

1893

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Geschäftsbericht 2019

# 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





**AUF EINEN BLICK**



## AUF EINEN BLICK

	2019	2018	2017	2016
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme in T€	202.235,1	200.810,5	200.841,7	202.079,0
Bilanzgewinn in T€	6.476,8	3.218,2	2.662,8	2.417,0
Eigenkapitalquote in %	52,2	49,3	47,2	45,5
einfacher Cashflow in T€	10.058,7	6.326,9	5.690,1	5.383,0
<b>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Mitglieder	5.724	6.500	6.903	7.016
Anzahl Wohnungen	4.060	4.065	4.064	4.064
Leerstandsquote per 31.12.	1,97	1,28	1,35	0,9
Mietanschlussquote in %	92,3	100,9	96,1	103,8
Sollmiete Wohnungen in T€	16.448,3	16.269,3	16.158,2	16.037,6
durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> in €	5,30	5,25	5,21	5,18
Investitionen in den Bestand in T€ (Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)	7.000,6	5.611,1	4.706,2	5.078,8



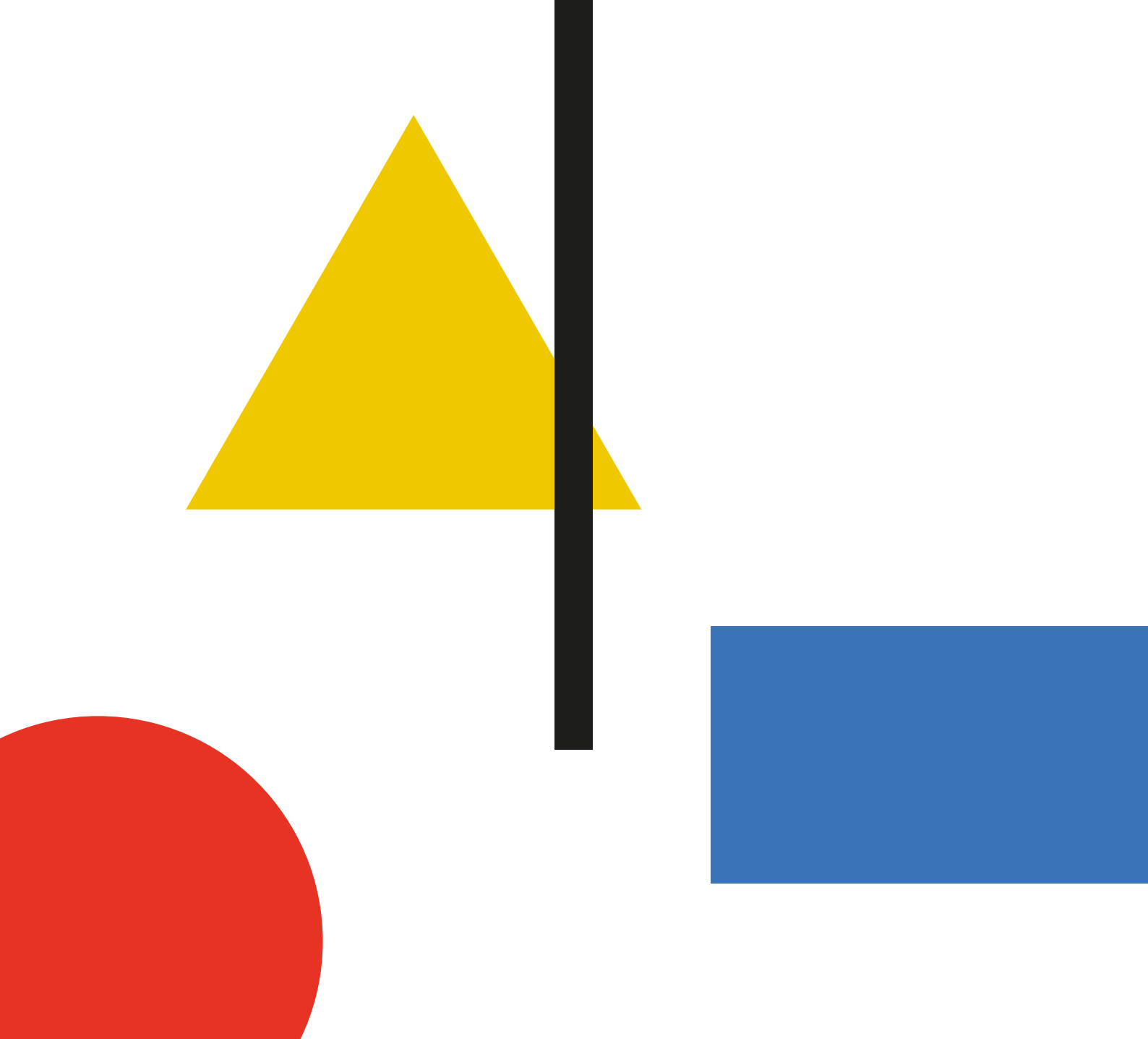


# INHALT

Impressum . . . . .	4
Auf einen Blick. . . . .	9
Vorwort . . . . .	17
<b>MAGDEBURGER MODERNE . . . . .</b>	<b>20</b>
Angersiedlung – 1912 bis 1936 . . . . .	38
Gartenstadt Westernplan – 1923 bis 1933 . . . . .	61
Siedlung Schrotanger – 1924 bis 1930 . . . . .	78
Braunschweiger Straße und Amsdorfstraße – 1921 bis 1931 . . . . .	91
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2019 . . . . .</b>	<b>.106</b>
1. Geschäftsverlauf . . . . .	109
1.1. Branchenentwicklung . . . . .	109
1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs. . . . .	111
2. Darstellung der Lage . . . . .	117
2.1. Vermögenslage . . . . .	117
2.2. Finanzlage . . . . .	119
2.3. Ertragslage . . . . .	121
3. Nachtragsbericht . . . . .	123
4. Prognosebericht. . . . .	125
5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung . . . . .	127
5.1. Risikomanagementsystem . . . . .	127
5.2. Externe Risiken und Chancen . . . . .	127
5.3. Interne Risiken und Chancen . . . . .	130
