



1893

Geschäftsbericht **2018**

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft  
von 1893 eG

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER**

WG-Magdeburger  
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG  
Ulrichplatz 1  
39104 Magdeburg  
Tel.: 0391 6292 - 0  
Fax: 0391 6292 - 222  
E-Mail: [info@wg1893.de](mailto:info@wg1893.de)

## **GESTALTUNG**

DATEs Medien Verlag GmbH  
[www.dates-online.de](http://www.dates-online.de)

## **DRUCK**

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

## **FOTOS**

Rayk Weber





AUF EINEN BLICK

125  
JAHRE



## AUF EINEN BLICK

	2018	2017	2016	2015
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme in T€	200.810,5	200.841,7	202.079,0	203.370,0
Bilanzgewinn in T€	3.218,2	2.662,8	2.417,0	1.761,4
Eigenkapitalquote in T€	49,3	47,2	45,5	43,9
einfacher Cashflow in T€	6.326,9	5.690,1	5.383,0	5.046,4
<b>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Mitglieder	6.500	6.903	7.016	6.989
Anzahl Wohnungen	4.065	4.064	4.064	4.065
Leerstandsquote per 31.12.	1,28	1,35	0,9	1,4
Mietanschlussquote in %	100,9	96,1	103,8	104,4
Sollmiete Wohnungen in T€	16.269,3	16.158,2	16.037,6	15.874,8
durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> in €	5,25	5,21	5,18	5,14
Instandhaltungskosten in T€	4.607,8	3.338,0	3.327,2	3.262,5





# INHALT

Impressum . . . . .	4
Auf einen Blick . . . . .	9
Vorwort . . . . .	17
<b>REGIEBETRIEB – WIESO? WESHALB? WARUM? . . . . .</b>	<b>21</b>
Thomas Trenck – Der Grüner Daumen der 1893 . . . . .	27
Ronny Klein – Vorarbeiter bewirkt Integration . . . . .	37
Thomas Godehardt – Unser Händchen für Holzfenster. . . . .	45
David Höke – Kindheitstraum: Maler . . . . .	53
Osama Saifeddin – Neuanfang für alle . . . . .	63
2019 – Was wir alles machen wollen . . . . .	73
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2018. . . . .</b>	<b>79</b>
1. Geschäftsverlauf . . . . .	81
1.1. Branchenentwicklung . . . . .	81
1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs . . . . .	83
2. Darstellung der Lage . . . . .	89
2.1. Vermögenslage . . . . .	89
2.2. Finanzlage . . . . .	91
2.3. Ertragslage . . . . .	93
3. Prognosebericht . . . . .	95
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung . . . . .	97
4.1. Risikomanagementsystem . . . . .	97
4.2. Externe Risiken und Chancen . . . . .	97



4.3. Interne Risiken und Chancen . . . . .	100
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten . . . . .	103
<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018 . . . . .</b>	<b>105</b>
Bilanz zum 31.12.2018 . . . . .	106
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	108
<b>ANHANG FÜR DAS JAHR 2018 . . . . .</b>	<b>111</b>
1. Angaben zum Unternehmen . . . . .	113
2. Allgemeine Angaben . . . . .	113
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs und Bewertungsmethoden . . . . .	115
3.1. Anlagevermögen . . . . .	115
3.2. Umlaufvermögen . . . . .	116
3.3. Rücklagen . . . . .	118
3.4. Rückstellungen . . . . .	119
3.5. Verbindlichkeiten. . . . .	119
3.6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .	119
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung. . . . .	120
4.1. Angaben zur Bilanz . . . . .	120
4.2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	124
5. Sonstige Angaben . . . . .	125
6. Bericht des Aufsichtsrats. . . . .	129
Anmerkungen . . . . .	133



# VORWORT

**125**  
JAHRE



Liebe Mitglieder und Geschäftsfreunde,

wir freuen uns, dass wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Wirtschaftsjahr 2018 übergeben dürfen.

Nach all den Jahren, in denen die Leerstandsquote scheinbar der alleinige Maßstab für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens war, hat sich der Immobilienmarkt verändert. Magdeburg hat sich positiv entwickelt. Die Stadt ist schöner geworden, die Bürger zufriedener in ihrer Stadt. Die Einwohnerzahlen sind stabil, die Magdeburgerinnen und Magdeburger leisten sich oft schöne Wohnungen und manch einer spricht schon von Wohnungsmangel. Der Bauboom hat aufgrund der Nachfrage und der günstigen Zinsen auch die Landeshauptstadt erreicht. Und weil die öffentliche Hand auch Geld für Baumaßnahmen zur Verfügung hat, werden die Kapazitäten bei den Baufirmen knapp. Der demografische Wandel interessiert nun nicht nur die Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und damit der potentiellen Mieter, sondern auch, ob die Baufirmen genug Nachwuchskräfte haben, wenn die älteren Bauarbeiter das Angebot der Politik annehmen und vorzeitig in den Ruhestand gehen.

Die Leerstandsquote der 1893 hat im siebten Jahr in Folge die Zwei-Prozent-Marke unterschritten. Mit 1,3

Prozent zum 31.12.2018 haben wir wieder Vollvermietung erreicht. Das freut uns, lässt aber unsere Herzen nicht mehr schneller hüpfen, wie vor Jahren, als wir uns sukzessive von einer Leerstandsquote von 26 Prozent zur Vollvermietung hochgearbeitet haben. Vielmehr sehen wir heute darin eine stabile Einnahmesituation, die – verbunden mit den günstigeren Finanzierungskonditionen – eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft darstellt.

Die 1893 hat 4.065 Wohneinheiten. Die meisten Häuser wurden in den 1990iger Jahren saniert. Nicht alle Bauteile halten 50 Jahre, daher steht uns eine zweite Sanierungswelle bevor. Der Mietinteressent und auch das Genossenschaftsmitglied von heute sind anspruchsvoll. Einen Balkon sollte die Wohnung schon haben, das Bad modern sein und ein Stellplatz für den PKW möglichst in der Nähe. Seit Jahren investieren wir in Balkone und Stellplätze. Im Zuge des Mieterwechsels wird die Wohnung oft modernisiert. Der Erfolg gibt uns Recht und doch fragen wir uns, ob dieses System mit den Veränderungen in der Baubranche langfristig funktioniert.

Um eins vorweg zu nehmen, wir werden weiter mit Baufirmen arbeiten. Wir brauchen weiter die Spezialisten mit der notwendigen technischen Ausstattung





und Erfahrung. Bei regelmäßig wiederkehrenden Arbeiten, wie dem Ausbau von Leerwohnungen und Kleinstreparaturen, werden wir nun verstärkt eigene Handwerker einsetzen, um schnell, flexibel und kostengünstig Aufträge abzuarbeiten.

Der Aufbau des Regiebetriebes war ein Arbeitsschwerpunkt im Jahr 2018 und ein Neuanfang für die Genossenschaft. Für die mehr als zwanzig Handwerker ist es ebenso ein Neuanfang, haben sie doch ganz unterschiedliche Lebensläufe und große Erwartungen an ihren neuen Arbeitgeber. Der Fotograf Rayk Weber hat einige Mitarbeiter des Regiebetriebes begleitet und

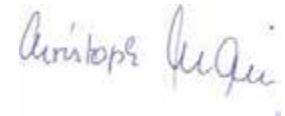
gemeinsam mit unserer Mitarbeiterin Ulrike Krieger porträtiert.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der spannenden Geschichten und uns weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

Ihre 1893



Sandra Wartmann  
Vorstand



Christoph Maier  
Vorstand



REGIEBETRIEB  
WIESO? WESHALB? WARUM?

125  
JAHRE

# WIESO? WESHALB? WARUM?

Bereits zum Ende des Jahres 2016 kamen erste Überlegungen auf, wie sich die 1893 noch klarer von den Mitbewerbern am Markt abheben kann. Natürlich sollte hierbei die Förderung unserer Mitglieder und des eigenen Wohnungsbestandes im Vordergrund stehen. Eine Projektgruppe trug Themen aus den verschiedensten Arbeitsfeldern der 1893 – Vermietung, Service, Bautechnik und Rechnungswesen – zusammen, die unter dem Motto „Mehr 1893 für Sie“ Eingang in weitergehende Planungen finden sollten.

Schnell kristallisierte sich ein großer Themenbereich heraus: die Beschäftigung eigener Handwerker.

Seit Jahren verzeichnet die 1893 mehr oder weniger stark steigende Preise in den unterschiedlichen

Gewerken. Dazu kommt, dass unter anderem durch niedrige Zinsen, die letzten Jahre nicht nur in Sachsen-Anhalt durch einen enormen Bauboom gekennzeichnet sind. Die Folge sind nicht nur Preissteigerungen, sondern eine große Auslastung von Bauhaupt- und Bauneben-gewerbe. Zusätzlich verschärfen der Fachkräftemangel und die fehlenden Nachwuchskräfte im Baugewerbe diese Entwicklung.

Die 1893 ist allerdings bestrebt, Leerwohnungen so schnell wie möglich wieder der Vermietung zuzuführen – was einen Innenausbau direkt nach dem Auszug des Vormieters notwendig macht. Auch möchten wir kleinere und größere Reparaturen in den Wohnungen beim Mitglied innerhalb von drei Tagen erledigt wissen –

und das natürlich zur gewohnten Qualität. Nicht zuletzt schauen wir weiterhin aufs Geld – schließlich sollen die knappen Mittel wirtschaftlich eingesetzt werden.

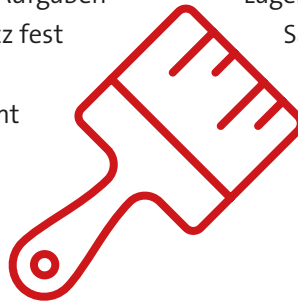
Eine Auswertung der beauftragten Gewerke in den Jahren 2014 bis 2016 ergab, dass vor allem arbeitsintensive Arbeiten ein Ansatzpunkt für die Einstellung eigener Handwerker sein sollten.

Die Arbeitsgruppe errechnete auf dieser Grundlage die Einstellung zahlreicher Handwerker in den unterschiedlichsten Gewerken. Und so starteten wir im Januar mit der Einstellung eines Gärtners, ein zweiter folgte im Mai.

Einfach vorgestellt haben wir uns den Aufbau eines sogenannten Regiebetriebes nicht – haben doch die wenigsten Akteure, die dieses Ziel in der 1893 verfolgen, schon Erfahrungen mit einem Regiebetrieb sammeln können. Zwar stellten wir schon 2005 mit Uwe Jordan unseren dienstältesten Haushandwerker ein, 2007 und 2012 folgten Ronny Klein und der ausgebildete Tischler/Schlosser Mike Kosin. Doch ihre Aufgabengebiete waren klar umrissen und ihr Einsatz fest definiert und begrenzt.

Dazu kamen über das Jahr 2018 insgesamt neun Haushandwerker im Gewerk Maler und Lackierer. Zu den ersten Aufgaben gehörte die Herstellung eines Geschäftssitzes für den Regiebetrieb.

Dafür bot sich der seit Jahren nur zum Teil vermietete Emanuel-Larisch-Weg 4 an. Büros, Lagerräume und vor allem ein geräumiger Parkplatz sollten zur neuen Heimstätte der Handwerker werden. Außerdem konnten wir so die Fähigkeiten der Neuen auf Herz und Nieren prüfen und die Kollegen lernten sich untereinander kennen und schätzen. Entstanden sind freundliche Büroräume, zweckmäßige Lagerräume, Sanitärein-



richtungen und Aufenthaltsräume. Eingeweiht haben wir die Räumlichkeiten mit einem zünftigen Sommerfest im Hof bei Grillwurst und Bier. Eine gute Gelegenheit für alle Verwaltungsangestellten, das Domizil in Augenschein zu nehmen und die ersten Kontakte mit den neuen Kollegen zu vertiefen. Nach der Fertigstellung ihrer Heimstatt ging es hinaus in den Bestand der 1893. Und die Bilanz für 2018 kann sich sehen lassen: Insgesamt wurden

- *50 Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt,*
- *400 Holzfenster in denkmalgeschützten Objekten instandgesetzt und lackiert,*
- *in 40 Wohnungen der Schimmelbefall professionell beseitigt und eine entsprechende Untergrundbehandlung ausgeführt und*
- *5 Wohnungen im Leer-Wohnungsausbau übernommen.*

50

Alles in allem also schon sehr viel „mehr 1893 für unsere Mitglieder“.

Eng begleitet wurde der Einsatz der neuen Kollegen durch Vor- und Nachkalkulationen der Tätigkeiten, die vor allem durch die minutengenaue Abrechnung der Arbeitszeiten über eine App ermöglicht wurde.

Nicht überraschend war die Wirtschaftlichkeit der eigenen Handwerker – hatte doch die Projektgruppe durch Berechnungen und Kalkulationen bereits in der

Theorie dargelegt, wie wirtschaftlich sinnvoll die Beschäftigung eigener Handwerker sein kann.

Eine wichtige Funktion übernahm bei der Integration der Neuen Ronny Klein, der die komplexen Aufgaben zunächst als Vorarbeiter auf die neuen

Mitarbeiter verteilte. Mittlerweile

ist er zum Leiter des Regiebetriebes

aufgestiegen und teilt, Qualifikationen, persönliche Neigungen und zwischenmenschliche Sympathien im Blick, die Teams ein und führt sie an neue Aufgaben heran.

Für die Außenwirkung der Quartiere hat sich die Beschäftigung eigener Gärtner schon jetzt absolut gelohnt.


# TREPPENHÄUSER INSTANDGESETZT





THOMAS TRENCK  
DER GRÜNE DAUMEN DER 1893

125  
JAHRE



*Einen passionierten Gärtner zu finden, der mit Herz, Verstand und Leidenschaft bei der Sache ist, schien – einige Wochen nach der Stellenausschreibung – unmöglich. Doch Thomas Trenck suchte nach einer beruflichen Veränderung. In Rekordzeit stellte sich heraus, dass Vorstandsmitglied Sandra Wartmann und Thomas Trenck beim Thema Gartengestaltung auf einer Wellenlänge funkten. Schnell wurde deutlich, welchen Schatz wir erobert hatten.*

# GRÜNER DAUMEN





**Sandra Wartmann:** „Ich bin seit 14 Jahren Vorstand in der 1893 und habe mich in den vergangenen Jahren vorrangig damit beschäftigt, wie man den Leerstand senkt und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sichert. Über Jahre hat es mich aber gestört, dass wir die Außenanlagen aus finanziellen Gründen nicht verschönern konnten. Nun sind wir in der Lage, einen vielseitig und umfassend ausgebildeten Gärtner einzustellen, der sich dieser Aufgabe in Vollzeit und mit Fachwissen annimmt.

Auf unsere Stellenausschreibung hat sich jemand beworben, den wir schon lange vorher kannten: Thomas Trenck, unser langjähriger Versicherungsmakler. Und ich erinnerte mich, dass, wenn wir eigentlich über die Versicherungen der 1893 sprachen, zu guter Letzt immer auf das Thema Pflanzen kamen. Insofern fiel die Entscheidung schnell, Herrn Trenck einen Arbeitsvertrag anzubieten, mit dem sicheren Gefühl, den richtigen gefunden zu haben.

Zwei Aufgaben umfasst sein Arbeitsgebiet: Zum einen den Gartenbaufirmen, die ja weiter für uns tätig sein werden, ordentlich auf die Finger zu schauen, ihnen auf Augenhöhe zu begegnen und Leistungen abzunehmen. Zum anderen soll Herr Trenck selbst tätig werden: Vorgärten gestalten, Hecken ergänzen, Begrüpfungskonzepte erstellen und umsetzen. Bei über 435.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der 1893, mache ich mir auch keine

Sorgen, dass Herrn Trenck in den nächsten Jahren die Arbeit ausgehen wird.“

**Thomas Trenck:** „Das kann man wohl so sagen. Nach einem Jahr in der 1893 habe ich mir einen Überblick verschaffen können, von den Aufgaben, die vor mir liegen – und ich kann sagen, dass wir eine ganze Menge Baustellen haben, an die wir wirklich ran müssen. Aber genau das ist es, was mich an dieser Aufgabe gereizt hat und weswegen ich mich auch bei der Genossenschaft beworben habe.

