalt ein Risiko dar. Da die Landeshauptstadt Magdeburg der Pflicht zu einem qualifizierten Mietspiegel ab dem Jahr 2024 unterliegt, besteht die Chance auf ein Instrument zur Durchsetzung von Mieterhöhungen. Allerdings wurden die notwendigen Daten noch nicht erhoben. Die Auswertungen werden erst im Herbst 2023 erwartet. Ob der Mietspiegel Mieterhöhungen erleichtert oder erschwert, wird sich erst zum Jahresende zeigen.

Mit der Entscheidung von Intel, in Magdeburg zu investieren, wurden viele Arbeitsplätze in Aussicht gestellt. Dies wird grundsätzlich als Chance für die Landeshauptstadt Magdeburg eingeschätzt. Der Zeitpunkt der Fertigstellung und die Größe des Werkes sind indes noch nicht sicher. Der Wohnungsmarkt wird davon profitieren, auch wenn bisher nicht klar ist, wie viele Arbeitskräfte aus dem nahen Umland pendeln werden und wie viele ihren Wohnsitz nach Magdeburg verlegen werden. Die 1893 hat eine konstante Leerstandsquote von rund zwei Prozent, die ausschließlich fluktuations- und baubedingt ist. Ein Leerstandsabbau ist daher

durch die Ansiedlung von Intel nicht mehr möglich. Dennoch hat diese Entscheidung Auswirkungen auf die Genossenschaft, da zum einen die Stabilisierung der Einwohnerzahl Magdeburgs und zum anderen der Neubau von weiteren Mehrfamilienhäusern durch Investoren zu erwarten ist. Die Auswirkungen auf die Neuvermietungspreise und den Leerstand in der Stadt werden sich in den nächsten Jahren zeigen, gerade weil Investoren durch die gestiegenen Baukosten Bauprojekte vorerst zurückgestellt haben.

Die attraktiven Altbauwohnungen sowie die guten Lagen unserer Objekte, verbunden mit dem eigenen Handwerkerstamm stellen eine große Chance dar, weiterhin mit marktfähigen Wohnungen sehr hohe Vermietungsanschlussquoten zu erzielen. Eine Barrierefreiheit kann indes kaum angeboten werden und ist auch nicht nachrüstbar.

Auch wenn die Zinserhöhungen im langfristigen Vergleich noch moderat sind, stellen sie im Vergleich zur nun beendeten Niedrigzinsphase ein geringes Risiko dar. Die Fremdmittel für geplante Investitionen von 2024 bis 2026 in Höhe von 15 Mio. € wurden bereits langfristig gebunden. Das Zinsänderungsrisiko ist für die nächsten vier Jahre ausgeschlossen und im Anschluss nur für eine Restschuld in Höhe von dann 18,1 Mio. € im Jahr 2027 vorhanden. In 2030 läuft die Zinsbindung für vier Darlehen aus, welche dann ein Restkapital von 1,4 Mio. € haben werden. Weitere

Zinsbindungen bestehen als Volltilger bis 2029, 2036, 2050 und 2052.

Durch die planmäßige Tilgung bei hohem Wert der Immobilien entstehen darüber hinaus freie Beleihungswerte, die der Genossenschaft in den nächsten Jahren finanzielle Spielräume für weitere Investitionen eröffnen. Darüber hinaus stehen unbelastete Grundstücke zur Verfügung.

Zusammengefasst ist die Gesamtsituation für die 1893 zufriedenstellend. Es sind nach heutigem Kenntnisstand für den Prognosezeitraum sowie für die

überschaubare Zukunft keine wesentlichen Einzelrisiken erkennbar, die den Fortbestand unserer Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Wir sehen jedoch für die kommenden Jahre durch die geplante Dekarbonisierung sowie die hohe Inflation Risiken, die unseren Geschäftsverlauf beeinträchtigen können. Dennoch sehen wir uns aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Basis sehr gut aufgestellt, um auch die zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

## 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 81,7 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist aufgrund der Zinswende am Kapitalmarkt im Geschäftsjahr gestiegen. Die verschiedenen Kredittranchen sind mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen (2027, 2030) und zum Teil als Volltilger (bis 2029, 2036, 2050, 2052) abgeschlossen. Damit kann die Genossenschaft bis 2027 mit den langfristig abgeschlossenen Verträgen planen, hat jedoch in 2027 für gut 18,1 Mio. € Restkapital die Prolongationen vorzunehmen sowie in 2030 für 1,4 Mio. €.