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten . . . . .	133



<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019 . . . . .</b>	<b>.135</b>
Bilanz zum 31.12.2019 . . . . .	136
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	138
<b>ANHANG FÜR DAS JAHR 2019. . . . .</b>	<b>.139</b>
1. Angaben zum Unternehmen . . . . .	143
2. Allgemeine Angaben . . . . .	143
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs und Bewertungsmethoden . . . . .	145
3.1. Anlagevermögen . . . . .	145
3.2. Umlaufvermögen . . . . .	147
3.3. Rücklagen . . . . .	148
3.4. Rückstellungen . . . . .	148
3.5. Verbindlichkeiten . . . . .	148
3.6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .	149
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	150
4.1. Angaben zur Bilanz . . . . .	150
4.2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	155
5. Sonstige Angaben . . . . .	157
6. Bericht des Aufsichtsrats . . . . .	159
Anmerkungen . . . . .	165
Quellenangaben . . . . .	167





# **VORWORT**





**Liebe Mitglieder und  
Geschäftspartner,  
sehr geehrte Damen  
und Herren,**



wir freuen uns sehr, Ihnen unseren Bericht für das Geschäftsjahr 2019 vorzulegen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist weiterhin positiv. Der Leerstand ist seit Jahren gering und nach der Neukonditionierung von Darlehen stehen trotz regelmäßiger Tilgungen genügend Mieteinnahmen zur Verfügung, um kräftig in den Bestand zu investieren. Mehr als 40 eigene Handwerker sind mittlerweile damit beschäftigt, Wohnungen und Treppenhäuser zu verschönern. Fremdfirmen haben trotzdem noch ordentlich zu tun. Und natürlich werden auch die vielen Balkone von Spezialfirmen montiert. Mehr als sieben Millionen Euro haben wir im vergangenen Jahr in Gebäude und Außenanlagen investiert. Im Ergebnis wird die Wohnqualität in unseren 4.060 Wohnungen immer besser, so dass die Entscheidung, in den Bestand und nicht in einen Neubau zu investieren unseren Mitgliedern zugutekommt.