Von der Sache her bin ich schon immer Gärtner gewesen, habe Zier- und Pflanzengärtner im Herrenkrug gelernt. Schon als kleiner Steppke habe ich bei meinen Eltern im Garten Fuchsien gezogen, mich viel im Garten beschäftigt. Im Anschluss an die Ausbildung habe ich ein Studium zum Agraringenieur abgeschlossen. Dann kam die politische Wende 1989, niemand brauchte mehr Gärtner, schlechte Bezahlung war die Folge. So sattelte ich um in die Versicherungsbranche, wo ich 20 Jahre lang meine Brötchen verdiente – aber privat immer in meinem eigenen Garten meiner Leidenschaft nachgegangen bin. Dieser Job hat mich nicht ausgefüllt, ich bin kein Bürotyp. Ich wollte immer mit meiner Hände Arbeit etwas Schönes erschaffen. Und deshalb ist es so schön, dass ich in den Gärtnerberuf zurückkehren konnte, im wahrsten Sinne des Wortes zurück zu meinen Wurzeln. Meine Arbeit ist so vielfältig, ich verantworte mein

eigenes Budget und ich gehe montags nun viel lieber zur Arbeit.

**Sandra Wartmann:** „Was war denn ihr erster Eindruck, als sie zum ersten Mal ganz bewusst durch unsere Quartiere gestromert sind?“

**Thomas Trenck:** „Erst mal habe ich einen Schreck bekommen. Zunächst habe ich mir die Grünanlagen angesehen, die aus der Pflege des Dienstleisters herausgelöst werden sollten, um meinen Arbeitsumfang abschätzen und die Arbeit planen zu können. Die lange Friedrich-Naumann-Straße mit ihren breiten Vorgärten war zum Beispiel eine der Herausforderungen. Viele Pflanzen waren zu einem heillosen Durcheinander verwachsen. Da war mir schnell klar: das wird eine Weile dauern – zumal ich damals auch allein planen musste und noch keinen Mitarbeiter hatte.“



**Sandra Wartmann:** „Wir hatten im Vorfeld ermittelt, wie viel eigenen Gärtner wollen und können wir uns leisten. Das Massengeschäft, wie die Rasenmäh, soll wie bisher ein Dienstleister übernehmen. Die Neuanlage von Grünflächen legen wir in die Hände des eigenen Gärtners. Auch die Pflege der Rabatten wollen wir selbst übernehmen, um eine höhere Qualität zu erreichen. Allerdings haben wir auch immer das klare Ziel vor

den Augen, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für unsere Mitglieder in der Betriebskostenabrechnung zu erreichen. Dabei stellten wir auch fest, dass wir einen zweiten Gärtner brauchen. War das eine wichtige Entscheidung?“

**Thomas Trenck:** „Wenn nicht die Wichtigste! Als Osama Saifeddin zunächst als Praktikant im März 2018 seine Arbeit bei uns aufnahm, war ich schon sehr erfreut. Es ist ja nicht nur die Unterstützung bei den vielen Aufgaben, sondern es macht mir auch wesentlich mehr Spaß, wenn ich nicht allein im Beet arbeite. So sind wir aber auch in der Lage, im ganzen Bestand emsig bei der Arbeit zu sein. Hier und dort putzen wir Hecken aus, überwachen den Baum- und Strauchschnitt im Herbst durch die Dienstleister, leiten sie an oder machen es selbst.“

**Sandra Wartmann:** „Heckenschnitt ist da mein Stichwort. Da haben Sie sich mit einer radikalen Maßnahme in Brückfeld zunächst nicht viele Freunde gemacht...“

**Thomas Trenck:** „...ja, ich wurde von vielen Mitgliedern in der Coswiger Straße angesprochen, als wir den Dienstleister anwiesen, alle Hecken in den Vorgärten auf Kniehöhe hinunter zu schneiden. Das führte auch zu





*Thomas Trenck – Gärtner mit Leib und Seele*

zahlreichen Beschwerdeanrufen in der Genossenschaft. Aber über viele Jahre war dort der Heckenschnitt nicht so erfolgt, dass diese wieder in voller Pracht austreiben und kahle Stellen eigenständig schließen konnte. Es dauerte dort aufgrund des sehr trockenen Sommers länger als geplant, dass die Hecken wieder austrieben – die Anwohner waren besänftigt und begegneten mir von nun an mit Wohlwollen. Auch ich habe in persönlichen Gesprächen immer wieder um Geduld und Vertrauen gebeten.

**Sandra Wartmann:** „Wie viel Kritik von Anwohnern erfahren Sie heute noch?“

**Thomas Trenck:** „Ich war ja zum Teil doppelseitig in jeder Ausgabe der „1893aktuell“ präsent und habe nicht nur dort, sondern auch in vielen persönlichen Gesprächen erklärt, was ich warum in welchen Wohngebieten gemacht habe. Das und das Erscheinungsbild vieler Neuanlagen haben sicher dazu geführt, dass die Kritik recht schnell verebbt ist. Egal wo ich auftauche, werde ich freudig mit Namen begrüßt – ich scheine eine entsprechende Bekanntheit erreicht zu haben. Die Anwohner der Naumannstraße habe ich schon für mich gewonnen. Sie sind sich sicher: ‚Herr Trenck macht das schon. Da wissen wir ganz genau,

wenn er eine Entscheidung trifft und umsetzt, dann wird das schön‘. Sogar Patenschaften für Neuanpflanzungen wurden im heißen Sommer 2018 von einigen Mitgliedern übernommen, da wir als Genossenschaft und die beauftragten Dienstleister einfach nicht gegen diese starke Trockenheit ankamen.

**Sandra Wartmann:** „Wo lagen denn die dringlichsten Baustellen im Berichtsjahr, die Sie mit Schaffenskraft und Kreativität angegangen sind?“

## „GÄRTNER BRAUCHEN GEDULD!“

**Thomas Trenck:** „Insgesamt sind wir 2018 mit acht großen Projekten beschäftigt gewesen. Wir haben bspw. in Brückfeld begonnen Hecken zu ergänzen, haben die Vorgärten in der Friedrich-Naumann-Straße rigoros ausgeputzt und viele Pflanzen von dort

in die Vorgärten der Coswiger Straße im Zuge der Neugestaltung umgesetzt. In der Albert-Vater-Straße haben wir uns ebenfalls um die Vorgärten gekümmert. Dazu kamen der Wall im Hof der Roßlauer Straße nach den Balkonbauten, die Neubegrünung der Innenhöfe im Faßlochsberg nach dem Stellplatzneubau, der Neugestaltung des kleinen Innenhofes in der Torgauer Straße, sowie die Hecken in der Helmholtzstraße. Besonders gelungen finde ich auch die Gagerstraße. Jahrelang bin ich durch die Gagerstraße gefahren und dachte, ‚hier

muss doch jemand mal diese Baumreihe komplettieren, damit der Allee-Charakter im Frühjahr bei der Kirschblüte wieder voll zur Geltung kommt' – und jetzt bin ich das! Zunächst wurde ja sogar die falsche Unterart dort eingepflanzt, die zu einer anderen Zeit blüht. Also haben wir diese Bäume wieder auswechseln lassen. Daran sieht man, wie wichtig es war, dass ich diese Pflanzaktion auch kritisch begleitet habe.“

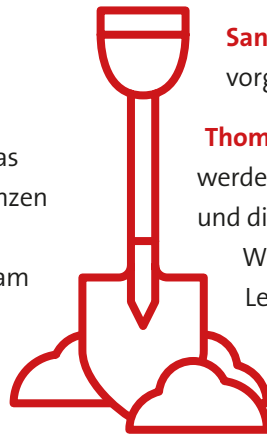
**Sandra Wartmann:** „Und genau darüber bin ich froh. Bisher hatten wir in der 1893 nicht das Knowhow. Gerade Bäume und Sträucher pflanzen wir heute für die nächsten Generationen – da sollte auch das richtige im richtigen Abstand am richtigen Ort gepflanzt werden. Viele Jahre lang haben wir auf die Expertise externer Dienstleister vertraut – oft zurecht, aber eben auch manchmal zu Unrecht.“

**Thomas Trenck:** „...wie in der Albert-Vater-Straße. Die dort gepflanzte Rosensorte in den Vorgärten litt stark unter den harten Bedingungen dort. Sie war von Schädlingen befallen und litt unter Krankheiten. Sie fühlte sich dort einfach nicht wohl. Nachpflanzungen von derselben Sorte hätten das Problem also nicht gelöst. Diese Rosen haben wir dort herausgenommen und eine immergrüne Variante mit den Mahonie-Sträuchern gesetzt.“

Auch glaube ich, dass die Qualität der Grünlandpflege durch die Dienstleister bereits besser geworden ist, da ich sehr genau hinschaue, was die eingekauften Gärtner in unserem Bestand machen. Gegebenenfalls schreite ich ein, treffe neue Absprachen, kontrolliere die Umsetzung und fordere Nacharbeit ein.“

**Sandra Wartmann:** „Was haben Sie sich für 2019 vorgenommen?“

**Thomas Trenck:** „Die Hecken in der Helmholtzstraße werden auf Stock gesetzt, damit sie neu austreiben und die Lücken füllen können. Dann werden wir im Westernplan eine Reihe von Bäumen pflanzen. Leider mussten wir am Parkplatz die große Kastanie herausnehmen. Um nun dort wieder ein angenehmes Mikroklima mit Schatten und Frischluftspendern zu schaffen, werden hier nicht nur vor den Hausnummern 10a und b die herausgenommenen Birken ersetzt, sondern weitere Bäume gepflanzt. Die Rabatten in der Georg-Heidler-Straße werden überarbeitet. Hier werden wir uns natürlich auch floral an den Charakter der Bauhaussiedlung anlehnen. Auch der Innenhof Georg-Heidler-Straße/Bauhausstraße soll etwas umgestaltet werden, um eine einfache und pflanzengerechte Pflege zu ermöglichen. In der Gagernstraße werden wir hofseitig eine Neugestaltung vornehmen,





wenn die Balkone angebaut sind. Das gleiche gilt für die Rödelstraße. Dort werden außerdem weitere Bäume gepflanzt.“

**Sandra Wartmann:** „Dass wir den Baumbestand und dessen Lebensdauer im Blick haben, finde ich auch sehr wichtig. Rechtzeitige Nachpflanzungen sichern nicht nur in der Gartenstadt Westernplan dem Namen gerecht zu werden, sondern in allen Quartieren ein angenehmes Mikroklima. Bäume schaffen Struktur. Grünanlagen zwischen den Häusern laden zur Erholung ein. Außerdem ist ein gewisser Weitblick hier wieder wirtschaftlich für die Genossenschaft – kleine Bäume sind günstiger als große.“

**Thomas Trenck:** „Aber genau diesen Blick muss eben ein Gärtner haben: ‚Wie sieht das hier in fünf oder sogar in 25 Jahren aus?‘ ist die entscheidende Frage bei der Gestaltung von Grünanlagen. Wie dicht kann, wie dicht muss ich pflanzen, damit ich in den ersten Jahren auch schon einen schönen Anblick habe. Was muss ich nach ein paar Jahren wieder herausnehmen, damit die Pflanzen auch Platz haben sich zu entwickeln?“

**Sandra Wartmann:** „Auch das war übrigens eine wichtige Entscheidung für einen eigenen Gärtner. Ich wusste zwar, dass man Stauden teilen kann, aber diese Möglichkeit ziehen Dienstleister ja gar nicht in Betracht. Neukaufen ist einfacher – aber auch teurer...“

**Thomas Trenck:** „...und hier können wir aus einem großen Fundus schöpfen. Bspw. ist die Naumannstraße eine reichhaltige Quelle, aus der wir uns sehr gut bedienen können für andere Bereiche. Während wir hier Blütenpflanzungen für die Sommermonate vorgenommen haben um eine Lücke zu schließen, konnten wir die komplette Bepflanzung der Coswiger Straße aus Eigenbeständen wie bspw. der Naumannstraße bepflanzen. Das spart natürlich extrem viel Geld.“

Alles was sich Herr Trenck für seine nächsten Jahre in der 1893 wünscht, ist passendes Wetter das ganze Jahr über, damit er seiner Arbeit nachgehen kann. Um fehlende Arbeit muss er sich keine Sorgen machen – außerdem hat er mit der Arbeit in der 1893 SEINEN Platz gefunden. Thomas Trenck ist im großen 1893-Garten angekommen, freut sich sehr über den vielen Freiraum, der ihm für seine Arbeit gegeben wird und liebt es, morgens aufzustehen und zur Arbeit zu gehen: „Es ist niemand da, der mir sagt was ich wann machen muss. Ich entscheide, welche Aufgaben ich angehe, bzw. zeigen mir die Pflanzen im 1893-Bestand, was sie brauchen und das Wetter, was ich wo machen kann. Es ist perfekt!“ Und selbst am Wochenende pflegt der passionierte Gärtner noch seinen eigenen Garten und den seiner Eltern.



RONNY KLEIN  
VORARBEITER BEWIRKT INTEGRATION

125  
JAHRE





Ronny Klein – Vorarbeiter bewirkt Integration

*Im Herbst 2007 nahm Ronny Klein als gelernter Raumausstatter seine Aufgabe als Haushandwerker bei der 1893 auf. Mit den Ausbildungsschwerpunkten Fußbodenverlegung und Wandgestaltung stellt er eine große Bereicherung für die Genossenschaft dar: „Bodenbelagsarbeiten machen mir Spaß, Malern nur, wenn es was Extravagantes ist. Rauhfaser an die Wand kleben finde ich nicht so spannend.“*

*Warum er zu uns kam? Er war mit seiner Arbeit nicht zufrieden. Sechs Jahre bei einem Braunschweiger Raumausstatter angestellt, arbeitete er viel, in anstrengenden Schichten, mit zahlreichen Überstunden bis zur Belastungsgrenze: „Zum Teil haben wir tagsüber gearbeitet, abends nach einer Pause weitergearbeitet bis in die Nacht hinein, um dann am nächsten Morgen wieder zum gängigen Arbeitsbeginn weiter zu machen. Das war auf die Dauer sehr hart!“*

# LEITENDE HAND



### DER WANDEL

Als seine Tochter geboren wurde, änderten sich die Prioritäten. Er wollte die Entwicklung seines Mädchens erleben und aktiv begleiten. Ausschlaggebender Punkt war aber der erste Krankenschein für seine Tochter – zwei Tage sollte Ronny Klein die Betreuung übernehmen. Aber sein damaliger Chef war damit nicht einverstanden, was er Ronny Klein in einem sehr unerfreulichen Telefonat unmissverständlich klar machte. Da kam der Ruf seines ehemaligen Arbeitskollegen Uwe Jordan, der bereits in der Genossenschaft tätig war, wie gerufen. Die Aussicht, am Wohnort in geregelten Arbeitszeiten seinem Beruf nachzugehen, war verlockend, das Vorstellungsgespräch verlief gut. Und die Anfangszeiten für unsere ersten Haushandwerker waren von Kreativität geprägt: „Wir konnten uns gut einbringen, wenn wir Dinge mal anders machen wollten!“ Sein erster Job: Den Bodenbelag verlegen und die Wände streichen in der Geschäftsstelle am Ulrichplatz.