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 2,2 Mio. € (zu Gunsten der Genossenschaft von derzeit 155,4 T€). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 05.04.2023



Wartmann  
Vorstand



Guntermann  
Vorstand

# *Jahresabschluss*

*zum 31.12.2022*

## Bilanz zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Aktiva
	€	€	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	198.324,35		80.161,70
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	198.324,35	11.181,02
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	192.998.235,61		191.973.472,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.292,26		233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	629.830,35		562.314,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	260.440,99		83.343,03
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.662,37		538.458,80
6. Anlagen im Bau	0,00		162.807,37
7. Bauvorbereitungskosten	100.392,05	194.791.853,63	106.151,18
Anlagevermögen insgesamt:		<b>194.990.177,98</b>	<b>193.751.183,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	7.986.705,32		6.750.757,11
2. Andere Vorräte	9.687,50	7.996.392,82	3.432,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	127.855,17		86.199,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.149,97		49.270,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	539.669,58	766.674,72	55.593,37
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.177.223,14	9.118.387,69
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		46.512,61	66.244,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>213.976.981,27</b>	<b>209.881.068,19</b>

## Bilanz zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Passiva
	€	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	168.690,00		233.190,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.827.200,00		2.806.740,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00	2.996.820,00	2.430,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	6.530.152,95		6.044.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 486.000,00 €			(553.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	53.308.853,51	113.245.236,87	48.341.488,98
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.967.364,53 €			(4.389.687,75)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.856.326,74		5.520.364,53
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	486.000,00	4.370.326,74	553.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>120.612.383,61</b>	<b>115.801.596,87</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		887.659,62	1.011.346,35
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.675.261,69		83.540.895,95
2. Erhaltene Anzahlungen	7.857.319,15		7.139.204,75
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.822,04		241.722,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.058.352,65		1.671.383,56
5. Sonstige Verbindlichkeiten	450.482,24	92.429.237,77	400.711,05
- davon aus Steuern: 52.046,93 €			(46.477,97)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		47.700,27	74.207,14
<b>Bilanzsumme</b>		<b>213.976.981,27</b>	<b>209.881.068,19</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.358.109,52		23.189.110,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		131.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.307,30	24.477.416,82	75.800,45
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.235.948,21	983.235,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		653.949,13	417.450,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		342.429,62	635.422,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.144.971,03		10.296.924,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.798,96	11.179.769,99	30.870,43
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>15.529.973,79</b>	<b>15.104.224,42</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.845.714,01		3.107.761,85
b) soziale Abgaben	818.448,83	4.664.162,84	679.889,66
- davon für Altersversorgung: 4.500,00 €			(12.780,00)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.196.151,18	3.072.850,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.073.783,10	900.075,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.088,46	4.348,35
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.742.827,83	1.821.000,80
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.860.137,30</b>	<b>5.526.994,84</b>
13. Sonstige Steuern		3.810,56	6.630,31
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>4.856.326,74</b>	<b>5.520.364,53</b>
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		486.000,00	553.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>4.370.326,74</b>	<b>4.967.364,53</b>

# *Anhang*

## 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.

### 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 2022 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 bis 2028 aufgenommen. Die Umsetzung der Modernisierung der Wohnungen erfolgt im Rahmen des aufgestellten Gesamtkonzeptes sukzessive über einen längeren Zeitraum bis hin zur Realisierung.

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

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr für Modernisierungskosten und Herstellungskosten in Höhe von 77,5 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 Prozent Gemein-



kosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen. Des Weiteren wurden eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 581,9 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer unter Hinzurechnung von 20 Prozent 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 69 Jahren
»Geschäftsbauten	sind voll abgeschrieben
»Garagen	10 bzw. 30 Jahre
»PKW-Stellplätze	19 Jahre
»Außenanlagen	10 Jahre
»Technische Anlagen	10 Jahre und 15 Jahre

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

Zur Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden gebäudespezifische Ertragswertermittlungen unter Zugrundelegung der aktuellen Bewirtschaftungsdaten, die die dauernde Wertminderung eines Gebäudes aufzeigen bzw. die Zuschreibungspflicht von in Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderungen darstellen, vorgenommen.