Unsere Häuser sind es wert, gepflegt und erhalten zu werden. Das Jahr 2019 wurde in Deutschland und über die Grenzen hinaus anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Gründung der Bauhausschule als Bauhausjahr gefeiert. Gemeinsam mit dem Magdeburger Verleger Conrad Engelhardt haben wir uns aus diesem Anlass auf Spurensuche in unsere und weitere Archive begeben. Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen Einblicke in die Magdeburger Moderne geben und zeigen, welche Häuser unserer Genossenschaft damals entstanden sind. Selbst für uns waren manche spannende Geschichten neu. Tolle Fotos haben wir gefunden und wollen Sie Ihnen natürlich nicht vorenthalten. Besonders informativ sind die politischen und sozialen Hintergründe aus der damaligen Zeit. Moderner Wohnraum für eine Familie wurde vor hundert Jahren anders definiert als heute. Unsere Aufgabe ist es, die damals gebauten Schätze zu wahren und dabei behutsam zu modernem Wohnraum umzugestalten. Dass die Wirtschaftlichkeit dabei nicht außer Acht gelassen werden darf, versteht sich von selbst. Wollen doch auch jüngere Generationen sicher und lange in ihrer Genossenschaft wohnen. Eine große und schöne Verantwortung haben wir damit übernommen.

Wir danken allen, die uns täglich dabei unterstützen. Viel Freude beim Lesen und weiterhin eine gute Zusammenarbeit!

Ihre 1893

Sandra Wartmann  
Vorstand

Bernd Guntermann  
Vorstand



**MAGDEBURGER  
MODERNE**





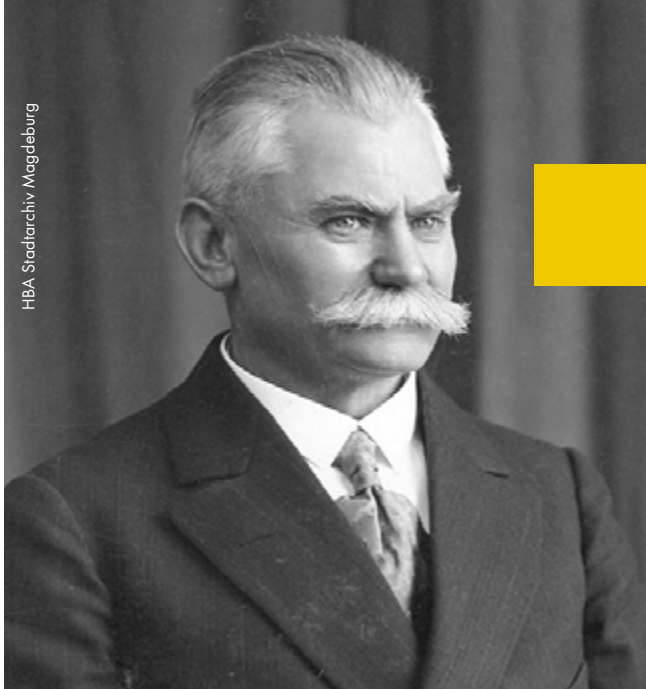


Ab Mai 1919 saß mit Hermann Beims erstmals ein sozialdemokratischer Oberbürgermeister im Rathaus und dank des von ihm geholten Stadtbaurats Bruno Taut wurde Magdeburg zur „Bunten Stadt“ und zur „Stadt des Neuen Bauwillens“.



## **Wir stehen am Anfang einer neuen Zeit**

*Mit der Wahl des Sozialdemokraten Hermann Beims zum neuen Oberbürgermeister fiel im März 1919 eine wegweisende Entscheidung, die in den folgenden zwölf Jahren seiner Amtszeit jene Entwicklung Magdeburgs zur Reformstadt der Moderne und zur Stadt des Neuen Bauwillens möglich machte. Der vom neu organisierten Bauamt mit öffentlichen Zuschüssen und auf Erbpachtgrundstücken der Stadt forcierte genossenschaftliche Siedlungsbau in den 1920er Jahren war in vielerlei Hinsicht neu gedacht. Vor allem stellte er den Mensch und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt.*



Wollte, dass sich hier der „Keim des Neuen“ entwickelt: Oberbürgermeister Hermann Beims.