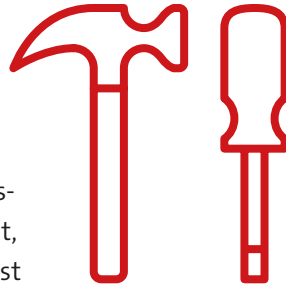
### MANN FÜR ALLE FÄLLE

Lange Jahre war er im Team mit Uwe Jordan im genossenschaftlichen Bestand beschäftigt. Im Leerwohnungsausbau kümmerten sie sich um Maler- und

Fußbodenarbeiten. In den bewohnten Wohnungen erbrachten beide Serviceleistungen für unsere Mitglieder, die sich häufig eine Renovierung oder die Verlegung eines neuen Fußbodens selbst nicht mehr zutrauten. Schon hier keimte die Idee eines „Mehr 1893 für unsere Mitglieder“. Durch ihre saubere und kreative Arbeitsweise, ihre freundliche Art und die fairen Preisen, die die Genossenschaft machte, erweiterte sich nach und nach ihr Einsatzgebiet. 2012 gestalteten sie die Gästewohnungen der 1893 völlig neu. Auch Holzfenster in Brückfeld und Treppenhäuser in den verschiedensten Quartieren haben sie damals schon gestrichen: „Uns haben sie überall hingeschickt, wo es gebrannt hat.“ Ronny Klein hat also bereits viele Arbeiten, die jetzt im Regiebetrieb auf verschiedene Köpfe verteilt werden, erledigt, als es einen solchen noch gar nicht gab. Doch, so schien es, Ronny Klein war das nicht genug. 1980 geboren, kam er in seinen besten Jahren zur 1893 und entwickelte sich stetig weiter. Übernahm er die Angebotserstellung für Serviceleistungen in den Wohnungen unserer Mitglieder, deren Ausführung und die Rechnungslegung, arbeitete er sich schon bald in diejenigen buchhalterischen Zusammenhänge ein, die für seine Arbeit wichtig waren. So hat er sich auch nie vor verwaltungstechnischen Aufgaben weggeduckt.

## **MITGLIEDERZUFRIEDENHEIT UND SCHUTZ DER BAUSUBSTANZ**

Um eine bessere Beratung in Schimmelfällen zu gewährleisten, bildete sich Ronny Klein 2013 in der Schimmelbeseitigung und Ursacheneruierung fort, trug sein Gelerntes ins Team und packte das Thema in der Genossenschaft völlig neu an. Zwei Jahre lang kümmerten sich er und sein Kollege um die Schimmelfälle in der Genossenschaft. Die Behandlung ist nun viel aufwendiger – aber auch viel effektiver, schätzt der Handwerker ein: „Wir haben mittlerweile eine verschwindend geringe Anzahl von Wiederholungstätern. Die Methode und vor allem unsere fundierte fachliche Beratung der Wohnungsbewohner wirkt!“ Trotzdem ist dies eine Zeit, die er nicht zurück sehnt: „Fließbandarbeit ist einfach nicht meins. Ich war schon frustriert zu der Zeit, aber die 1893 hinter mir lassen, kam für mich nicht in Frage. Ich hätte diese vielen gemeinsamen Jahre mit den Kollegen und auch meine Freiheit beim Arbeiten nicht aufgeben wollen.“ Sein Wissen und seine Erfahrung gibt er heute an die neuen Kollegen weiter, damit die Genossenschaft mehr Mitgliederzufriedenheit schafft aber auch die Bausubstanz schützt.



## **NEUE WEGE**

Seine ruhige aber bestimmte Art prägt seine Arbeit bis heute und seine Mühen wurden anerkannt, seine erworbenen Fähigkeiten honoriert: im Berichtsjahr wurde Ronny Klein Vorarbeiter des Malertrupps, der bald schon auf 14 Handwerker angewachsen war. Vorstandsmitglied Sandra Wartmann sprach ihn an, ob er sich das vorstellen könnte. „Klar“, sagt Ronny Klein, „ich muss doch sehen, dass ich weiterkomme in meinem Leben, meinem Job. Außerdem sah ich eine Chance, aus der täglichen Schimmelbehandlung heraus zukommen und die Verantwortung traue ich mir zu! Klar hatte ich am Anfang auch Bedenken. Wählen wir die richtigen Leute aus? Läuft unsere Arbeit so, wie sich das alle vorgestellt haben? Funktioniert meine Planung und ist das alles richtig so, wie ich es mache?“

Viele Gedanken hierzu hat sich der passionierte Motorradfahrer sicher auf seinen ausgedehnten Touren gemacht. Das ist es, wo er den Kopf frei bekommt, neue Ideen für den Beruf sammelt und wieder Kraft schöpft für seine großen Aufgaben in der 1893.

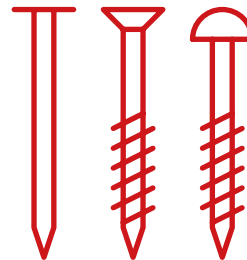
## VERANTWORTUNG UND ANERKENNUNG

Als Vorarbeiter überzeugte Ronny Klein so sehr, dass er zu Beginn des Jahres 2019 zum Leiter des Regiebetriebes berufen wurde.

Prinzipiell begrüßt er den Regiebetrieb, nicht nur wegen seinem ganz persönlichen Aufstieg in der 1893. Vielmehr sieht Ronny Klein in der Beschäftigung zahlreicher Handwerker verschiedener Gewerke die Möglichkeit, einen ganz anderen Service für unsere Mitglieder anzubieten: „Ein gutes Beispiel hierfür ist eine von vielen Wohnungsabnahmen/Wohnungsübergaben in einem. Hier hatte der ausziehende Mieter die Wohnung nicht gestrichen und der Neumieter war nicht einverstanden mit dem Zustand der Wände. Die Kollegin aus der Vermietung alarmierte mich und wir stellten sogleich Maler ab, die die beanstandeten Wände innerhalb von einem Tag weißten. Der Neumieter war begeistert.“ Auch in anderen Bereichen will Ronny Klein mit seiner Truppe schnell reagieren, um ein Alleinstellungsmerkmal für die 1893 zu schaffen: „Das bringt unsere Genossenschaft voran!“ Sicher wurden am Anfang Fehler gemacht, dazu ist der Aufbau des Regiebetriebes nicht nur für dessen Leiter Neuland. Aber wir alle lernen aus diesen Fehlern und machen es am nächsten Tag besser. Ronny Kleins größter Anspruch ist es, dass der Regiebetrieb seine Aufgaben so gut meistert, dass alle Handwerker, die er

in Bewerbungsgesprächen natürlich mit auswählt, Spaß in ihrem Job haben und diesen auch behalten können. Weil es die richtige Entscheidung war, sie einzustellen und auch er als Vorgesetzter in der Planung und dem Einsatz seiner Mitarbeiter alles richtig gemacht hat: „Wichtig ist es, zu erkennen, wer was gut kann und für wen welche Arbeit vielleicht doch nicht die richtige ist. Die Kollegen nach ihren Fähigkeiten und Präferenzen einzusetzen, ist meine Aufgabe, denn nur dann sind sie gut, in dem was sie tun und der Regiebetrieb wird eine Erfolgsgeschichte für die 1893.“

Was er sich für die Zukunft wünscht? Mehr qualifiziertes Feedback für seine Arbeit und die seiner Kollegen – um noch besser zu werden!



**„WICHTIG  
IST ES, ZU  
ERKENNEN,  
WER WAS  
GUT KANN.“**





Ronny Klein – „Der Regiebetrieb bringt unsere Genossenschaft voran“



THOMAS GODEHARDT  
UNSER HÄNDCHEN FÜR HOLZFENSTER

125  
JAHRE



*Ganz ursprünglich kommt Thomas Godehardt aus der Wohnungswirtschaft – und eigentlich hat er sein ganzes Leben auch immer wieder Abstecher in die Wohnungswirtschaft gemacht: Gelernt hat er Bautischler im Wohnungsbaukombinat Magdeburg und arbeitete dort auch bis zur Wende.*



# DURCHBLICK



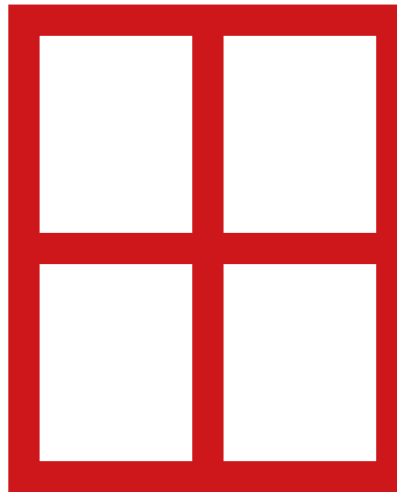


**400**  
**FENSTER**  
**INSTANDGESETZT**

Zunächst jahrelang auf Montage im Eigenheimbau tätig, lernte er auch andere Gewerke kennen. Schließlich zogen sie als Kolonne aus fünf Facharbeitern – einem Heizungsmonteur, zwei Malern, einem Tischler und einem Zimmermann – die Einfamilienhäuser für Akkordlohn in ganz Nord- und Westdeutschland hoch. Dann folgte er dem Ruf der Familie wieder nach Hause, um seine Frau bei der Erziehungsarbeit zu unterstützen – aber nach zwei Jahren Fenster- und Türeneinbau zog es ihn wieder auf Montage. 2003 erhielt er das spannende Angebot als Bautischler im Schiffsbau anzuheuern. So begann er Heimstätten auf Zeit zu bauen: die Innenausstattungen von Kreuzfahrtschiffen und Privatyachten. Viel herumgekommen ist er in dieser Zeit, viel geflogen und hat etwas den Bezug zum Zuhause verloren. Resultat: Trennung und Neuanfang im Gebäudemanagement als Hausmeister und -techniker bis 2017.

### ZURÜCK ZUR 1893

Und dann war er wieder mittendrin in der Wohnungswirtschaft: bei der 1893. Als Bautischler ist er der Mann der Stunde in unseren denkmalgeschützten Häusern,



von denen viele mit Holzfenstern ausgestattet sind. Diese Fenster durch Fremdfirmen instandsetzen und regelmäßig streichen zu lassen, war in der Vergangenheit sehr kostenintensiv. Mit Herrn Godehardt haben wir nun den Fachmann an der Hand, der bisher noch

jedes Fenster wieder instandgesetzt hat. Gemeinsam mit seinem Kollegen David Höke, ausgebildeter Maler und Lackierer, kümmert er sich nun in gewohnt freundlicher 1893-Manier um die Instandsetzung von Fenstern in Wohnungen, Treppenhäusern und auf Dachböden. Thomas Godehardt ist ein Kämpfer, der mit Leib und Seele auf dem Bau ist, oder wie er es sagt: „da können Sie keinen Bankkaufmann draus machen oder Schlüpperverkäufer in der Boutique.“

### EINSCHNEIDENDES ERLEBNIS

Denn bereits im zweiten Lehrjahr „bekam er die Richtung“, wie er selbst sagt und verlor an der Fräse mit einem Schlag drei Fingerkuppen der rechten Hand – durch Unachtsamkeit und Leichtsinn, wie er heute zugibt. Doch das DDR-System war hart. Die Chirurgen taten in den Siebziger Jahren ihr damals Bestes, alle Finger wieder zuzunähen und funktionstüchtig zu



A man with grey hair, wearing a black t-shirt and tan overalls, stands smiling in front of the hull of a large ship. The ship's hull is painted in horizontal stripes of red, orange, and yellow. The upper part of the hull is dark blue. The background shows a clear blue sky with some light clouds. A red banner is overlaid on the top left of the image.

*Thomas Godehardt – hat seinen  
Platz in der 1893 gefunden*

halten, die Fingerkuppen aber waren weg. Das ist jetzt 35 Jahre her – aber der Film läuft in seinem Kopf immer noch ab. Ein einschneidendes Erlebnis für den damals jungen Mann, stellten ihn doch die Ärzte mit 17 Jahren nach der OP vor die Krankenhaustür: „Es hat geschneit, es war ja November, der 17. November. Das war schon unmenschlich“, erinnert sich Thomas Godehardt. Seine Eltern waren im Urlaub und so fragte er eine Krankenschwester, ob diese ihm ein Taxi rufen könne. Sie fragte besorgt, ob er Schmerzmittel bekommen hätte und auf sein Nein, versorgte sie ihn mit einigen Schmerztabletten, die am Abend bereits aufgebraucht waren... Ein paar Monate bekam er einen Schonplatz, doch schon bald stand er wieder an der Fräse und machte seinen Abschluss als Bautischler: „Ein anderes Ausbildungsangebot wurde mir ja überhaupt nicht gemacht und es ging“, beschreibt er seine damalige Situation. Auch ein Hüftproblem streckte ihn mit Mitte vierzig hin. Dank künstlicher Hüfte ist er heute wieder auf dem Bau – schließlich konnten auch die zahlreichen Programme vom Arbeitsamt ihn nicht zum ‚Schlüpferverkäufer‘ machen.





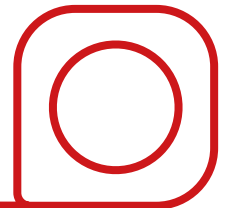
### **DAS PASSENDE AUFGABENFELD WAR GEFUNDEN**

Alles das, so scheint es, hat ihn stark gemacht. Die Holzfenster in den Beständen der 1893 restauriert er trotz Unfall mit Fingerspitzengefühl und viel Liebe zum Detail. Auch die Treppengeländer setzt er instand, schleift, lackiert für das Wohnen in der schönsten Form. Und jetzt ist er zufrieden: „Im Nachhinein...“ wie er betont, „...anfangs nicht!“ Zunächst sollte er im Team um Ronny Klein Malerarbeiten ausführen und Tapezieren – nur hatte er das seit vielen Jahren nicht gemacht und so rasselte er mit seinem Vorarbeiter aneinander, da sowohl die Zeit- als auch die Qualitätsansprüche von Ronny Klein nicht befriedigt wurden: „Ich war drauf und dran hinzuschmeißen. Ich dachte, das tue ich mir nicht an“, beschreibt Thomas Godehardt sein Gefühl. Das frustrierte alle Seiten, doch die Lösung war bald gefunden, als Ronny Klein sah, wie versiert er im Umgang mit unseren Holzfenstern war: „Als ich dann zum Teil verrottete Holzfenster wieder so restauriert hatte, dass sie aussahen wie neu, gab es großes Erstaunen.“ Jetzt war das richtige Aufgabenfeld gefunden. Seinen Fähigkeiten und Präferenzen entsprechend, wird der Bautischler nun eingesetzt und geht sehr gern

morgens zur Arbeit: „Es ist angenehm hier zu arbeiten. Wir fühlen uns mitgenommen. Alles ist so ein bisschen wie eine große Gemeinschaft – keine Trennung von Büro und Handwerkern. Das kannte ich so auch nicht.“ Auch wenn er findet, dass 30 Handwerker ‘ne ganz schöne Hausnummer sind’, glaubt er an die visionäre Kraft des Vorstandes: „Frau Wartmann wird sich etwas dabei gedacht haben!“

### **EINE NEUE ÄRA**

Ist dieser Regiebetrieb für die 1893 ein Neustart, so ist er es für Thomas Godehardt auch, kann er doch in seinem erlernten Beruf nochmal zeigen, was er kann ohne durch die Welt zu reisen, sondern mit dem guten Gefühl, abends nach Hause gehen zu können. Begeistert ist Thomas Godehardt auch von seinem Chef Ronny Klein: „Der Ronny hat das im Griff. Er hat seine Erfahrungen gesammelt, ist jetzt im richtigen Alter und geht nun einen Schritt nach dem anderen. Der wird seinen Weg hier machen und vielleicht auch noch weiter aufsteigen, wenn er das möchte. Der hat einfach den Vorteil, hier voll drin zu stecken, sich auszukennen. Außerdem ist er ein ruhiger Typ, bringt alle Sachen vor, die notwendig sind. Und ich gönne ihm das auch!“





DAVID HÖKE  
KINDHEITSTRAUM - MALER!