Ab 2016 wurden eine nachhaltige risikoorientierte Erlösausfallquote von 2,75 Prozent sowie ein Diskontierungszinssatz von 4 Prozent angenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäude (Grundstücke mit Wohnbauten) wurden in 2022 nicht vorgenommen. Eine Zuschreibung erfolgte in Höhe von 67,5 T€ auf den Grund und Boden (Grundstücke ohne Wohnbauten).

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind nicht bilanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2022. 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 180,0 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 37,4 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	6.044.152,95	486.000,00	6.530.152,95
Andere Ergebnisrücklagen	48.341.488,98	4.967.364,53	53.308.853,51
<b>Gesamt</b>	<b>107.791.872,34</b>	<b>5.453.364,53</b>	<b>113.245.236,87</b>

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 Prozent des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2022 (486,0 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung beschlossen.

### 3.4 Rückstellungen

Rückstellungen wurden insgesamt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 249 HGB i. V. m. § 253 Abs.1 HGB gebildet und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden bereits in Vorjahren mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen fünf

Jahre abgezinst. Veränderungen zum Kostenansatz und durchschnittlichen Marktzins haben sich nicht ergeben. Eine erneute Abzinsung erfolgt bei wesentlichen Veränderungen der Einflussgrößen.

### 3.5 Verbindlichkeiten

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

### 3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

### 4.1 Angaben zur Bilanz

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

Anlagenspiegel 2022	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibung des Geschäftsjahres	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	622.623,79	143.815,29	50.837,22	11.181,02	726.782,88	542.462,09	36.833,66	0,00	50.837,22	528.458,53	80.161,70	198.324,35
2. Geleistete Anzahlungen	11.181,02	0,00	0,00	-11.181,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.181,02	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	269.150.414,78	3.841.039,08	0,00	174.873,50	273.166.327,36	77.176.941,87	2.991.149,88	0,00	0,00	80.168.091,75	191.973.472,91	192.998.235,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83	172.441,57	0,00	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.912,44	1,00	0,00	0,00	1.010.913,44	448.597,55	0,00	67.514,46	0,00	381.083,09	562.314,89	629.830,35
4. Technische Anlagen	174.584,41	195.864,41	0,00	0,00	370.448,82	91.241,38	18.766,45	0,00	0,00	110.007,83	83.343,03	260.440,99
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.501.017,68	180.604,76	91.011,36	0,00	1.590.611,08	962.558,88	149.401,19	0,00	91.011,36	1.020.948,71	538.458,80	569.662,37
6. Anlagen im Bau	162.807,37	0,00	0,00	-162.807,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.807,37	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	106.151,18	6.307,00	0,00	-12.066,13	100.392,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.151,18	100.392,05
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>273.145.426,50</b>	<b>4.367.631,54</b>	<b>141.848,58</b>	<b>0,00</b>	<b>277.371.209,46</b>	<b>79.394.243,34</b>	<b>3.196.151,18</b>	<b>67.514,46</b>	<b>141.848,58</b>	<b>82.381.031,48</b>	<b>193.751.183,16</b>	<b>194.990.177,98</b>

## Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 7.986.705,32 € (Vorjahr 6.750.757,11 €) 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	127.855,17	0,00	86.199,38	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.149,97	0,00	49.270,99	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	539.669,58	0,00	55.593,37	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>766.674,72</b>	<b>0,00</b>	<b>191.063,74</b>	<b>0,00</b>

## Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände beruht auf debitorischen Kreditoren.

## Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für/zu	
» Straßenausbaubeiträge	257.471,16 €
» Hausbewirtschaftung	242.400,00 €
» Prüfungskosten	36.000,00 €
» Verwaltungskosten	171.250,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	69.700,00 €

## 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 31.12.22	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.675.261,69 (83.540.895,95)	6.111.165,29 (5.865.634,26)	20.617.082,81 (24.978.960,08)	54.947.013,59 (52.696.301,61)	81.675.261,69 (83.540.895,95)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.822,04 (241.722,52)	387.822,04 (241.722,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.058.352,65 (1.671.383,56)	2.058.352,65 (1.671.383,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	450.482,24 (400.711,05)	450.482,24 (400.711,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	7.857.319,15 (7.139.204,75)	7.857.319,15 (7.139.204,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>92.429.237,77</b> <b>(92.993.917,83)</b>	<b>16.865.141,37</b> <b>(15.318.656,14)</b>	<b>20.617.082,81</b> <b>(24.978.960,08)</b>	<b>54.947.013,59</b> <b>(52.696.301,61)</b>	<b>81.675.261,69</b> <b>(83.540.895,95)</b>

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr  
Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert. Zum 31.12.2022 war ein bereits aufgenommenes Darlehen noch nicht vollständig ausgezahlt. Die Valutierung der verbleibenden Darlehenssumme in Höhe von 6.000,0 T€ erfolgt in 2023.

## 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.	17.342.382,04 €
» Umlagen	7.015.727,48 €

### Sonstige betriebliche Erträge

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

» Erträge aus Rückstellungsauflösung	59.486,90 €
» Erträge aus Versicherungserstattungen	110.181,91 €
» Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	22.420,17 €
» Erträge aus Zuschreibungen	67.514,46 €

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

» Betriebskosten	7.869.204,86 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	2.988.026,29 €
» Vertriebskosten	82.563,72 €
» Andere Aufwendungen HBW	205.176,16 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen	870.313,73 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	31.395,26 €
» Aufwendungen f. Gemeinschaftspflege	106.758,04 €

## 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 5. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

» Mehrjährige Verpflichtungen aus Mietverträgen	1.451,8 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	2.653,2 T€

### Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	14
» Kundenbetreuung**	14
» Gewerbliche Mitarbeiter***	77
» Gesamt	105

\*Im Qualitätsmanagement ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.

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

\*\*\*bei den gewerblichen Mitarbeitern sind zwei in Teilzeit beschäftigt.

Des Weiteren wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2022	5.568
» Zugang	416
» Abgang	370
» Bestand am 31.12.2022	5.614

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 20,5 T€ 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 (nebenamtlich)

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

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

Barbara Pieper (bis 30.06.2022)

Selbstständige Immobilien- und Finanzierungsmaklerin,  
PS Immobilien GbR

Katja Otto (2. Schriftführerin ab 01.07.2022)

Diplom-Verwaltungswirtin (FH) Straf- u. Verwaltungsrecht, Ministerium f. Justiz und Verbraucherschutz

Annette Menz (2. Schriftführerin bis 30.06.2022)

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 2022 entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 4.370.326,74 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 01.03.2023



Wartmann  
Vorstand

Guntermann  
Vorstand

# *Bericht des Aufsichtsrats*

## 6. Bericht des Aufsichtsrats

Durch den Kriegsausbruch in der Ukraine wurden ganz neue Rahmenbedingungen geschaffen. In Verbindung mit den Beschlüssen der EU und der Deutschen Bundesregierung zum Klimawandel wurden Fakten und Tatsachen geschaffen, die grundlegende Änderungen in unserer Gesellschaft und in unserem Werteverständnis mit sich bringen werden. Das preiswerte Heizen und Wohnen wird es so nicht mehr geben. Auch der Umstieg in die erneuerbaren Energien wird erhebliche Veränderungen für alle Menschen bedeuten. Der EU-Beschluss zum „Verbrenneraus“ ab 2035 bzw. der massive Ausbau der Strominfrastruktur in Deutschland zwingen alle Hauseigentümer, sich neu aufzustellen. Die Planungen des Bundeswirtschaftsministeriums zum Auslaufen der alten Heizungsanlagen sind beispielgebend für den enormen Veränderungsdruck, den der Klimawandel uns vorgibt. Es ist dabei vollkommen egal wie man zu diesen Veränderungen steht – die Europäische Wertegemeinschaft hat sich auf den Weg gemacht und wir als 1893er müssen uns diesen Herausforderungen stellen.