Deutschland hatte den Ersten Weltkrieg verloren. Die wirren Zeiten nach dem Kriegsende mit revolutionären Umtrieben, die das ganze Land erfassten, brachten tiefgreifende politische Veränderungen mit sich. Zuvor-derst war es das erzwungene Abdanken von Wilhelm II. und der Zusammenbruch seines Kaiserreichs, der in jenen Monaten den Weg für die Proklamation der Weimarer Republik frei machte. Mit der Einführung des allgemeinen, gleichen, direkten und geheimen Wahlrechts, das endlich die Frauen einschloss, waren auch auf kommunalpolitischer Ebene ganz neue

politische Konstellationen möglich. So holten die Sozialdemokraten am 2. März 1919 bei der Wahl zur Magdeburger Stadtverordnetenversammlung 52,7 Prozent der Stimmen und wurden mit 44 Sitzen deutlich die stärkste Kraft im neuen Stadtparlament.

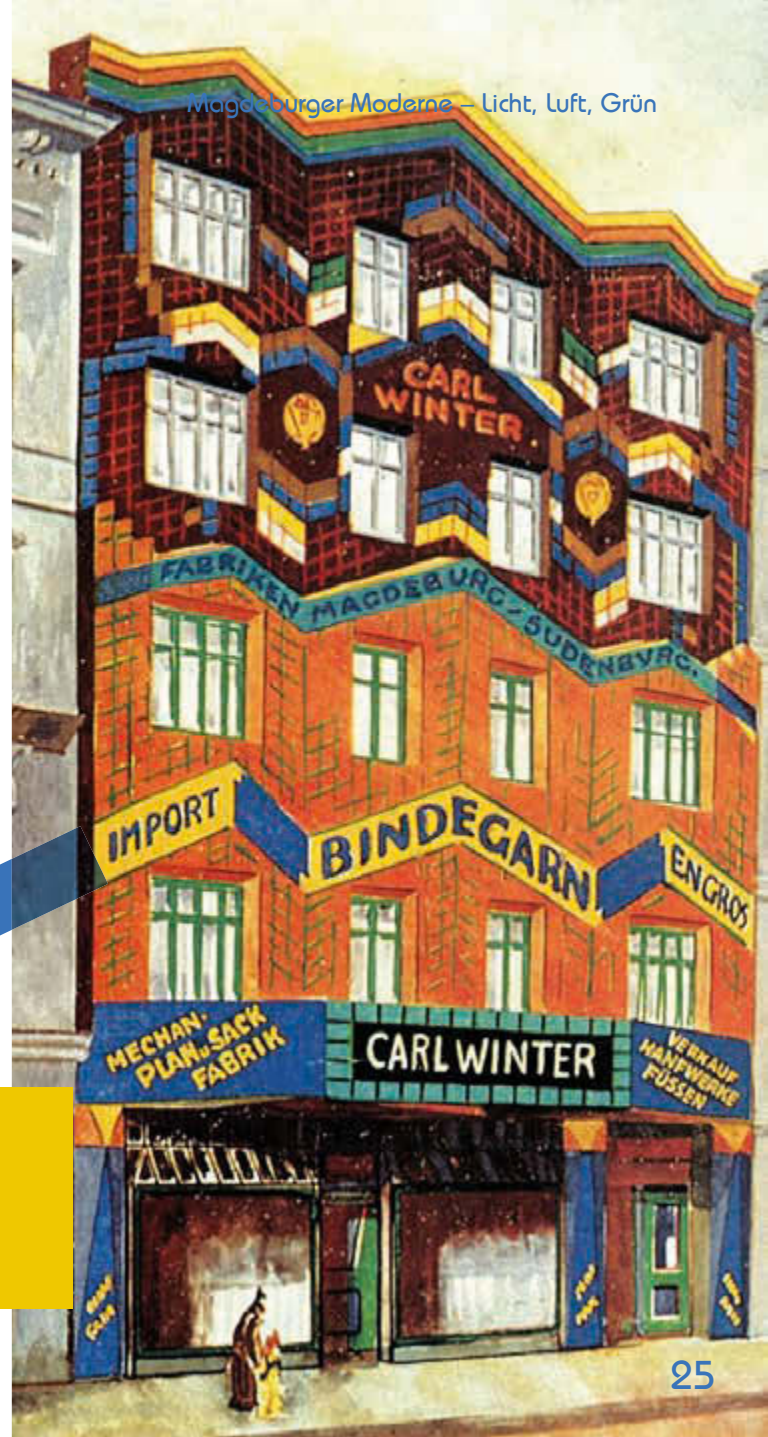
### „Wir stehen am Anfang einer neuen Zeit“