125  
JAHRE



*Für David Höke kam die Stellenausschreibung der 1893 genau im richtigen Moment. Seine Frau war im achten Monat schwanger und er hatte nach mehr als einem Jahrzehnt seine Anstellung als Maler, Lackierer und Laminierer bei der ENERCON-Tochter ROMA verloren. Der Standort an der Schilfbreite sollte geschlossen werden: „Da bekommt man dann schon Angst, Frau hochschwanger zuhause und der eigene Job weg ... ich dachte, ich hätte dort nach 13 Jahren eine sichere Stelle“ beschreibt er seine Situation zu Beginn des Jahres 2018.*

# KUNTERBUNT



*David Höke – „Schon als Kind wollte ich Maler werden!“*



Doch er war mutig, schlug die Anstellung in der Transfergesellschaft aus, „weil ich jung und gut ausgebildet war und mir deshalb gute Chancen auf dem Arbeitsmarkt ausrechnen konnte“ und bewarb sich bei der 1893. „Keine halbe Stunde war es her, dass ich meine Bewerbung per Email abgeschickt hatte, da klingelte mein Telefon und ich wurde zum Vorstellungsgespräch eingeladen. Da war ich schon begeistert“, erinnert sich David Höke an seinen Start in der Genossenschaft.

### **KINDHEITSTRAUM - MALER**

Ganz kurz wollte er mal Tischler werden, aber eigentlich war sein Berufswunsch als kleiner Junge immer Maler, wie sein Papa: „Ich fand es als Kind immer toll, was mein Vater in meinem Zimmer und auch in der ganzen Wohnung mit Farbe gezaubert hat. Ich bin in der DDR groß geworden, auch als Maler gab es noch nicht so viele Möglichkeiten. Aber mein Papa konnte sehr gut improvisieren und die schönsten Dinge mit Stuck und Farbe zaubern – und das wollte ich auch!“

### **START INS BERUFSLEBEN**

Die betriebliche Ausbildung absolvierte David Höke in einem alteingesessenen Magdeburger Malerbetrieb, in dem auch sein Vater bereits seit Jahrzehnten arbeitete.

In diesen Jahren lernte er viel – nicht nur von seinem handwerklich begabten und kreativen Vater, sondern auch von seinen Kollegen. Die „Malerinsel“ war eine große Firma mit 40 Mitarbeitern. Zwei Meister lehrten das Handwerk von der Pike auf. So lernte David Höke, wie man Kitt anrührt, Fensterscheiben wechselt, Farben und Lacke vom Untergrund herunter brennt, wie man

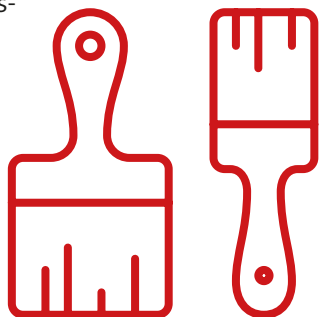
Farbe komplett bis zum Holz entfernt

und Farben selbst anmischt. Er lernte sogar Firmennamen und Logos mit der Malerschiene und in Schönschrift auf Häuserwänden aufzubringen – gar nicht so weit hergeholt, wenn man an die zahlreichen Auftragsgrafitti im Bestand der 1893 denkt. Leider musste die Firma Mitte der Nuller Jahre Insolvenz anmelden – das Aufkommen von Zeitarbeitsfirmen war wohl der Grund, denn dadurch wurden

große Malerfirmen unrentabel. Jeder kaufte sich die Leute dazu, die er für einen größeren Auftrag brauchte – und im Handwerk arbeiten wurde rauer.

### **ANFANGS LACKIERTE ICH WINDKRAFTANLAGEN**

Dass Malerfirmen mit Zeitarbeitskräften häufig günstigere Angebote abgeben können, als solche Firmen mit festangestellten Malern hält bis heute an: nur das heute die Leiharbeiter häufig aus den ehemaligen Sowjetstaaten kommen. Auch David Höke musste



vor 15 Jahren in die Zeitarbeit wechseln: „Damals war der Malerberuf am Boden, Stundenlöhne waren gering und es gab nur wenige offene Stellen, Branchenmindestlöhne wurden erst viel später eingeführt. Da war es die Rettung über die Zeitarbeit bei ENERCON hineinzurutschen.“ Arbeiten im Drei-Schichtsystem begeisterte den jungen Mann damals nicht, aber die wesentlich höheren Stundenlöhne gaben den Ausschlag, dort anzufangen, auch wenn es als Leiharbeiter immer nur Jahresverträge gab, die dann um ein weiteres Jahr verlängert wurden. Nach vier Jahren dann die Festanstellung. Dort hat er neue Windkraftanlagen lackiert, aber auch alte aus der ganzen Welt restauriert – aus Indien, der Türkei, Brasilien oder Griechenland kamen die Windkraftanlagen zur Restauration nach Magdeburg. Zwei Jahre lang war er dort Gruppenleiter in der Nachtschicht und teilte zwölf Mitarbeitern ihre Arbeit zu: „Das würde ich mir auch wieder zu trauen“, sagt David Höke. Da immer leistungsfähigere und damit größere Windkraftanlagen gebaut wurden, der Standort an der Schilfbreite aber begrenzt war, schloss ENERCON die Niederlassung Anfang des Jahres 2018.

### FAMILIENMENSCH

Auch wenn David Höke sich damals sehr über die neue Anstellung bei der 1893 gefreut hat, erbat er sich doch

einen späteren als den von uns gewünschten Eintrittstermin – um die ersten beiden Lebensmonate seines Sohnes gemeinsam mit seiner Frau zu genießen und das Leben zu dritt kennenzulernen. Für die Genossenschaft als familienfreundlicher Arbeitgeber kein Problem. Und weil das Arbeitsklima in der 1893 so gut ist, nimmt fast ein Jahr nachdem David Höke bei uns angefangen hat, sein bester Freund die Arbeit im Malerteam der 1893 auf und unterstützt die 1893 bei ihrem Motto „Wohnen in der schönsten Form“.

### JA ZUM REGIEBETRIEB

„Ich finde das toll hier bei uns. Auch wenn es schon mal einen Regiebetrieb in der 1893 gab, fühlt es sich für mich wie ein Pionierprojekt an. Und es ist eine tolle Arbeit – leere Wohnungen für neue Mitglieder wieder schön zu machen, Treppenhäuser neu zu gestalten, damit es die Menschen in dem Haus wieder lebenswerter haben. Klar war es auch komisch, die Anfänge des Regiebetriebes mitzubekommen, aber so konnten wir alle daran arbeiten, dass er eine Erfolgsgeschichte wird.“ Auch den Bauhof im Emanuel-Larisch-Weg haben die ersten Handwerker erst zu ihrem Domizil gemacht, indem sie dort zunächst zeigen konnten, wie gut sie ihre Gewerke beherrschen. „Ronny Klein guckt zwar auch nach den Fähigkeiten der einzelnen Kollegen, aber er möchte auch, dass jeder mal



*David Höke – neben seinem  
Hauptberuf als Maler, arbeitet er  
freiberuflich als DJ.*



alles gemacht hat, damit alle alles können. So lernt einer vom anderen und auch das fördert unseren Zusammenhalt.“

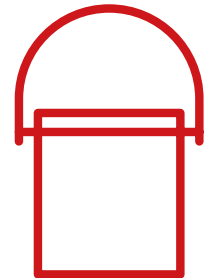
### ALLES FÜR DEN MIETER

David Höke war auch einer der Kollegen, die fleißig wie die Heintzelmännchen einsprangen, als eine Wohnung gestrichen werden musste. Abnahme/Übergabe war am gleichen Tag angesetzt, aber der ausziehende Mieter hatte die Wohnung nicht malermäßig instandgesetzt, sodass der Neumieter seinen Einzug gefährdet sah. Noch Freitagnachmittag wurden die beanstandeten Wände von David Höke und einem Kollegen gestrichen, sodass der neue Mieter am Samstag einziehen konnte.

### FREIBERUFLICH DJ

Doch seine große Leidenschaft gilt nicht nur dem Malerhandwerk, sondern auch der Musik. Seit vielen Jahren schon arbeitet David Höke freiberuflich als DJ – ein Hobby, das natürlich schwerer mit der jahrelangen Schichtarbeit zu vereinbaren war. Angefangen hat sogar noch alles mit Schallplatten, dann kam die CD: „Das war noch ein großer Aufwand, die Musik überhaupt mitzunehmen und passend auszuwählen. MP3 sind da heute viel einfacher zu handhaben“, sagt er lachend.

Feste Termine prägen dazu sein Jahr: „Silvester bin ich zum Beispiel immer im Alex und mach‘ dort die Musik zum Jahresausklang!“ Auch der Lindenweiler oder das Restaurant Elbelandhaus sind seine festen Adressen. „Ich mache aber nur dort Musik, wo ich möchte. Das ist ein Vorteil vom Nebengewerbe. Ich muss nicht jedes Angebot annehmen, um meinen Lebensunterhalt zu verdienen.“ Ein schöner Termin war sicherlich der Stadtteilweihnachtsmarkt in seinem Viertel, den er zur Eröffnung mit weihnachtlichen Klängen begleitet hat. Mit einem sicheren Vollzeitjob, der nicht in Schichten organisiert ist, geht das auf jeden Fall besser. Für die Zukunft wünscht sich David Höke vor allem Sicherheit: „Ich möchte, dass es hier weiterhin genug Arbeit für alle Handwerker gibt und der Regiebetrieb eine Erfolgsgeschichte wird – und dass gute Arbeit auch anerkannt wird!“



22



MALER





OSAMA SAIFEDDIN  
NEUANFANG FÜR ALLE

125  
JAHRE





*Schon im November 2017 stellte uns eine Willkommenslotsin Osama Saifeddin per Email vor – als Reaktion auf unsere Stellenausschreibung für einen Gärtner. Herr Saifeddin war seit gut einem Jahr in Deutschland, hatte bereits den B1-Deutschkurs bestanden und suchte nun nach einer Aufgabe, die ihm erlaubte, sich und seine Familie wirtschaftlich auf eigene Füße zu stellen. Neugierig geworden auf die Geschichte dahinter, luden wir Herrn Saifeddin zum Vorstellungsgespräch ein.*

**NEU ANFANG**



Osama Saifeddin stellte sich als sehr freundlicher zurückhaltender junger Mann heraus, der Agrarökonomie in Syrien studiert hatte. Weil sein Deutsch logischerweise noch nicht perfekt war, konnten wir ihm die Arbeitsstelle als Gärtner nicht geben, versprachen aber ein Praktikum zum Start der Gartensaison im März. Dann würden wir auch die Gärtnerstelle besetzt haben und Osama Saifeddin hätte einen Vorarbeiter, von dem er lernen kann.

*Familie Saifeddin – mit viel Enthusiasmus in eine neue Zukunft in Deutschland*



## **LEIDENSCHAFT FÜR DAS GÄRTNERN**

Osama Saifeddin ist 1982 in Homs/Syrien geboren, arbeitet in einer Behörde für Lebensmittelsicherheit. Doch sein Hobby ist es an den Wochenenden seinen Garten zu bestellen und Gärten für Freunde, Verwandte und Bekannte zu planen: „Wir haben in einer guten Gegend gelebt, die Vegetationsperiode war lang und wir konnten tolle Gärten anlegen. Nachbarn fragten mich, wie sie ihre Bäume beschneiden müssen, damit sie wieder viele Früchte tragen oder welche Pflanzen in welcher Ecke des Gartens am besten wachsen würden“, erinnert sich Osama Saifeddin zurück an die Zeit, als das Leben noch in Ordnung war. Diese Gartenleidenschaft war ihm von den Eltern in die Wiege gelegt worden denn beide kommen aus der Landwirtschaft. 2010 heiratet er seine Frau Marsail, 2011 kommt ihr erster Sohn Alyamann auf die Welt. Und Syrien beginnt in den Bürgerkrieg abzurutschen und die Lebensumstände werden gefährlicher.

## **BÜRGERKRIEG IN SYRIEN VERÄNDERT DIE LEBENSUMSTÄNDE**

Zunächst ziehen sie für einige Monate zu ihrer Familie in einen kleinen Ort bei Damaskus, da die Gegend dort als sicher gilt. Aber Pendeln zur Arbeit in Homs wird immer gefährlicher und seine Frau Marsail möchte gern ihre Ausbildung zur Krankenschwester dort beenden.



Also ziehen sie in die zweigeteilte Stadt zurück in das von Regierungstruppen kontrollierte Stadtviertel. Der Großteil von Homs wird damals täglich bombardiert: „die ersten Monate hatten wir jede Nacht Angst, dass die Bomben uns treffen würden, aber nach einem halben Jahr gewöhnten wir uns tatsächlich daran. Außerdem hofften wir, dass die Politik dafür sorgen würde, dass unser Stadtteil sicher bleibt. Auch die Versorgungssituation verschlechterte sich von Tag zu Tag, Medikamente gab es kaum noch, viele Menschen zogen in andere Gegenden des Landes“, beschreibt Osama Saifeddin die damalige Situation. Dennoch: seine Frau beendet die Ausbildung, er arbeitet weiter in der Behörde für Lebensmittelsicherheit und Alyamann geht in eine Kita. Jeden Tag kreuzen sie mehrere Checkpoints, müssen sich ausweisen, immer von der Angst begleitet, aus faden-scheinigen Gründen verhaftet zu werden. Rivalisierende Rebellengruppen ziehen außerdem durch die Stadtviertel: „Der Rechtsstaat funktionierte nicht mehr!“ Eines Tages wird sein Bruder verhaftet – weil er den gleichen Namen trägt, wie ein gesuchter „Terrorist“ – nach zwei Tagen im Gefängnis tritt er mit seiner Familie die Flucht in den Libanon an. Auch Osama Saifeddin will mit seiner Familie dorthin flüchten, hat sogar von einem



Freund, der in einer libanesischen Fabrik arbeitet, eine Einreiseerlaubnis bekommen: „Ich hatte Angst um mich und meine Familie, wollte sie in Sicherheit bringen, aber Marsail bestand darauf ihre Ausbildung zu beenden, damit sie eine Grundlage hätte, in einem anderen Land zu arbeiten“.

2015 besteht sie endlich ihre Ausbildung und die kleine Familie versucht eine Zeitlang im Norden des Libanon Fuß zu fassen, wo bereits die gesamte Familie lebt. Aber der kleine Libanon ächzt unter den großen Flüchtlingsströmen aus dem Nachbarland. Die Libanesen fühlen sich mit der Vielzahl an Flüchtlingen, die mit ihnen um Arbeit, Wohnraum und Lebensmittel konkurrieren, überfordert, Feindseligkeiten sind die Folge. Mit ihrem Freund, der ihnen auch in den Libanon half, berät die Familie die Situation und welche Auswege es gibt. Sie entscheiden sich - wie viele andere in diesen Wochen und Monaten – die Flucht nach Deutschland zu wagen, denn zurück nach Hause können sie nicht mehr und auch im Libanon sehen sie für sich und ihren kleinen Sohn keine Zukunft.