**ABER – bei all den Veränderungen um uns herum stehen Aufsichtsrat und Vorstand weiterhin für die Grundwerte unserer Genossenschaft. Diese sind:**

- » „Wohnen in der schönsten Form“
- » bezahlbare Warmmieten für alle
- » „Nette Nachbarn“ in unseren Wohngebietstreffs
- » Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes
- » ein guter Arbeitgeber zu sein für unsere Mitarbeiter

Diese Eckpfeiler werden auch zukünftig unser Handeln bestimmen und Grundsatz für unsere unternehmerischen Entscheidungen sein.

Das dritte und hoffentlich letzte Corona-Jahr hat uns deutlich weniger eingeschränkt als zu Anfang befürchtet. Auch konnte unsere Vertreterversammlung in großer Präsenzrunde mit den neugewählten Mitgliedervertretern als Gäste in der Johanniskirche stattfinden. Was für alle ein tolles Erlebnis war.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 Genos-



senschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In acht Sitzungen (davon vier Sondersitzungen) 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 und weitere Kreditaufnahmen,
- » Umsteuerung der Investitionsplanung – Entwicklung eines Häuser-Dämmungs-Planes
- » Anpassung der Leer-Ausbau-Strategie und Aussetzung des Dachgeschossausbau-Programmes
- » Erarbeitung der zukünftigen energetischen Heizungsversorgung unserer Häuser
- » Neuausrichtung der Mieterkommunikation über „Mieter-Dialoge“

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

Am 08.11.2022 wurde der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Unter anderem wurden die Themen Gaseinkauf, 10-Jahres-Finanzplanung, Dachgeschossausbau Stadtfeld Ost und der Investitionsplan 2023 besprochen und für die letzte Sitzung des Jahres 2022 zur Beschlussfassung vorbereitet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 20.03.2023 bis 19.04.2023 fand die Jahresprüfung 2022 durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. statt.

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

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 01.01.2022 bis 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 213.976.981,27 € und einem Bilanzgewinn von 4.370.326,74 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 in Höhe von

4.370.326,74 € den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen,

- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Jahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat neben den „üblichen“ Sitzungen und Inhalten ausführlich mit unserem Regiebetrieb beschäftigt. In drei Arbeitsgruppensitzungen haben sich abwechselnd vier Aufsichtsratsmitglieder mit dem Leiter unseres Regiebetriebes Herrn Klein, den zuständigen Prokuristen und dem Vorstand alle Prozessabläufe angeschaut, Optimierungen vereinbart, Controllingansätze neu aufgestellt sowie Führungsaufgaben neu zugeordnet.

Für das Jahr 2023 plant der Aufsichtsrat sich die operativen Prozesse der Hausmeister und unserer neuen Hausreinigung anzuschauen sowie die Kundenbetreuung, um vergleichbare Strukturen zu etablieren und Abläufe „mieteroptimal“ aufzustellen.

Im Weiteren hat der Aufsichtsrat gleich zu Beginn des Jahres weitere Themenschwerpunkte auf die Agenda gehoben, die für die zukünftige Ausrichtung der WG von 1893 höchste Relevanz haben werden. Diese beinhalten u.a. folgende Schwerpunkte:

- » die Verzahnung des Neuvermietungsgeschäftes mit dem Dämmprogramm, der angepassten Leer-Ausbau-Strategie, der Beachtung der Mieteeinahmeentwicklung und des Leerstandes.
- » Darüber hinaus soll für langfristige Mieter ein Mietbonussystem erdacht werden.
- » Zu guter Letzt wollen wir die Mieterkommunikation weiter ausbauen und stärken, um frühzeitiger für die Genossenschaftsaufgaben wie die „netten Nachbarn“, Mitgliedervertretung oder sogar für den Aufsichtsrat engagierte Mieter zu finden.