Bemerkenswerter noch und einmalig im Nachkriegsdeutschland war die anschließende Neuwahl des Oberbürgermeisters. Obwohl im Stadtparlament auch bürgerliche (DDP 25 Sitze) und rechtskonservative Vertreter (DVP/DNVP 6 Sitze) saßen, wurde der Sozialdemokrat Hermann Beims am 24. April 1919 ohne direkte Gegenstimme bei zehn Enthaltungen ins Amt gewählt. Die breite Zustimmung, die Beims erfuhr, war dem Respekt durch sein bisheriges, von Augenmaß und Besonnenheit geprägtes Handeln, geschuldet. Bis 1917 hatte er über 13 Jahre der Stadtverordnetenversammlung angehört, noch während des Ersten Weltkriegs wurde er erster sozialdemokratischer Stadtrat des Magistrats. Als Führer der Magdeburger SPD hatte er großen Anteil, dass die Stadt aus den großen revolutionären Erschütterungen herausgehalten wurde.

## Der Keim des Neuen

Parteiübergreifend stets um Konsens und Kompromisse bemüht, verstand es der neue Oberbürgermeister, kreative Fachleute in den neu aufgestellten Magistrat zu holen. Einer von ihnen war der Berliner Architekt Bruno Taut. Auf Vorschlag von Beims hin wurde er im März 1921 mit den Stimmen der SPD zum Stadtbaurat gewählt. Erfahrungen mit dem Führen von Verwaltungen hatte der 41-jährige Avantgardist zwar nicht vorzuweisen, mit seiner Tätigkeit für die ab 1913 gebaute Gartenstadt-Kolonie Reform hatte er jedoch eine eindrucksvolle Visitenkarte in Magdeburg hinterlassen, die ihm die Fürsprache der Magdeburger Arbeiterschaft und vor allem Willi Plumbohms vom

Zwischen Sommer 1921 und Sommer 1922 wurden mehr als 80 Gebäudefassaden farbig gestrichen, so auch das Kontorhaus der Sackfabrik Carl Winter in der Kantstraße.







Rot, Gelb, Weiß, Blau – auch das Magdeburger Rathaus bekam eine farbige Fassade.



Stadearchiv Magdeburg

Hilf – uns grauts, wo man geht und steht, da Taut's". Und die bürgerliche Presse wettete über diesen „total verrückten Kerl“ und dass man ehrwürdige Gebäude am Breiten Weg „nie und nimmer der Experimentier-sucht dieses Ultraexpressionisten überlassen dürfte.“ Wie ging Taut selbst mit dem heftigen Gegenwind um? Nun, er schrieb: „wenn man selbst zähe ist, so hat man auch seine Freude an fremder, anders gerichteter Zähigkeit“. Letztendlich wollte Taut diese öffentliche Auseinandersetzung, denn über die Farbe hinaus ging

es ihm vor allem darum, in wirtschaftlich schwierigen Nachkriegszeiten eine von breiten Bevölkerungsschichten getragene Initiative für einen architektonischen Neuanfang auf den Weg zu bringen.