### **FLUCHT NACH DEUTSCHLAND**

Innerhalb einer Woche ist alles vorbereitet und die nötigen Kontakte sind geknüpft. Also besteigen sie ein Flugzeug in die Türkei, um auf dem Seeweg nach Deutschland zu gelangen. Bereits am zweiten Tag

in der Türkei besteigen sie abends gegen 22 Uhr mit schätzungsweise 35 anderen Flüchtlingen ein ungefähr fünf Meter langes Schlauchboot. Es ist dunkel. Einem Mitfahrer wird die Navigation des Schlauchbootes erklärt, in welche Richtung er steuern soll. Es ist Dezember und sehr kalt: „Diese Nacht werde ich nie vergessen“ ist sich Osama Saifeddin sicher, denn ihr Boot schlägt Leck und sinkt mitten in der Nacht, mitten auf dem Meer: „Nie wieder sah ich so große Angst in den Augen meiner Frau“. Ein Mann hat eine Taschenlampe dabei und macht so auf die Schiffbrüchigen aufmerksam. Ein Boot der türkischen Küstenwache rettet die meisten nach zehn Minuten im Wasser und bringt sie wieder in die Türkei, wo sie durchnässt und zitternd vor Kälte einfach wieder an der türkischen Küste abgesetzt werden. „Aber wir waren am Leben“, beschreibt Osama Saifeddin die wohl dramatischsten Stunden aus dem Leben seiner Familie. Erstaunlicherweise verschläft ihr dreijähriger Sohn in Jacken und Schwimmwesten verpackt diese dramatische Nacht – wie er auch auf dem weiteren Weg die schlimmsten Stunden in den starken Armen seines Vaters verschlafen wird. Der Seeweg kommt für den nächsten Versuch nicht in Frage, also fahren sie zunächst nach Istanbul, um von dort aus weiter nach Griechenland zu laufen. Die



nächtlichen Temperaturen liegen weit unter null... An der griechisch-türkischen Grenze durchqueren sie einen Fluss und landen in einem Erstaufnahmelager in Griechenland. Weiter führte sie der Weg mit Bus und Bahn, bis sie am 1. Weihnachtsfeiertag 2015 endlich in Deutschland ankommen. In der Erstaufnahmeeinrichtung in Halberstadt verbringen sie zehn Tage, weiter geht es für ein halbes Jahr nach Blankenburg – die Zustände dort beschreibt Osama Saifeddin als furchtbar.

Auch Marsail hat Probleme, ist von Alpträumen aufgrund der traumatischen Erlebnisse vor und während der Flucht geplagt. Sie ziehen weiter nach Köthen in ein Asylbewerberheim und suchen sich von dort aus eine Wohnung in Magdeburg. Hier beginnt Osama Saifeddin auch seinen ersten Deutschkurs. Gerne wollen sie zu Verwandten nach Frankfurt/Main, doch das verbietet das deutsche Asylrecht.

### **INTEGRATION IN DEUTSCHLAND**

Eine Willkommenslotsin hilft der Familie hier Fuß zu fassen, organisiert Integrations- und Deutschkurse und geht mit Osama Saifeddin auf Jobsuche, denn im Januar 2017 wird sein zweiter Sohn Noah geboren. Osama Saifeddins größter Wunsch ist es, selbst für den Lebensunterhalt seiner Familie aufzukommen. In Magdeburg und Umgebung ist es sehr schwer, in seinem Beruf zu

arbeiten –außerdem hat er kein Abschlusszeugnis und kann auch keine Arbeitserfahrung in Form von Arbeitszeugnissen nachweisen.

### **DER WEG ZUR 1893**

Etwas muss er sich noch gedulden, lernt die 1893 ihn erst Ende des Jahres kennen. Ein sehr höflicher aber zurückhaltender Mann sitzt uns im Vorstellungsgespräch gegenüber, sehr bemüht um gutes Deutsch:

„Ich war sehr glücklich, hier bei Ihnen sitzen zu können und nach einer Arbeitsstelle fragen zu können“, erinnert sich Osama Saifeddin. Nachdem wir unseren Gärtner Herrn Trenck eingestellt hatten, schlagen wir ihm diese Partnerschaft zunächst im Rahmen eines Praktikums vor. Nach einem ersten Kennenlernen, wollen es die beiden gern als Team miteinander versuchen. Wir als Genossenschaft und auch die beiden selbst haben es seitdem nicht bereut: Schon während des Praktikums ist klar, dass Thomas Trenck seinen Partner gern behalten würde. Grundsätzliche finanzielle Überlegungen führen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sinnvoll ist, ein so tüchtiges Gärtnerteam nicht wieder zu trennen. Nebenbei lernt Osama Saifeddin Deutsch im

B2-Kurs und besteht als einer der wenigen die schwere Prüfung – auch weil er im Beet fleißig mit Thomas Trenck nicht nur Stauden und Sträucher setzt, sondern weil sie gemeinsam Deutsch reden, Vokabeln lernen, Alltagsprobleme klären. Schon bald werkelt Osama Saifeddin eigenständig in den Außenanlagen der 1893, weil er schnell lernt und gern mit den Händen etwas Schönes erschafft. Noch besser ist es natürlich, dass er nun mit seiner eigenen Hände Arbeit seine Familie ernährt.

## **„ICH Blicke ZUVERSICHTLICH IN DIE ZUKUNFT.“**

### **ZUKUNFTSWÜNSCHE**

Seine Wünsche für die Zukunft sind bescheiden: die deutsche Sprache möchten er und seine Frau beherrschen – ihre Kinder lernen sie wie die Muttersprache ja bereits in Kita und Schule. Eine etwas größere

Wohnung für die vierköpfige Familie wäre toll. Und er möchte den Großeltern im Libanon ihr Enkelkind Noah vorstellen. Sie haben sich seit vier Jahren nicht gesehen... Osama Saifeddin wünscht sich ein gutes Leben in Deutschland führen zu können, ohne die Abhängigkeit vom Jobcenter: „Wir wollen kein Geld von Deutschland. Wir wollen selbst für unser Leben arbeiten und Geld verdienen! Viele Menschen haben uns die ersten Jahre hier sehr geholfen, vorallem unsere Deutschlehrerin und

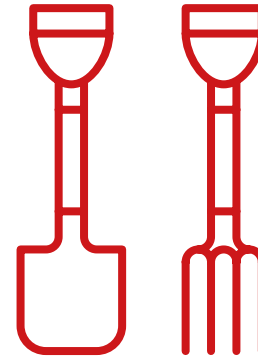


*Familie Saifeddin – Neuanfang für alle!*





die Willkommenslotsin. Dankbar ist er auch für den tollen Start in der 1893. Jetzt wollen wir etwas zurückgeben.“ Dass er gemeinsam mit seiner Familie bleiben darf, wünschen wir uns auch, denn mit ihm haben wir einen engagierten Mitarbeiter gewonnen, der mit Leib und Seele für „Wohnen in der schönsten Form“ arbeitet: „Mein Traum in Syrien war es immer, im Garten zu arbeiten. Das kann ich jetzt und darüber bin ich sehr glücklich. In Syrien gibt es für Gärtner kaum feste Arbeitsstellen, sodass ich so niemals meine Familie hätte ernähren können. Dort war es mein Hobby, jetzt ist es mein Beruf!“





2019

WAS WIR ALLES MACHEN WOLLEN

125  
JAHRE

# WAS WIR ALLES MACHEN WOLLEN

2019 werden wir uns weiter intensiv um den Regiebetrieb kümmern. Es liegt in der Natur der Sache, dass wir nur die Arbeiten selbst erledigen können, wofür wir auch die geeigneten Handwerker eingestellt haben und das richtige Werkzeug besitzen. Deshalb wollen wir natürlich so viele Gewerke wie möglich abdecken – allerdings immer unter der Prämisse der Rentabilität. Grundlage des Handwerkereinsatzes sind immer die Berechnungen der Projektgruppe, die ergaben, dass vor allem Maler und Lackierer eine gute Auslastung in der Genossenschaft erfahren werden. Neue Gewerke sind aber bereits im Januar 2019 dazu gekommen. So beschäftigt die Genossenschaft nun auch eigene Facharbeiter und Meister in den Gewerken Elektro und Sanitär/Heizung/Klima, um vor allem im Bereich der operativen Instandhaltung die Aufträge abzuarbeiten. Außerdem ermöglicht die Einstellung dieser Fachleute, den Komplettausbau von Leer-Wohnungen auch in

Eigenregie zu realisieren. Damit können wir wesentlich enger die Ausstattung der Wohnung mit dem zukünftigen Bewohner abstimmen und leer gezogene Wohnungen noch schneller wieder in die Vermietung geben.

## JÄHRLICH WERDEN UNSERE HANDWERKER ...

- *etwa 800 Holzfenster instand setzen und lackieren. Dafür werden zwei bis vier Maler und Lackierer im Jahresverlauf eingesetzt*
- *alle Schimmelfälle nachhaltig abarbeiten. Dafür werden im Jahresverlauf vier Mitarbeiter eingesetzt*
- *etwa 50 bis 60 Treppenhäuser malermäßig instand setzen und – wenn es sein muss – die Treppengeländer schleifen und lackieren*





- *etwa 150 bis 200 Wohnungen im Leer-Wohnungsausbau übernehmen. Hierfür werden vier bis sechs Maler, Fliesenleger, Elektriker und SHK-Monteur eingesetzt*
- *ca. 400 Fenster und Türen einer regelmäßigen Wartung unterziehen. Hierfür ist bereits seit 2013 ein Schlosser im Einsatz*
- *außerdem Aufträge aus der Operativen Instandhaltung abarbeiten*

Eng begleitet wird der Einsatz der Haushandwerker durch ein detailliertes Controlling, welches offen legt, ob und wie die Einsparungsziele erreicht werden.

Zukünftig wollen wir vermehrt auch wieder Serviceleistungen für unsere Mitglieder anbieten. Wie gewohnt aus einer Hand erfolgen dann Aufmaß, Angebot und Realisierung durch den Regiebetreiber. Und faire Preise sind garantiert.

Ein weiteres großes Thema, was wir nun in regelmäßigen Abständen mit den eigenen Handwerkern angehen können, ist der E-Check in unseren Wohnungen.







Der Regiebetrieb der Wohnungsgenossenschaft von 1893



2018  
LAGEBERICHT

125  
JAHRE



# 1. GESCHÄFTSVERLAUF

## 1.1 BRANCHENENTWICKLUNG

Die deutsche Exportwirtschaft verzeichnet 2018 ein weiteres Rekordjahr, denn die Ausfuhren stiegen das fünfte Jahr in Folge auf nun 1.318,0 Mrd. €. Das Wachstumstempo verlangsamte sich aber aufgrund von handelspolitischen Auseinandersetzungen, dem Brexit<sup>1</sup> und der Abkühlung der Weltwirtschaft.<sup>2</sup> Experten erwarten für 2019 dennoch weiteres Wirtschaftswachstum (1,5%). Damit hat das Wachstum etwas an Schwung verloren, liegt aber über dem zehnjährigen Mittel von 1,2 Prozent.<sup>3</sup> Ursächlich für den weiteren Aufschwung sind neben der bereits genannten Exportstärke Deutschlands der private Konsum, der gestützt wird durch stärker steigende verfügbare Einkommen und den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland, Sachsen-Anhalt und auch speziell in Magdeburg ist ebenfalls weiter im Aufwind. Erreichte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland mit 44,8 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit 1991, hatte dies vor allem seine Ursachen in einer höheren Erwerbsbeteiligung und in der Zuwanderung von Arbeitskräften. Beides glich die demografischen Effekte aus.<sup>4</sup> Der Arbeitsmarkt ist robust und weist zum Ende des Jahres 2018 deutschlandweit eine Arbeitslosenquote von 4,9 Prozent auf.<sup>5</sup>

Im Dezember 2017 vermeldete die Agentur für Arbeit so viele offenen Stellen wie noch nie in Sachsen-Anhalt bei einer Arbeitslosenquote von 7,7 Prozent. Der Fachkräftemangel verschärft sich zusehends nicht nur hier im Bundesland und könnte somit bald das weitere wirtschaftliche Wachstum bremsen. Nach einem kleinen Anstieg der Arbeitslosigkeit durch die Wintersaison im Januar auf 8,7 Prozent<sup>6</sup>, sank die Arbeitslosigkeit zum Ende des Berichtsjahres auf 7,3 Prozent in Sachsen-Anhalt.<sup>7</sup>

In Magdeburg lag die Arbeitslosenquote im Januar 2018 mit 9,3 Prozent etwas höher<sup>8</sup>, sank aber bereits im April 2018 auf 8,8 Prozent und im Dezember 2018 auf 8,2 Prozent, was die geringste Arbeitslosenquote seit 20 Jahren ist.<sup>9</sup>

Diese durchaus positive Entwicklung darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass die Mehrheit der in Sachsen-Anhalt lebenden Menschen von Versorgungsleistungen wie Rente, Arbeitslosengeld oder Zuwendungen aus der Familie lebt. Nur 43,5 Prozent bestreiten ihren Lebensunterhalt aus eigener Erwerbs- und Berufstätigkeit. Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte im Mikrozensus (51,6 %) ordnen sich der

Einkommenskategorie zwischen 700 und 1.500 € monatliches Nettoeinkommen zu, weitere 23,6 Prozent gaben an, über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen 1500 und 2.600 € zu verfügen.<sup>10</sup> Ursächlich hierfür sind die unterdurchschnittlichen Löhne und Gehälter in Sachsen-Anhalt: zwei Drittel der Beschäftigten im Bundesland sind Un- und Angelernte sowie Facharbeiter. Diese verdienen aber weit weniger als den Durchschnittslohn, der mit 3.264 € brutto im Vergleich mit anderen Bundesländern schon nicht sehr üppig ausfällt (77 % des Bundesniveaus).<sup>11,12</sup> Zieht man den Meridian heran, liegt das Einkommensmittel in Sachsen-Anhalt sogar nur bei 2.494 €, wobei die mittleren Einkommen in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg mit 2.806 € und 2.760 € wesentlich darüber liegen.

Wohlstand ist in Deutschland also auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung immer noch ungleich verteilt. Die Wirtschaftsleistung der neuen Bundesländer lag im Berichtsjahr bei 73,2 Prozent der westdeutschen Wirtschaftsleistung. Ursächlich hierfür sind vor allem die kleinteilige Wirtschaft in den Neuen Ländern sowie das Fehlen von Konzernzentralen großer Unternehmen.<sup>13</sup>

Geradezu gegensätzlich wirkt in dieser Hinsicht die Tatsache, dass der Bautrend für die Landeshauptstadt und auch für Sachsen-Anhalt eher in Richtung gehobenes Preissegment geht.<sup>14</sup> Die Ansprüche an das Thema Wohnen sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Bei der derzeitigen Entwicklung der Baupreise<sup>15</sup> sind diese aber nicht im unteren Preissegment zu haben. Trotz Leerstands und weiteren Abrissen im Rahmen des Stadtumbaus Ost entstand in den vergangenen Jahren und entsteht in der Landeshauptstadt weiterhin viel neuer Wohnraum im gehobenen Preissegment, wie der Elbbahnhof, das Domviertel, der Luisenturm und als neuestes Projekt die Wohnbebauung am kleinen Stadtmarsch im Magdeburger Stadtpark.

Magdeburg wächst weiter: 242.170 Menschen hatten lt. Statistischen Landesamt am Jahresende 2018 ihren Hauptwohnsitz in Magdeburg. Das sind 401 Menschen mehr als noch ein Jahr zuvor.<sup>16</sup>

Die Entwicklung am Magdeburger Wohnungsmarkt hat auch aufgrund wachsender Bevölkerung weiter Fahrt aufgenommen. Eine Untersuchung im Auftrag der Stadtverwaltung hat ergeben, dass die durchschnittlichen Kaltmieten in den vergangenen Jahren um mehr als 10 Prozent gestiegen sind.



Am stärksten betroffen sind Wohnungen bis 50 Quadratmeter (+12,6 %) und Wohnungen im Größensegment 80 bis 90 Quadratmeter Wohnfläche (+10 %). Dies führte im Stadtrat auch zu der Diskussion, wie bezahlbares Wohnen in Magdeburg weiterhin möglich gemacht werden soll. So diskutiert der Magdeburger Stadtrat über eine Neuauflage des sozialen Wohnungsbaus sowie die Anpassung der Unterkunftsrichtlinie der Stadt.<sup>17</sup>

Auch deutschlandweit sind der soziale Wohnungsbau und der Neubau im preisgünstigen Marktsegment unterrepräsentiert.<sup>18</sup> Dennoch ist der Magdeburger Mietermarkt weit davon entfernt, sich zu einem Markt zu entwickeln, in dem die Mietpreisbremse Anwendung findet.

Ursächlich für die Mieterhöhungen sind neben den zahlreichen Neubauten in der Magdeburger Innenstadt – exemplarisch seien hier das Domviertel, der Elbbahnhof aber auch die Neubauprogramme der MWG eG in der Neuen Neustadt genannt<sup>19</sup>, die hohe Nettozuwanderung und die vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung.