Und nun noch ein paar Worte in eigener Sache:

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Ausführungen wird sich auch der Aufsichtsrat der WG von 1893 personell für die Zukunft aufstellen. Mit der Wahl von Katja Otto im letzten Jahr wurde der erste Schritt für die Ausrichtung zur personellen Verjüngung vollzogen. In den nächsten Jahren wird es mit dem Ausscheiden von Monika Stollberg noch einen weiteren Veränderungsschritt geben. Da unser Aufsichtsrat nur aus fünf Mitgliedern besteht, gehen wir bei der Findung von möglichen Kandidaten sehr bedacht vor, um auch zukünftig die Arbeit des Aufsichtsgremiums optimal sicherstellen zu können.

Alle diese bereits begonnen Maßnahmen und die noch in Planung befindlichen Ausrichtungen werden

unsere Genossenschaft verändern und für die Zukunft fit machen – wir wollen alle Mieter auf diesem Weg mitnehmen, um unsere gemeinsame Zukunft gestalten zu können. Passend dazu ein Zitat von Winston Churchill (1874 – 1965):

**» Es ist sinnlos zu sagen:  
Wir tun unser Bestes.  
Es muss dir gelingen, das zu tun,  
was erforderlich ist.**

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

Ihr Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Magdeburg Mai 2023

Der Aufsichtsrat

2022

*Das Jahr in Bildern*



Februar '22  
**EHF-Pokal**

Jedes Jahr kann ein Teil unserer Mitglieder mit uns einem Spiel des SCM beiwohnen, sich in der VIP-Lounge an kühlen Getränken und leckerem Essen erfreuen. Der Sieg gegen Veszprém krönt diesen Abend.



Ein Prosit auf die Handballer des SCM.



Mai '22  
**1. FCM – 1860 München**

Auch einige FCM-Fans, die in der 1893 wohnen, haben Glück im Gewinnspiel der Genossenschaft und kommen beim vorletzten Heimspiel der Saison auf den Rängen und in der „Einmal-Immer-VIP-Lounge“ auf ihre Kosten.



Die Spieler lassen sich ausgiebig nach ihrem Sieg von den Fans feiern.



... einem historischen Stadtrundgang.

Mai '22  
**Mieterfahrt in den Spreewald**

Bei schönstem Sonnenschein führt unsere erste Mieterfahrt in den Spreewald. Natürlich mit traditioneller Kahnfahrt und ...



Juni '22  
**Grillfeste**

Die Quartiers-Grillfeste sind nach wie vor die beste Gelegenheit, mit unseren Mitgliedern ins Gespräch zu kommen. Auch für die Beschäftigung der Kleinsten ist gesorgt.



Hopsen und Malen im Sonnenschein. Der Sommer kann so schön sein in unseren Quartieren.





Wir sagen Danke für die Arbeit als Mitgliedervertreter.



### Juni '22 Vertreter- versammlung

Nach drei Jahren Corona-Zwangspause konnten alte und neue Mitgliedervertreter der Vertreterversammlung in der Johanniskirche beiwohnen.



Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.





### August '22 Mieterfahrt nach Goslar

Im Besucherbergwerk Rammelsberg fahren wir mit der Grubenbahn ein und staunen im Bergwerk ob der schweren Arbeit und der beengten Verhältnisse.



Unser Weg unter Tage.



Unser Weg über Tage mit der Goslarer Bimmelbahn.





September '22  
**Balkonanbau in der Helmholtzstraße**

Im September können wir 54 Balkone in der Helmholtzstraße an ihre glücklichen Besitzer übergeben, die von nun an einen Balkon mit Domblick genießen.



Morgensonne auf den Balkonanlagen der Helmholtzstraße.



Beste Stimmung bei allen Mitspielern.



Oktober '22  
**Bowling-Cup der 1893**

Der Bowling-Cup ist umgezogen: Erstmals rollen die Kugeln im Bowl and Diner in Sudenburg.





Oktober '22  
**Büchertausch**

Die Büchertauschregale werden von unseren Ehrenamtlichen im WGT Braunschweiger Straße und im WGT Brückfeld gefüllt.



Bei der großen Auswahl ist für jeden etwas dabei!



November '22  
**Kugelspielnachmittag**

Mit den Kugelspielen hat eine neue Beschäftigung im WGT Brückfeld Einzug gehalten. Der Clou: Hier können sogar Rollstuhlfahrer mitmachen.



In der Adventszeit werden Tannenbäume umgekegelt.