### Olivgrün bis rosa-blau

Zaghafte noch eröffnete das Kaufhaus Louis Behne am Breiten Weg den Farbreigen, dann wurden die Jalousien des Haus Hirte an der Einfahrt zum Alten Markt in Olivgrün gestrichen. Geradezu avantgardis-



Verblichene Farben: Otto-Richter-Straße 1962

tisch zeigte sich im Oktober 1921 das Warenhauses Barasch gegenüber. Oskar Fischer hatte die gründerzeitliche Ornamentik komplett entfernen lassen und sie mit einer abstrakten Komposition aus Dreiecken und Quadraten in meergrün bis hellgrau überzogen. Weitere farbige Fassaden wie am Kristallpalast in der Südstadt und am Hauswaldt-Kontorhaus in der Neustadt folgten, auch in der engen Altstadt färbten sich Fassaden mal rot, mal rosa-blau, eine andere blau-gelb. Bis zur Ausstellung

„MIAMA“ im Sommer 1922 wurden 80 Häuser farbig gestaltet. Zwar hatte Taut einzeln noch etwas auszusetzen, sprach davon, dass „manches noch in angstvollen Brechtönen“ gestaltet sei, das Ziel seines Farb-Experiments bestände aber darin, „das Lastende der über den Schaufenstern hängenden Mauer zu nehmen.“ Auf Beschluss des Rates bekam schließlich selbst das Rathaus eine farbige Fassade. Und der Plan von Taut ging auf: Als „Bunte Stadt“ war Magdeburg damals deutschlandweit im Gespräch.

### Ein Generalsiedlungsplan für Magdeburg

Wichtiger als die farbige Umgestaltung des Stadtbildes waren für den Oberbürgermeister die Lösung brennender sozialer Probleme in der pulsierenden Industriestadt, die an jahrhundertelanger Einzwängung in ein enges Festungskorsett litt. Vor allem die Schaffung von

neuem, gesunden Wohnraum stand auf der Tagesordnung. Zur planmäßigen Lenkung der notwendigen Stadterweiterung entwickelte Taut einen Generalsiedlungsplan für Magdeburg. In seiner Bauverwaltung scharte er eine Gemeinschaft Gleichgesinnter wie Johannes Göderitz, Konrad Rühl oder Carl Krayl um sich, die das von ihm begonnene Werk fortsetzten und deren gestalterische Ideen die Stadt prägten.



Die bunte Otto-Richter-Straße, mittendrin die expressionistische Blitzfassade von Carl Krayl

Tankstelle an der Hindenburgstraße  
(heute Albert-Vater-Straße) – 1929



## Licht, Luft, Sonne

Bereits Jahre vor dem ersten Weltkrieg hatten sich die ersten Baugenossenschaften wie der Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. (heute die WG 1893 eG) gegründet. Auch der Mieter-Bau- und Sparverein (MBSV), wurde 1900 von Handwerkern und Arbeitern auf den Weg gebracht. Die Baugenossenschaft des Magdeburger Mietervereins von 1909 sowie der 1913 folgende Mieter-Bau- und Sparverein zu Groß-Ottersleben gehören zu den Ursprungsgenossenschaften der heutigen WG 1893. Mit ihren Aktivitäten arbeiteten sie alle tatkräftig gegen die Wohnungsnot in der Stadt an. Standen die ersten vor allem dem wohlhabenderen Bürgertum offen, gab es Anfang der 1920er Jahre eine regelrechte Gründungswelle solcher überwiegend auf Selbsthilfe basierenden Unternehmungen, an der nun auch einfache Fabrikarbeiter oder Eisenbahner Anteilsscheine erwerben konnten. Tatsächlich war die Wohnungsnot in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg dramatisch. Aber erst mit dem Ende der Hyperinflation 1924 kam der genossenschaftliche Siedlungsbau richtig in Schwung. Die mittlerweile von Johannes Göderitz geführte Bauverwaltung forcierte mit öffentlichen Zuschüssen und durch Vergabe von Erbpachtgrundstücken der Stadt die Zusammenarbeit beim Siedlungsbau – und setzte damit national und international Maßstäbe. Die planerischen Ansätze für



Der 1929 im Stil des Neuen Bauens gestaltete Haupteingang der Gruson Gewächshäuser

die neuen Siedlungen setzen nun den Mensch und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt. Als Kontrast zu den lichtlosen Hinterhöfen und engen Mietskasernen der Altstadt folgten die neuen Siedlungen in den Stadterweiterungsgebieten gestalterisch wie funktional dem Credo von „Licht, Luft, Sonne“. Bis 1932 entstanden auf diesem Weg insgesamt 12.000 neue Wohnungen in Magdeburg.