Die zweite Seite dieser Medaille sind allerdings stark steigende Baupreise und eine hohe

Auslastung des Baugewerbes. Die Preise für den Neubau lagen im November 2018 4,8 Prozent über Vorjahresmonatsniveau und sind damit so stark gestiegen, wie seit über zehn Jahren nicht mehr.<sup>20</sup>

---

## 1.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

### BESTANDSENTWICKLUNG/ MIETEN/ LEERSTAND

Zum Jahresultimo 2018 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.065 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten (darunter drei selbstgenutzte) und 954 sonstige Einheiten, darunter 716 Stellplätze.

Zum 31.12.2018 verzeichnet die Genossenschaft eine Leerstandsquote von 1,3 Prozent, was 52 leer stehenden Wohnungen entspricht. Damit konnte die Vermietungssituation im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden (55 leer stehende Wohnungen per 31.12.2017). Der Leerstand lag im Jahresdurchschnitt bei 1,6 Prozent, was durchschnittlich 65 leer stehenden Wohnungen entspricht. Die Mietanschlussquote betrug im Berichtsjahr mit 100,9 Prozent wieder über 100 Prozent. Neben 440 Kündigungen, davon 15 durch die Genossenschaft, konnten 444 Vermietungen im Berichtsjahr realisiert werden.

Durch die leicht gesunkene Anzahl von Kündigungen konnte die Fluktuationsquote auf 10,8 Prozent gesenkt werden (Vorjahr: 11,4 %). In den 440 Kündigungen sind 48 Vertragsänderungen enthalten, die faktisch keinen Umzug verursacht haben. Um diesen Fakt bereinigt beträgt die Fluktuationsquote 9,6 %.

Wieder waren die Kündigungsgründe zum überaus größten Teil nicht durch die Genossenschaft beeinflussbar:

- » Mehr als ein Viertel der Kündigungen erfolgten aufgrund eines Wohnortwechsels des Mitgliedes (27,3 %).
- » 14,6 Prozent unserer Mitglieder verließen 2018 ihre Wohnung aus Altersgründen, bspw. in ein Pflegeheim.
- » Für rund 30 Prozent unserer Mitglieder war die Wohnung 2018 zu groß oder zu klein und uns war es nicht möglich im eigenen Bestand aufgrund des geringen Leerstandes eine neue Wohnung zu finden.

» Weiterhin zogen knapp vier Prozent in Wohneigentum um.

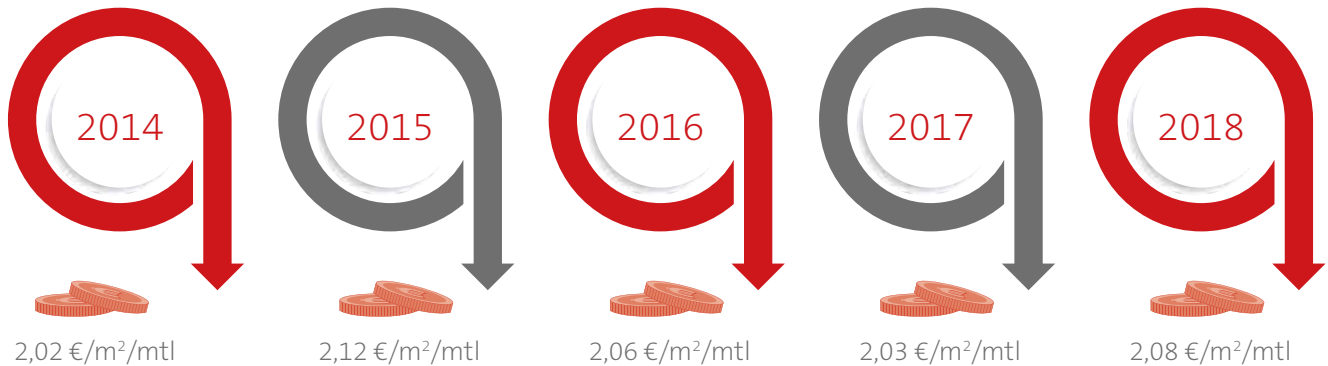
» Nur zwei Prozent der Kündigungen erfolgten aufgrund von Unzufriedenheit mit der Wohnung, dem Umfeld oder der Genossenschaft (2017: 3 %).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen und Modernisierungsumlagen entwickelte sich die Sollmiete im Berichtsjahr weiter positiv. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,21 €/qm in 2017 auf 5,25 €/qm im Berichtsjahr. Insgesamt verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg i.H.v. 131,4 T€ auf 16,7 Mio. €. Eine weitere Senkung der Erlösschmälerungen um 12,1 T€ auf 303,9 T€ (2017: 316,0 T€) bewirkte den Anstieg der Istmiete um 143 T€ auf 16,4 Mio. €:

#### ▣ Anstieg von Soll- und Istmiete

in T€	2018	2017	2016
Sollmiete	16.711,2	16.579,8	16.428,5
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	303,9	316,0	261,8
Istmiete	16.407,3	16.263,8	16.166,7

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



### BETRIEBSKOSTEN

Die Höhe der Betriebskosten für Wohnungen in der Genossenschaft stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5 ct./ qm Wohnfläche auf 2,08 €.

Ursächlich hier sind bspw.

- » die Erhöhung der Kosten für Wasser durch die SWM ab 01.01.2018 um 6,4 Prozent,
- » Preissteigerungen in der Position Treppenhausreinigung durch Tarifierhöhungen für Gebäudereiniger,
- » Kostensteigerung bei der Gebäudeversicherung aufgrund von neuen Vertragskonditionen.

Gegenläufig wirkt die Reduzierung von Heizkosten durch Abschluss von günstigeren Konditionen mit dem Messdienst. Ebenfalls wirkt eine geringere Anzahl

an Winterdiensteinsätzen 2018 (15) als in 2017 (21) betriebskostenreduzierend.

### MITGLIEDER

Zum Jahresresultimo 2018 waren 6.500 Mitglieder in der Mitgliederliste der 1893 eingetragen. Neben 449 Zugängen verzeichnete die Genossenschaft 852 Abgänge. Die erhöhte Zahl von Abgängen ist in der mit Beschluss vom 22.12.2017 begonnenen Bereinigung der Mitgliederliste begründet. In 581 Fällen konnten Unterlagen zur Vertreterwahl nicht zugestellt werden, sodass nach sorgfältiger Recherche von Meldedaten 449 Mitglieder davon im Berichtsjahr per Beschluss ausgeschlossen wurden.

Dennoch erreichte die Genossenschaft einen weiteren Anstieg des Geschäftsguthabens um knapp 10,0 T€. Damit summiert sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auf 3.292,6 T€ (2017: 3.282,6 T€) zum Bilanzstichtag.

## **BAUTÄTIGKEIT**

Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft gut 1 Mio. € in ihre Bestände. Der Schwerpunkt lag auch 2018 in der Aufwertung von Bestandsgebäuden mit Balkonen und Wärmedämmverbundsystemen.

So wurden 2018 48 Balkone im Objekt Dessauer Straße 3/Roßlauer Straße 1a-3 im Zusammenhang mit einer umfassenden Dach- und Fassadensanierung für insgesamt 402,6 T€ montiert.

In den Anbau von 12 Balkonen in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem in der Bördestraße und dem Ausbau einer Dachgeschosswohnung investierte die Genossenschaft 227,9 T€.

Außerdem wurden 218,7 T€ in die Errichtung von 56 Stellplätzen im Faßlochsberg investiert. So konnte die äußerst angespannte Parksituation in der Magdeburger Altstadt wesentlich entspannt werden.

Zudem flossen Bauvorbereitungskosten i.H.v. 93,7 T€ unter anderem in die für 2019 geplanten 30 neuen Stellplätzen im Objekt Röntgenstraße 14-16 /17-19. Den größten Anteil mit 82,7 T€ hat jedoch die für die kommenden Jahre geplante Neubaumaßnahme in der Beyendorfer Straße (Reihenhausanlage).

In der Instandhaltung geht die Genossenschaft seit 2018 neue Wege: mit der Einstellung eigener Maler, Fußboden- und Fliesenleger, Bautischler und Schlosser setzt die 1893 verstärkt auf eigenes Personal in der Instandhaltung. Einsatzschwerpunkte sind vor allem die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern und Fenstern sowie die nachhaltige Behandlung von Schimmelbefall in Bestandswohnungen. Ab 2019 werden vor allem die dann eingestellten Elektriker und Heizung-Sanitär-Monteur verstärkt im Leerwohnungsausbau sowie in der operativen Instandhaltung zum Einsatz kommen. So will die Genossenschaft die Qualität anheben, Reaktions- und Leerstandszeiten weiter verringern und gleichzeitig das vorhandene Budget optimal nutzen.

Ein Budget von 4,3 Mio. € wurde im Berichtsjahr insgesamt für die Instandhaltung zur Verfügung gestellt. Das Budget der operativen Instandhaltung wurde mit knapp 753,0 T€ in Anspruch genommen. Das

Absinken im Vergleich zum Vorjahr (900,0 T€) ist auf den guten Zustand der Gebäude zurückzuführen.

### **IM BEREICH DER PLANMÄßIGEN INSTANDHALTUNG WURDEN GUT 2 MIO. € FÜR**

- » die Sanierung von Grundleitungen im Objekt Bachstraße/Lorenzweg, in den Objekten Coswiger Straße 7-15, Bauhausstraße 4-18 und 7-17 sowie Zerbster Straße 7a/Roßlauer Straße 1-3/Dessauer Straße 3, der Warschauer Straße 1-19 sowie der Rudolf-Wolf-Straße 17-21 aufgewendet (734,0 T€),
- » die jeweiligen Außenanlagen, die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, Kellern und Hauseingangstüren sowie Fenstern im Zusammenhang mit den Investitionen in Balkone und Stellplätze ausgegeben (516,0 T€),
- » die Dacherneuerung im Objekt Roßlauer Straße 1-3/Dessauer Straße 3/Coswiger Straße 4-6/Zerbster Straße 7a aufgewendet (422,0 T€)
- » die malermäßige Instandsetzung von Fassaden in Brückfeld eingesetzt (219,0 T€),
- » den Rückbau einer nicht wirtschaftlich arbeitenden Regenwassernutzungsanlage in Buckau verbraucht (35,8 T€),
- » die Dämmung der obersten Geschossdecke im Objekt Innsbrucker Straße 2 bis 6 verausgabt (27,0 T€),

- » die Erneuerung der Dachentwässerung in der Raguhner Straße aufgewendet (19,0 T€),
- » die malermäßige Instandsetzung von 22 Treppenhäusern und 410 Fenstern durch eigene Handwerker aufgewendet sowie
- » diverse Bepflanzungen und Grünlandpflege durch eigene Gärtner bezahlt (30,0 T€).

Außerdem hatte erstmalig jeder Kundenbetreuer ein Budget i.H.v. jeweils 20 T€ zur Verfügung, um Maßnahmen in seinem Quartier zu ergreifen, die durch die dort wohnenden Mitglieder gewünscht wurden. Mit diesem Geld wurden zahlreiche Fahrradständer montiert, Zäune gebaut oder erneuert, Gemeinschaftsflächen geschaffen und Hoftreppenabgänge erneuert. Mehr als 1,5 Mio. € stellte die Genossenschaft für den marktgerechten Ausbau leer gezogener Wohnungen bereit. Hierbei stand die zügige Herstellung der Wiedervermietbarkeit zu marktfähigen Standards im Vordergrund. Auch hier leisteten die eigenen Handwerker mit den ersten 15 Ausbauwohnungen bereits ihren Beitrag. Für Modernisierungen auf Mieterwunsch mit einer Modernisierungsumlage wendete die Genossenschaft im Berichtsjahr rund 5 T€ auf.



## 2. DARSTELLUNG DER LAGE

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	186.818,9	96,1	188.368,9	96,8	-1.550,0
Umlaufvermögen kurzfristig	7.572,6	3,9	6.205,4	3,2	1.367,2
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>194.391,5</b>	<b>100,0</b>	<b>194.574,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-182,8</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>98.456,9</b>	<b>50,6</b>	<b>94.870,8</b>	<b>48,8</b>	<b>3.586,1</b>
<b>Rückstellungen</b>					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	1.238,0	0,7	1.226,9	0,6	11,1
<b>Verbindlichkeiten</b>					
langfristig	91.836,5	47,2	96.823,7	49,8	-4.987,3
kurzfristig	2.821,4	1,5	1.614,2	0,8	1.207,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>194.391,5</b>	<b>100,0</b>	<b>194.574,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-182,8</b>

Aufgrund von planmäßigen Abschreibungen i.H.v. 2.750,7 T€ und gegenläufig wirkenden Aktivierungen aufgrund von Investitionen i.H.v. 1.202,9 T€ hat sich das Anlagevermögen um 1.550,0 T€ im Berichtsjahr verringert. Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens hat seine Ursache vor allem im Zuwachs der flüssigen Mittel von 5.618,9 T€ auf 7.268,3 T€. Gegenläufig wirkt die Reduktion der Vorräte,

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 275,9 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem die Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der Größenordnung von 192,9 T€. Damit verringert sich das Bilanzvolumen um 182,8 T€.

Auf der Passivseite stellen sich die Veränderungen wie folgt dar: Während das Eigenkapital im Berichtsjahr

weiter um 3.586,1 T€ auf 98,5 Mio. € gestiegen ist, verringert sich das langfristige Fremdkapital aufgrund planmäßiger Tilgungen um 4.987,3 T€. Während der weitere Aufbau von Eigenkapital vor allem seine Ursachen im erzielten Jahresüberschuss 2018 hat, ergibt sich der Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten vorrangig aus planmäßigen Tilgungsleistungen. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen vor allem die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus aufgelaufenem Kapitaldienst aus verspätetem Lastschrifteinzug einer Bank i.H.v. 1.081,1 T€. Des Weiteren stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 224,3 T€. Ursächlich hierfür sind vor allem Verbindlichkeiten aus Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

Die Eigenkapitalquote konnte sich entsprechend der positiven Jahresergebnisse der vergangenen Jahre und der kontinuierlich wachsenden Tilgungsleistung der Genossenschaft weiter positiv entwickeln, wie die nachfolgende Aufstellung verdeutlicht:

#### ☛ Eigenkapitalquote

	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote im			
Verhältnis zur Bilanzsumme	49,0 %	47,2 %	45,5 %

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

#### ☛ Bilanzsumme/Bilanzvolumen

In T€	2018	2017
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	200.810,5	200.841,7
abzgl. unfertige Leistungen	6.419,0	6.267,4
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	194.391,5	194.574,3



## 2.2 FINANZLAGE

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

in T€	2018	2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.995,6	10.889,4	106,2
gezahlte Zinsen (Fremdkapitalzinsen und sonstige Zinsen)	-3.176,1	-5.013,5	1.837,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	7.819,5	5.875,9	1.943,6
planmäßige Tilgungen	-4.987,3	-4.370,3	-617,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	2.832,2	1.505,6	1.326,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung erhöhte sich um 1.326,6 T€. Damit konnten alle Investitionen im Berichtsjahr aus Eigenmitteln finanziert werden.

in T€	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	7.819,5	5.875,9
planmäßige Tilgungen	4.987,3	4.370,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen / planmäßige Tilgungen	156,8%	134,5 %

Sowohl der Kapitaldienstanteil als auch der Zinsanteil zur Istmiere konnten im Berichtsjahr maßgeblich durch Neukonditionierung der Darlehen gesenkt werden, wie die nachfolgende Darstellung zeigt:

☛ Kapitaldienstanteil

	2018	2017	2016
Kapitaldienstanteil zur Istmiere	49,8%	57,7 %	58,2 %
Zinsanteil zur Istmiere	19,4%	30,8 %	32,5 %

Einen kleinen Anteil an der Verbesserung hat auch der Anstieg der Istmiete.