## Dezember '22 Weihnachtsfeier

Traditionell lassen wir das Jahr gemeinsam mit unseren Mitgliedern in der Adventszeit bei Kaffee und Kuchen und einem bunten Kulturprogramm bei einer besinnlichen Weihnachtsfeier im Maritim ausklingen.



Frank Hengstmann führte humorvoll durch das Nachmittagsprogramm.



Die Tombola, deren Erlöse wir der Volksstimme-Leser-helfen-Aktion spenden, hat viele Gewinner glücklich gemacht.

Das Steps Dance-Center begeistert in jedem Jahr mit schwungvollen Choreografien.



## Quellenangaben

- [1] Destatis, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17.01.2023; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_022\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html) am 10.03.2023 um 12:44 Uhr.
- [2] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_003\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_003_611.html), 08.03.2023 um 15:50 Uhr
- [3] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2023): „Statistischer Bericht November 2022 Preise und Preisindizes; Preisindizes für Bauwerke.
- [4] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022): „Statistischer Bericht Dezember 2022: Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe und Bauträger.
- [5] Dpa(2022): „Handwerk gerät in Schieflage“, in Volksstimme vom 01.08.2022.
- [6] <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilienbranche-ifo-umfrage-im-wohnungsbau-geht-die-angst-um-a-ebb448fb-2796-41d4-8ab1-04203dfed7a1>, 20.03.2023 um 15:46 Uhr.
- [7] Dpa (2023) „Deutlich weniger Bauvorhaben im Land“, in Volksstimme vom 28.02.2023.
- [8] Dpa (2023): „Wohnungsbau 2022 stark geschrumpft“, in Volksstimme vom 12.01.2023
- [9] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2023): „Statistischer Bericht September 2022 Preise und Preisindizes; Verbraucherpreisindex.
- [10] VS (2022): „Inflation: Magdeburger Haushalte verlieren Kaufkraft“, aus Volksstimme vom 01.08.2022.
- [11] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_078\\_62321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_078_62321.html), 15.03.2023, 16:23 Uhr.
- [12] Destatis (2023): „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen“, S. 10
- [13] Destatis, Pressemitteilung Nr. 063 vom 16.02.2023; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_063\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_063_13321.html) am 09.03.2023 um 16:42 Uhr.
- [14] Dpa(2022): „Sachsen-Anhalts Wirtschaft legt deutlich zu“, in Volksstimme vom 24.09.2022.
- [15] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2023): „Zahl des Tages: 2.189.800“, Pressemitteilung 06/2023.
- [16] [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Daten\\_und\\_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2023/a\\_Januar/015-Erwerbstaetigkeit\\_2022.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2023/a_Januar/015-Erwerbstaetigkeit_2022.pdf), 15.03.2023, 10:55 Uhr.
- [17] Martin Rieß (2022): „Beschäftigung in der Krise“, aus Volksstimme vom 21.03.2023.
- [18] (il) (2023): „Pendlerhauptstadt Magdeburg“, aus Volksstimme vom 02.03.2023.
- [19] Martin Rieß (2022): „Warum Magdeburg bei der Einwohnerzahl hinter Halle zurückbleibt“, in Volksstimme am 01.11.2022.
- [20] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_026\\_124.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_026_124.html), 15.03.2023, 10:51 Uhr.
- [21] Robert Richter (2022): Zahl der Arbeitslosen sinkt in Magdeburg unter 10.000er Marke“, aus: Volksstimme vom 04.05.2022.
- [22] Robert Richter (2022): „Magdeburg und die Marke von 10.000 Arbeitslosen“, aus: Volksstimme vom 01.10.2022.
- [23] Robert Richter (2023): „16 Arbeitslose weniger in Magdeburg“, aus: Volksstimme vom 02.03.2023.
- [24] Rainer Schweingel (2022): „Das sind die teuersten Stadtteile Magdeburgs“, <https://www.volksstimme.de/lokal/magdeburg/das-sind-die-teuersten-stadtteile-magdeburgs-3430439>, 23.08.2022, 06:00 Uhr.
- [25] Christina Bendings (2022): „Erster Schritt zum Mietspiegel“, aus: Volksstimme vom 20.08.2022.