## Metropole Mitteldeutschlands

Die Ziele von Hermann Beims aber gingen viel weiter. Schon 1922 hatte er in einer städtischen Publikation



Eigentlich unglaublich: Die Stadthalle wurde 1927 in nur fünf Monaten erbaut.

sein kommunalpolitisches Ziel formuliert, die Hauptstadt der Provinz Sachsen zur „Metropole Mitteldeutschlands“ auszubauen. Unter Einbeziehung der Umlandgemeinden und der Verschmelzung mit Schönebeck und Frohse wollte er dieses Groß-Magdeburg zum Oberzentrum der Region mit perspektivisch 700.000 Einwohnern entwickeln. Ganz im Gegensatz zum Streit um die farbigen Fassaden fanden diese Ideen bei den bürgerlichen Parteien begeisterte Aufnahme. Getragen von dieser breiten Zustimmung, der verbesserten Kassenlage der Stadt nach Ende der Hyper-

inflation und der reichsweit eingeführten Hauszinssteuer im Frühjahr 1924 entwickelte sich ab 1925 ein intensives Baugeschehen auch bei den kommunalen Gebäuden. Zu den realisierten Neubauten gehörten Krankenhäuser, Volksbäder, Reformschulen oder die kühn geschwungene Ausstellungshalle „Land & Stadt“, dazu investierte man in den Ausbau des öffentlichen Strom- und Gasnetzes. Auch die Wirtschaft hatte Oberbürgermeister Beims im Blick: um stärker von der günstigen verkehrsgeografischen Lage Magdeburgs zu profitieren und neue Industrie in der Stadt anzusiedeln ließ er neue Hafengebiete graben und entlang dieser das neue Industriegebiet in Rothensee entwickeln. Gleichzeitig sorgte er für den Weiterbau des wichtigen Mittellandkanals Richtung Berlin mit Magdeburg als strategischem Knotenpunkt.

### Ein Ausstellungszentrum auf Rotehorn

Die ambitionierten Planungen des Oberbürgermeisters lassen sich gut am Messe- und Ausstellungszentrum auf Rotehorn ablesen, von dem er sich wirtschaftliche Impulse für die Stadt versprach. Vis-à-vis zur Silhouette der Altstadt entstand ein Ensemble aus symmetrisch zum Adolf-Mittag-See ausgerichteten Messehallen,

Stadhalle und Aussichtsturm dominierten die Silhouette des neuen Ausstellungszentrums.



Stadthochiv Magdeburg

avantgardistischer Stadthalle und dem alles überragenden Ausstellungsturm. Eingeweiht wurde das Gelände mit der Deutschen Theaterausstellung 1927, die Magdeburg ins Licht der Weltöffentlichkeit katapultierte. Mit zahlreichen Großausstellungen profilierte man sich in den Folgejahren als Ausstellungsstadt.

### **Eine zwölf Jahre währende Ära**

In der Hochphase dieses Aufbaus gab sich Magdeburg 1927 den Namen als „Stadt des Neuen Bauwillens“. Tatsächlich hatte es in den Jahren der Weimarer Republik in keiner anderen deutschen Stadt so breite allgemeine Akzeptanz für das Neue Bauen gegeben. Bis 1932 entstanden Bauwerke wie das elegante Faberhochhaus (1931) oder das Großkraftwerk MIKRAMAG (1931). Aber spätestens mit der 1929 beginnenden Weltwirtschaftskrise begann ein anderer Wind zu wehen, 1931 gab Beims das Amt an Nachfolger Ernst Reuter ab, der übrigens in der Angersiedlung wohnte, 2015 wurde an der Berliner Chaussee 67 eine Gedenktafel enthüllt.

Schon 1933 übernahmen die Nationalsozialisten auch in Magdeburg die Macht.

Die Ära des Neuen Bauens aber prägt bis heute einige Wohngebiete der Genossenschaft, so die Angersiedlung, den Westernplan, die Bestände in Sudenburg und in Stadtfeld West.