Die Nachhaltigkeit der kontinuierlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung der 1893 zeigt sich auch an der weiteren Verbesserung des Verschuldungsgrades:

☒ *Verschuldung je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche*

	2018	2017	2016
Verschuldung €/m <sup>2</sup>	350,74	370,10	387,24

Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Genossenschaft im Erhalt und im Ausbau eines attraktiven Wohnungsbestandes. Wichtige Investitionen in den Bestand verbunden mit kontinuierlicher Entschuldung tragen nun dauerhaft den Erfolg und das Wachstum der Genossenschaft. Der gewonnene finanzielle Spielraum durch Umschuldung sorgt im Berichtsjahr und darüber hinaus für wachsende Liquidität, um Investitionen im Bestand vorzunehmen und die Instandhaltungsaktivitäten noch stärker auszubauen.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Das positive Geschäftsergebnis 2018 stellt sich in der Betrachtung der Geschäftsbereiche wie folgt dar:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.694,1	3.009,7	684,4
Bautätigkeit	-35,3	-33,8	-1,5
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-75,5	-113,3	37,8
Finanzergebnis	9,8	7,9	1,9
neutrales Ergebnis	-16,9	85,7	-102,6
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>3.576,2</b>	<b>2.956,2</b>	<b>620</b>
Ertragsteuern (Steuererstattung)	0,0	2,6	-2,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.576,2</b>	<b>2.958,8</b>	<b>617,4</b>

Das Ergebnis aus der Kerntätigkeit der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, konnte im Berichtsjahr ein weiteres Mal um insgesamt 684,4 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind weitere Steigerungen der Sollmiete um insgesamt 131,4 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

- » Neuvermietungszuschläge und Sonstiges 77,6 T€
- » Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen 38,9 T€
- » Stellplatzneubau: 15,1 T€
- » Abgänge aus Abriss und Rückbau -0,2 T€

Ebenfalls ergebnisfördernd wirkt die Senkung der Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen um weitere 12,1 T€ im Berichtsjahr. Ursächlich ist der gesunkene Leerstand durch eine Mietanschlussquote von 100,9 Prozent.

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen im Berichtsjahr planmäßig um ca. 1,2 Mio. € von 3.428,2 T€ (angepasster Wert 2017, d. h. zzgl. beginnender Regiebetrieb) auf 4.607,8 T€ gesamt (aus Fremdbeauftragung und Leistung des eigenen Regiebetriebes). Die Budgeterhöhung wurde durch

die Umfinanzierung möglich. Hinzu kommt der Einsatz eigener gewerblicher Mitarbeiter in der Instandhaltung. Die in diesem Bereich aufgelaufenen Personalkosten betragen im Berichtszeitraum 288,8 T€. Pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche wurden somit 17,60 € für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Große Einsparungen erzielte die Genossenschaft durch Umschuldung und Neukonditionierung ihrer Darlehen, die bereits in 2017 begann und in 2018 ihre volle Wirkung entfaltet. So konnten die Zinsaufwendungen um 1.837,3 T€ im Berichtsjahr reduziert werden. Die Tilgungsleistung der Annuitätendarlehen stieg im Berichtsjahr um 617,0 T€ von 4.370,3 T€ (2017) auf 4.987,3 T€.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten im Anlagevermögen und technischen Anlagen lagen mit 2.647,7 T€ leicht über dem Niveau des Vorjahres (2.637,3 T€). Ursächlich hierfür sind Investitionen in den Bestand – namentlich die Errichtung von Balkonanlagen und neuer Stellplätze.

Das Umlagenergebnis liegt mit -97,8 T€ unwesentlich höher als im Vorjahr (-88,2 T€). Ursächlich hierfür sind vor allem die aufgrund des höheren Leerstandes 2017

gestiegenen Erlösschmälerungen aus der Betriebskostenabrechnung für leer stehende Wohnungen.

Das Ergebnis aus Bautätigkeit liegt mit -35,3 T€ in etwa auf Vorjahresniveau (-33,8 T€), da auch die Bautätigkeit umfangreich dem Vorjahr entsprach.

Das Finanzergebnis hat sich leicht von 7,9 T€ auf 9,8 T€ verbessert. Ursächlich hierfür sind langfristige Geldanlagen mit nach Laufzeit gestaffelten Zinssätzen.

Das neutrale Ergebnis ist in jedem Jahr geprägt durch unregelmäßig anfallende Aufwendungen und Erträge. Es hat sich im Berichtsjahr wesentlich von 85,7 T€ auf -16,9 T€ verändert. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Aufwendungen zum 125-jährigen Bestehen der Genossenschaft i.H.v. 46,8 T€, Nebenkosten der Geldbeschaffung im Rahmen der Umschuldung i.H.v. 20,6 T€ und um 12,9 T€ geringere Erträge aus dem neutralen Ergebnis.

### 3. PROGNOSEBERICHT

Das Berichtsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis von 3.576,2 T€ abgeschlossen werden. Somit konnte es gegenüber dem Vorjahr um 617,4 T€ gesteigert werden.

Abweichend vom Plan fiel das Wirtschaftsergebnis um 445,2 T€ höher aus. Ursächlich hierfür sind erlösseitig vor allem stärker als erwartet gestiegene Istmieten (+102,0 T€) sowie höhere weitere Erträge (+215,0 T€). Auf der Seite der Aufwendungen wird die positivere Entwicklung des Wirtschaftsergebnisses vor allem durch Einsparungen bei Personal- und Verwaltungskosten i.H.v. 126,0 T€ und Einsparungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung i.H.v. 61,0 T€ beeinflusst. Das Finanzergebnis wird darüber hinaus um 289,0 T€ durch geringere Investitionen ins Anlagevermögen positiv beeinflusst. Von einem geplanten Finanzmittelbedarf i.H.v. 580,0 T€ für 2018, erwirtschaftete die Genossenschaft aus vorgenannten Gründen einen Finanzmittelüberschuss von 141,0 T€, was einer Erhöhung um 721,0 T€ entspricht.

Für das Jahr 2019 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmiete um 103,7 T€ auf 16,9 Mio. €. Ursächlich hierfür sind die vollumfänglich

wirkenden Modernisierungumlagen für in 2018 getätigte Investitionen sowie die anteilig wirkenden Modernisierungumlagen und Neuvermietungen für die Investitionsvorhaben 2019. Die Investitionen (Ausbau- und Neubauvorhaben) i.H.v. insgesamt 3.502,0 T€ werden in 2019 vollumfänglich aus Eigenmitteln finanziert.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand werden aufgrund der guten Marktsituation weiterhin mit 1,8 Prozent der Sollmiete unterstellt, werden aber aufgrund des Anstieges der Sollmiete ebenfalls leicht zunehmen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des Betriebskostenausfalls durch Leerstand i.H.v. 120,0 T€ und den eingeschätzten Mietausfällen und -minderungen i.H.v. 70,0 T€ eine Steigerung der Istmiete um 54,7 T€ auf 16,4 Mio. €.

Für die Instandhaltung wird ein Budget von 3,0 Mio. € bereitgestellt, wobei in diesem Budget nicht die Personalkosten für die eigenen Handwerker in Höhe von ca. 1 Mio. € enthalten sind. Demnach werden in Summe für 2019 4,0 Mio. € für die Instandhaltung zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft prognostiziert für 2019 ein Wirtschaftsergebnis von 4,9 Mio. € trotz Steigerung der Ausgaben in den Bereichen Verwaltung und Betrieb der Genossenschaft und Investitionen. Dies ermöglicht vor allem die frei gewordene Liquidität durch Zinseinsparungen infolge der Umschuldung in den Jahren 2017 und 2018. Mit einer Reduktion des Kapitaldienstes i.H.v. 844,0 T€ entfaltet diese Umschuldung 2019 ihre volle Wirkung.

Im Geschäftsjahr 2019 wird sich das Nettogeldvermögen von derzeit 3.513,2 T€ um 1,3 Mio. € auf 2.170,0 T€ reduzieren. Ursächlich hierfür sind die hohen Investitionen 2019 aus Eigenmitteln in die Bestände.

## 4. CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

### 4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

### 4.2 EXTERNE RISIKEN UND CHANCEN

Die Bevölkerung altert. Das zeigt sich sowohl in unserem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, als auch in der Rekrutierung von Personal. Die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter werden zukünftig steigen. Eine gute Unternehmenskultur, die Einbeziehung der Beschäftigten in Entscheidungsprozesse, die persönliche Förderung durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen und Angebote zur Gesundheitsförderung der Arbeitnehmer sind schon jetzt Faktoren, die neben der Gehaltshöhe maßgeblich zur Personalbindung beitragen werden.

Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung IAB benötigt Deutschland für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung enorme Zuwanderung an Arbeitskräften: So benötigen wir im Zeitraum bis 2025 450.000 Erwerbstätige und bis 2050 zwischen 550.000 und 600.000 zuwandernde Arbeitskräfte pro Jahr.<sup>21</sup> Der Beruf des Immobilienkaufmannes/der Immobilienkauffrau ist ebenso attraktiv wie das Leben in der Landeshauptstadt. Dazu wird eine große Genossenschaft regelmäßig als besserer Arbeitgeber empfunden, als Wohnungsverwalter. Es wird jedoch

zunehmend schwieriger werden, Spezialisten und Handwerker zu finden. Die Verhandlungsposition der Genossenschaft verändert sich somit radikal und damit auch die Kosten. Hinsichtlich der notwendigen Zuwanderung muss sich in den nächsten Jahren die gesellschaftliche Akzeptanz von ausländischen Arbeitskräften weiter erhöhen. Die Einstellung eines syrischen Gärtners in der Genossenschaft kann als durchweg erfolgreich eingeschätzt werden. Sowohl Mieter als auch Mitarbeiter reagierten positiv.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist bis auf geringe Ausnahmen nicht barrierefrei. Die Genossenschaft kann in ihren denkmalgestützten Altbauten nur bedingt auf diese Anforderungen reagieren. Auch Förderprogramme für das Nachrüsten von Aufzügen führen nicht zu einer Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme, wenn das Haus lediglich über vier Etagen und acht Wohnungen verfügt. Demnach steht weniger der Umbau der vorhandenen Gebäude im Fokus, sondern vielmehr die Stärkung von Nachbarschaften oder die Schaffung von Hilfsangeboten, damit es den älteren Mitgliedern so lange es geht ermöglicht werden kann, selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Die Schaffung funktionierender Nachbarschaften stärkt die 1893

erfolgreich seit Jahren mit den „1893 NETTEN NACHBARN“ und einer Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst.

Auch wenn fehlende und nicht nachrüstbare Aufzüge ein Risiko für die Genossenschaft darstellen, wird 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.

Durch den positiven Wanderungssaldo aufgrund von Zuwanderung und studentischem Zuzug, hat sich die Vermietungssituation in der Landeshauptstadt Magdeburg weiter verbessert. Eine Verringerung der Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt wird derzeit nicht prognostiziert.

Ab 2029 verringert 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. Langfristig betrachtet wäre 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 aus Eigenmitteln aufgewertet. Der Anbau von Balkonen und der Ausbau von Wohnungen, insbesondere die Erneuerung von Bädern, werden aus Eigenmitteln finanziert, um die Entschuldung der Genossenschaft weiter voran zu treiben.

Der Bau von mehreren Hundert Mietwohnungen in der Landeshauptstadt wird den Wohnungsmarkt verändern. Waren die Wohnungen der Genossenschaft bisher im oberen Preissegment angesiedelt, werden nun die mit Preisen von bis zu 12€/m<sup>2</sup> angebotenen Neubauwohnungen für Gutverdiener interessant sein. Das Marketing wird auf die neue Situation angepasst. In allen Einkommensschichten wird nach einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis gesucht, insbesondere bei den monatlich wiederkehrenden Kosten. Dafür ist die 1893 gut aufgestellt.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben weiter positiv. Das Zinsniveau bleibt auf einem sehr niedrigen Stand, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Stark steigende Baulandpreise vor allem in den Städten bremsen den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern derzeit noch nicht<sup>22</sup>, vielmehr fangen die

niedrigen Zinsen diese Entwicklung scheinbar auf. Vor allem im Segment der Mehrfamilienhausneubauten ist ein starker Preisanstieg zu verzeichnen, da nicht nur die zur Verfügung gestellten Bauplätze in den Großstädten nicht ausreichen, sondern sich Grund und Boden mangels anderer Anlagemöglichkeiten und perspektivisch weiter steigenden Preisen zu einer Wertanlage entwickelt hat.

Die Gesetzesänderungen zur Mietpreisbremse beeinflussen die Genossenschaft wenig. In Magdeburg gibt es keine Mietpreisgrenzen. Bei anstehenden Modernisierungen, wie beispielsweise dem Balkonanbau, wurden in der 1893 bereits jetzt die Modernisierungsumlagen unterhalb rechtlich möglicher Grenzen gekappt, weil die Marktmiete überschritten sein würde. Jedoch grenzen die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung das Handeln der Genossenschaft, insbesondere bei möglichen Neubauvorhaben ein, da die Wirtschaftlichkeit einzelner Investitionen kaum noch darstellbar ist.

Die sinkende Arbeitslosenquote und die Einführung des Mindestlohnes erhöhen die Bonität der Mieter. Erkennbar ist jedoch, dass vermehrt Rentner über ein geringes Einkommen verfügen. Der Spielraum für Mieterhöhungen im Bestand ist daher begrenzt,

insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Genossenschaft dies nur im sozial vertretbaren Rahmen durchsetzt.

### **4.3. INTERNE RISIKEN UND CHANCEN**

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

Lediglich für vier Darlehen mit einer Restschuld von derzeit 3,2 Mio. € enden die Zinsbindungen im Jahr 2022. Mit zwei Gläubigern wurden Darlehen als Volltilger mit Zinsbindungen bis 2029 und 2036 abgeschlossen. Mit einer Restschuld in Höhe von 18,1 Mio. € endet in 2027 eine weitere Tranche. Das Zinsänderungsrisiko ist daher für die nächsten zehn Jahre weitestgehend ausgeschlossen und im Anschluss nur für eine geringe Restschuld vorhanden. Außerdem wurden durch die Umschuldung in den nächsten Jahren finanzielle Spielräume geschaffen, um zum einen intensiv die Modernisierung und weitere Instandsetzung des Bestandes voranzutreiben. Zum anderen entstehen so auch Reserven, sollte sich die Einnahmesituation einmal verschlechtern.

Die seit Jahren steigenden Baupreise haben zu der Entscheidung geführt, innerhalb der Genossenschaft einen Regiebetrieb einzurichten. Der Bedarf wurde gewissenhaft ermittelt, um eine optimale Auslastung von Handwerkern, Fahrzeugen und Werkzeugen zu garantieren. Auch die Optimierung des Vermietungsprozesses, insbesondere kurze Bauzeiten mit verbindlichen Fertigstellungsterminen sind der Grund für die Einstellung weiterer Handwerker. Als ausschließlich in Magdeburg tätiges Unternehmen hat die 1893 in der Fachkräftegewinnung Vorteile gegenüber Baufirmen. Auch für Baufachleute ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein wichtiges Thema. Dennoch wird die Rekrutierung von Personal und deren Führung und Eingliederung in das 1893-Team Zeit und Kraft in Anspruch nehmen. Regelmäßige Auswertung der Kennzahlen und ein aktives Vorschlagswesen sind Mittel, um einen verlässlichen und verantwortungsvollen Regiebetrieb aufzubauen.

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

Regelmäßige Mietzahlungen sind die Grundlage unseres wirtschaftlichen Handelns. Die Zahlungsmoral in der Genossenschaft wird vergleichsweise gut eingeschätzt. Erreicht wird das durch ein straffes und gut integriertes Forderungsmanagementsystem. Dies befähigt die Genossenschaft zur Reduzierung der Außenstände. Forderungen werden permanent überwacht und tituliert.



## 5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 91,8 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist nach der Umschuldung stark eingeschränkt. Die verschiedenen Kredittranchen sind mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen (2022, 2027) und zum Teil als Volltilger (bis 2029) 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 2,0 Mio. € (zu Lasten der Genossenschaft 3,7 Mio. €). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 28.03.2018



Sandra Wartmann  
Vorstand



Christoph Maier  
Vorstand



2018

JAHRESABSCHLUSS

125  
JAHRE

# BILANZ ZUM 31.12.2018

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		43.779,36	37.591,77
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	185.622.542,80		187.342.282,16
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	3.856,99		8.093,63
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.442,41		168.969,64
6. Bauvorbereitungskosten	93.730,80	186.775.180,15	16.327,08
Anlagevermögen insgesamt		186.818.959,51	188.368.871,43
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	35.000,00		35.000,00
2. Unfertige Leistungen	6.418.986,82		6.267.353,85
3. Andere Vorräte	2.360,00	6.456.346,82	3.480,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	130.368,28		143.129,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.763,84		261.739,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	28.326,37	227.458,49	97.466,67
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.268.348,65	5.618.905,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		39.393,90	45.737,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>200.810.507,37</b>	<b>200.841.683,13</b>



# BILANZ ZUM 31.12.2018

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	275.520,00		194.910,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.016.140,00		3.079.980,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00	3.292.560,00	7.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 840,00			(270,00)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	4.283.152,95		3.925.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 358.000,00			(296.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	34.256.797,69	91.946.181,05	31.593.984,59
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 2.662.813,10			(2.416.970,89)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.576.221,11		2.958.813,10
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	358.000,00	3.218.221,11	296.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>98.456.962,16</b>	<b>94.870.751,05</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		1.276.672,88	1.265.552,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.917.580,82		66.501.357,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		30.322.369,91
3. Erhaltene Anzahlungen	7.142.560,20		7.111.132,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	165.088,26		144.180,16
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718.269,32		494.029,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.625,00	101.038.123,60	98.138,18
- davon aus Steuern: € 39.691,68			(59.161,24)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.996,08			(0,00)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>38.748,73</b>	<b>34.172,62</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>200.810.507,37</b>	<b>200.841.683,13</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 - 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.762.592,92		22.664.088,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.726,72	22.871.319,64	259.218,59
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		151.632,97	-88.890,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		8.695,00	9.108,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		246.278,94	282.804,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.923.963,87		9.814.470,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	49.302,45	10.973.266,32	223.436,98
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>12.304.660,23</b>	<b>13.088.422,39</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.609.484,97		1.352.332,90
b) soziale Abgaben	348.158,34	1.957.643,31	292.984,96
- davon für Altersversorgung: € 13.380,00			(14.055,00)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.750.652,83	2.731.273,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		854.156,86	748.472,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.772,63	7.904,34
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.176.140,62	5.013.467,12
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,60	-2.606,44
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.575.838,64</b>	<b>2.960.402,10</b>
14. Sonstige Steuern		-382,47	1.589,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.576.221,11</b>	<b>2.958.813,10</b>
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		358.000,00	269.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.218.221,11</b>	<b>2.662.813,10</b>





2018  
ANHANG

125  
JAHRE



---

## 1. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

» **Firma:** WG-Magdeburger

Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

» **Sitz:** Magdeburg

» **Registergericht:**

Amtsgericht Stendal, Genossenschaftsregister (GenR)

» **GenR:** Nr. 2028

---

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

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





## 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### 3.1 ANLAGEVERMÖGEN

#### IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

#### SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Im Jahr 2018 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren. Darüber hinaus wurden Herstellungskosten für die Schaffung von neuen Stellplätzen aktiviert. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 8,7 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen.

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

- » **Wohnbauten:** mit Restnutzungsdauern von 41 bis 73 Jahre
- » **Geschäftsbauten:** sind voll abgeschrieben
- » **Garagen:** 10 bzw. 30 Jahre
- » **PKW-Stellplätze:** 19 Jahre
- » **Außenanlagen:** 10 Jahre
- » **Technische Anlagen:** 8 bzw. 10 Jahre

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

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

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

Ab 2016 wurden eine nachhaltige risikoorientierte Erlösausfallquote von 2,75 % sowie ein Diskontierungszinssatz von 4 % angenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäuden wurden in 2018 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 HGB vorgenommen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Abschlussstichtag nicht notwendig.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2018. 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 105,0 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 34,1 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	3.925.152,95	358.000,00	4.283.152,95
Andere Ergebnisrücklagen	31.593.984,59	2.662.813,10	34.256.797,69
<b>Gesamt</b>	<b>88.925.367,95</b>	<b>3.020.813,10</b>	<b>91.946.181,05</b>

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 % des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2018 (gerundet 358,0 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnisrück-

lagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung beschlossen.

---

### **3.4 RÜCKSTELLUNGEN**

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

---

### **3.5 VERBINDLICHKEITEN**

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

---

### **3.6 PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 4.1 ANGABEN ZUR BILANZ

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

Anlagespiegel 2018	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	494.242,34	31.535,35	3.580,70	0,00	522.196,99
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	253.843.539,68	909.581,08	31.998,00	16.327,08	254.737.449,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.912,44	0,00	0,00	0,00	1.010.912,44
4. Technische Anlagen	96.387,91	0,00	0,00	0,00	96.387,91
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	844.713,35	168.029,88	3.253,25	0,00	1.009.489,98
6. Bauvorbereitungskosten	16.327,08	93.730,80	0,00	-16.327,08	93.730,80
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>256.711.856,63</b>	<b>1.202.877,11</b>	<b>38.831,95</b>	<b>0,00</b>	<b>257.875.901,79</b>

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
456.650,57	25.347,76	3.580,70	478.417,63	37.591,77	43.779,36
66.501.257,52	2.643.511,32	29.861,80	69.114.907,04	187.342.282,16	185.622.542,80
172.441,57	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
448.597,55	0,00	0,00	448.597,55	562.314,89	562.314,89
88.294,28	4.236,64	0,00	92.530,92	8.093,63	3.856,99
675.743,71	77.557,11	3.253,25	750.047,57	168.969,64	259.442,41
0,00	0,00	0,00	0,00	16.327,08	93.730,80
68.342.985,20	2.750.652,83	36.695,75	71.056.942,28	188.368.871,43	186.818.959,51

## UNFERTIGE LEISTUNGEN

Diese Position beinhaltet 6.418.986,82 € (Vorjahr 6.267.353,85 €) 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	130.368,28	0,00	143.129,27	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.763,84	0,00	261.739,34	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	28.326,37	0,00	97.466,67	0,00
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>227.458,49</b>	<b>0,00</b>	<b>502.335,28</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/ZUR

» Straßenausbaubeiträge	257.721,26 €
» Hausbewirtschaftung	387.455,00 €
» Prüfungskosten	33.000,00 €
» Verwaltungskosten	127.670,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	69.700,00 €
» Abführungen entsprechend WoGenVermG	345.697,62 €



## VERBINDLICHKEITEN

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

### ▣ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.917.580,82 (66.501.357,01)	6.303.619,79 (3.698.189,50)	22.272.623,84 (15.818.681,27)	64.341.337,19 (46.984.486,24)	92.917.580,82 (66.501.357,01)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	0,00 (30.322.369,91)	0,00 (1.297.259,02)	0,00 (5.891.817,73)	0,00 (23.133.293,16)	0,00 (30.322.369,91)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	165.088,26 (144.180,16)	165.088,26 (144.180,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718.269,32 (494.029,75)	718.269,32 (494.029,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	94.625,00 (98.138,18)	94.625,00 (98.138,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	7.142.560,20 (7.111.132,09)	7.142.560,20 (7.111.132,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>101.038.123,60</b> <b>(104.671.207,10)</b>	<b>14.424.162,57</b> <b>(12.842.928,70)</b>	<b>22.272.623,84</b> <b>(21.710.499,00)</b>	<b>64.341.337,19</b> <b>(70.117.779,40)</b>	<b>92.917.580,82</b> <b>(96.823.726,92)</b>

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

\*Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurden in 2018 insgesamt nach Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgeschuldet

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

## 4.2 ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

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

» Mieten, Pächterlöse etc.	16.490.873,28 €
» Umlagen	6.271.719,64 €

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

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

#### ERTRÄGE AUS

» Rückstellungsauflösung	74.715,98 €
» bereits ausgebuchten Mietforderungen	5.655,64 €
» Erstattungen von Mahn- und Klagekosten	12.017,98 €
» der Auflösung von Wertberichtigungen	7.790,23 €
» Versicherungserstattungen	53.159,78 €
» Weiterberechnung an Mieter und Dritte	26.416,40 €
» Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	35.405,55 €

### AUFWENDUNGEN FÜR DIE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

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

» Betriebskosten	6.483.483,69 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	4.319.047,45 €
» Vertriebskosten	66.130,76 €
» Andere Aufwendungen HBW	55.301,97 €

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

» sächliche Aufwendungen	617.999,86 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	83.833,67 €
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	115.878,51 €

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### ANGABEN ZU DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN GEMÄß § 285 NR. 23 HGB

Im Dezember 2018 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	420.9 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	1.996.5 T€

### ANGABEN ZUR DURCHSCHNITTlichen ARBEITNEHMERZAHL

» Qualitätsmanagement*	11
» Kundenbetreuung**	14
» Gewerbliche Mitarbeiter***	19
» Gesamt	44

\* Im Qualitätsmanagement ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.

\*\* In der Kundenbetreuung sind eine Mitarbeiterin in Teilzeit und ein Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

\*\*\* Bei den gewerblichen Mitarbeitern sind 5 geringfügig Beschäftigte enthalten.

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

### MITGLIEDERBEWEGUNG

» Bestand am 01.01.2018	6.903
» Zugang	449
» Abgang	852
» Bestand am 31.12.2018	6.500

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 63,8 T€ verringert.

## **NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES**

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

## **MITGLIEDER DES VORSTANDES**

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

## **MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES**

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

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

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

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

Jochen Hoppe, *Vorstand Hoppe und Schultz AG*

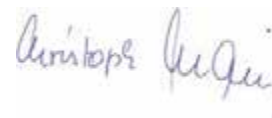
## **VORSCHLAG AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2018 entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 3.218.221,11 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebniskonten zuzuführen.

Magdeburg, 14.03.2019



Sandra Wartmann  
Vorstand



Christoph Maier  
Vorstand





## 6. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 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 kaufmännische Ausrichtung unserer Genossenschaft für zukünftige Bau- bzw. Investitionsprojekte und die Frage der Neukreditaufnahmen,
- » die Finalisierung des Balkonanbauprogrammes als Teil des Bau-Masterplanes und die Ausrichtung der neuen Geschäftsfelder Neubau und Dachgeschossausbau,
- » die Umsetzung des Projektes „Mehr 1893 für Sie“ mit dem Aufbau eines eigenen technischen

Regiebetriebes und der Verzahnung aller notwendigen Fachprozesse in unserer Genossenschaft.

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.

Darüber hinaus wurde, wie seit mehreren Jahren bereits erfolgreich umgesetzt, am 14. November 2018 der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Hier ging es vorwiegend darum, das große Projekt „Mehr 1893 für Sie“ in der Umsetzung weiter zu begleiten und fortzuentwickeln.

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

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft.

**NACH UNSERER PFLICHTGEMÄßEN PRÜFUNG UND BEURTEILUNG BESTÄTIGEN WIR, DASS**

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 10. April 2019 fand gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten gesetzlichen Prüfung in unserer Genossenschaft unter Einbeziehung des vorliegenden Jahresabschlusses 2018 und des Lageberichtes statt.

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

Seitens des Verbandes werden die Ergebnisse der letzten Jahre auch für die Zukunftsprognose der Folgejahre bestätigt.

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

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.



**DER AUFSICHTSRAT EMPFIEHLT DER MITGLIEDERVERTEPETERVERSAMMLUNG:**

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 mit einer Bilanzsumme von 200.810.507,37 € und einem Bilanzgewinn von 3.218.221,11 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 in Höhe von 3.218.221,11 € den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Jahr 2018 wurden auf der Mitgliederverteperversammlung die neu gewählten Mitgliederverteper voll verantwortlich tätig. Trotz besten Wetters sind viele der neugewählten Mitgliederverteper zur MVV gekommen und haben sich sehr engagiert eingebracht.

Auch im Jahr 2018 ist es der Wohnungsbau-genossenschaft von 1893 gelungen, ein herausragendes Leerstandsergebnis zum Stichtag 31.12.2018 (1,3 Prozent) und über das gesamte Jahr im Durchschnitt (1,6 Prozent) zu erreichen.

Im Jahr 2018 wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat weiter die betriebskostenbeeinflussenden Themen wie Heizhäuser, externe Dienstleister

(Hausreinigung, Außenanlagen) und der Zustand aller 4.065 Wohnungen unserer Genossenschaft in einem Kontext betrachtet. Es wurden Ziele vereinbart, um Qualitätsanforderungen zu formulieren und Erkenntnisse zu gewinnen, um dann die weitere Ausrichtung für die Zukunft erkennen und angehen zu können.

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

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

Magdeburg, im April 2019



Der Aufsichtsrat



---

## ANMERKUNGEN

- <sup>1</sup> dpa: „100000 Jobs bei No-Deal-Brexit bedroht, in Volksstimme vom 11.02.2019.
- <sup>2</sup> Marx, Friederike: „Exportrekord ‚Made in Germany‘, in Volksstimme vom 09.02.2019.
- <sup>3</sup> GDW Information 157: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019“, S. 1ff.
- <sup>4</sup> dpa: „17300 offenen Stellen in Sachsen-Anhalt“, in Volksstimme vom 01.12.2017.
- <sup>5</sup> dpa: „Mehr Arbeitslose im Dezember“, in Volksstimme vom 05.01.2019.
- <sup>6</sup> dpa: „Erwerbslosigkeit auf Rekordtief“, in Volksstimme vom 01.02.2018.
- <sup>7</sup> Ri: „Magdeburg trotz dem saisonalen Abschwung“, in Volksstimme vom 05.01.2019.
- <sup>8</sup> Richter: „Gesundheit, Soziales und Produktion bieten freie Stellen“, in Volksstimme vom 01.02.2018.
- <sup>9</sup> RS: „Deutlich weniger Arbeitslose als vor einem Jahr“, in Volksstimme vom 28.04.2018.
- <sup>10</sup> dpa: „Arm und abhängig“, aus Volksstimme vom 22.02.2018.
- <sup>11</sup> Walter, Alexander: „Energiebranche top, Gastgewerbe flop“, in Volksstimme vom 15.06.2018.
- <sup>12</sup> Walter, Alexander: „Sachsen-Anhalt bleibt Land des Niedriglohns“, in Volksstimme vom 15.06.2018.
- <sup>13</sup> Meyer, Sascha: „Geteilte Gehaltsrepublik Deutschland“, in Volksstimme vom 04.08.2018.
- <sup>14</sup> Schmidt, Jens: „Bau-Trend: Schön und teuer“, in Volksstimme vom 04.04.2018.
- <sup>15</sup> Statistisches Landesamt, Pressemitteilung: „Bauen wird teurer. Baupreise in Sachsen-Anhalt im November 2018 um 4,9% gestiegen“, Sofortinformation 06/2019 des vdw/vdwg
- <sup>16</sup> „Zahl des Tages“, in Volksstimme vom 08.02.2019.
- <sup>17</sup> Tessnow, Katja: „Welche Miete ist sozial?“, in Volksstimme am 10.04.2018.
- <sup>18</sup> GDW Information 157: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019“, S. 17f.
- <sup>19</sup> Tessnow, Katja: „Teurer Wohnen“, in Volksstimme vom 24.04.2018.
- <sup>20</sup> GDW Information 157: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019“, S. 14.
- <sup>21</sup> GDW Information 157: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019“, S.9.
- <sup>22</sup> „Teures Land“ (dpa), Volksstimme vom 13.12.2017