Magdeburger Moderne – Licht, Luft, Grün

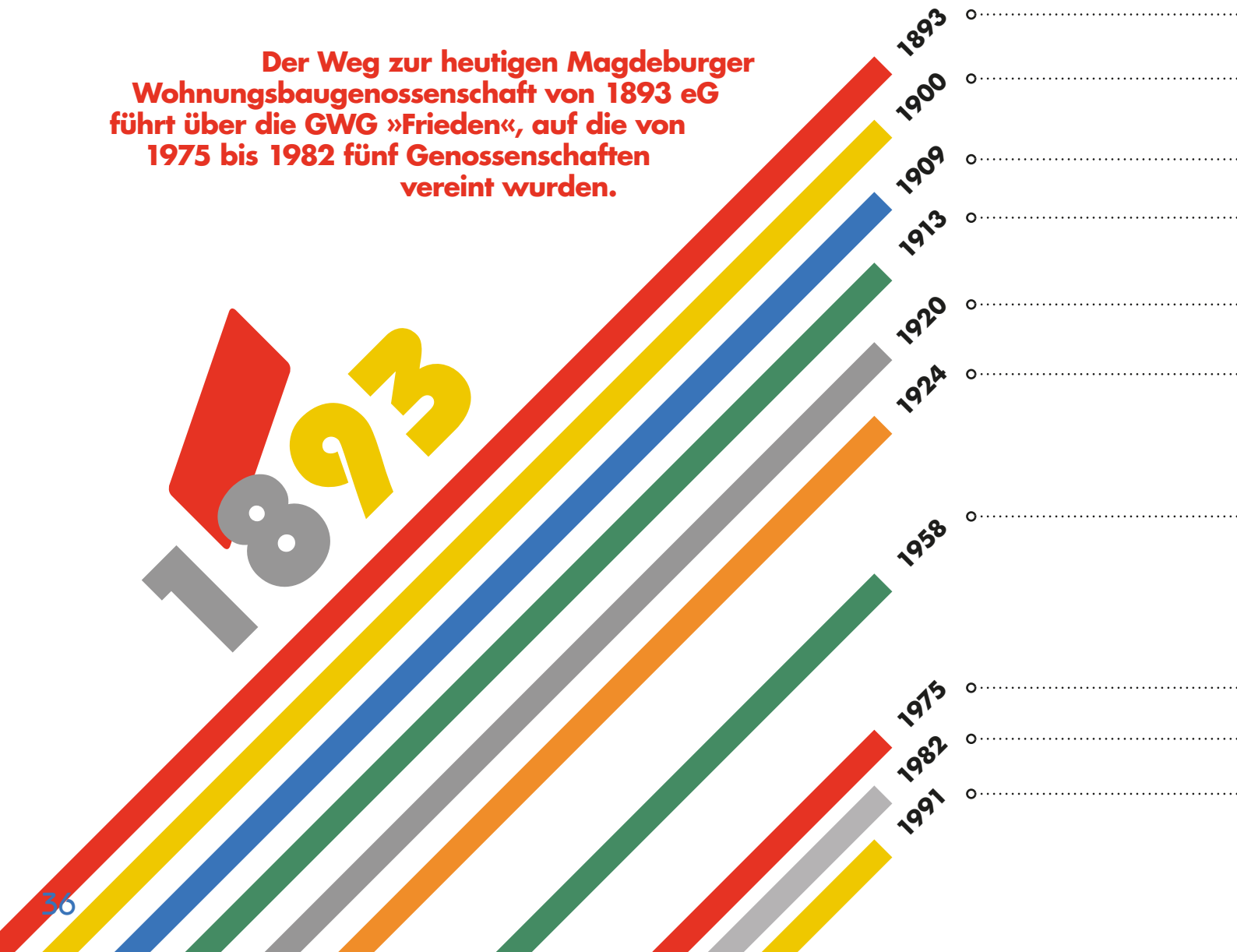


Landesarchiv NRW | Junkers Luftbild

Strahlkraft für das neue Magdeburg:  
Das neue Messezentrum auf der Insel Rotehorn

**Der Weg zur heutigen Magdeburger  
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG  
führt über die GWG »Frieden«, auf die von  
1975 bis 1982 fünf Genossenschaften  
vereint wurden.**

**1893**



1893

1900

1909

1913

1920

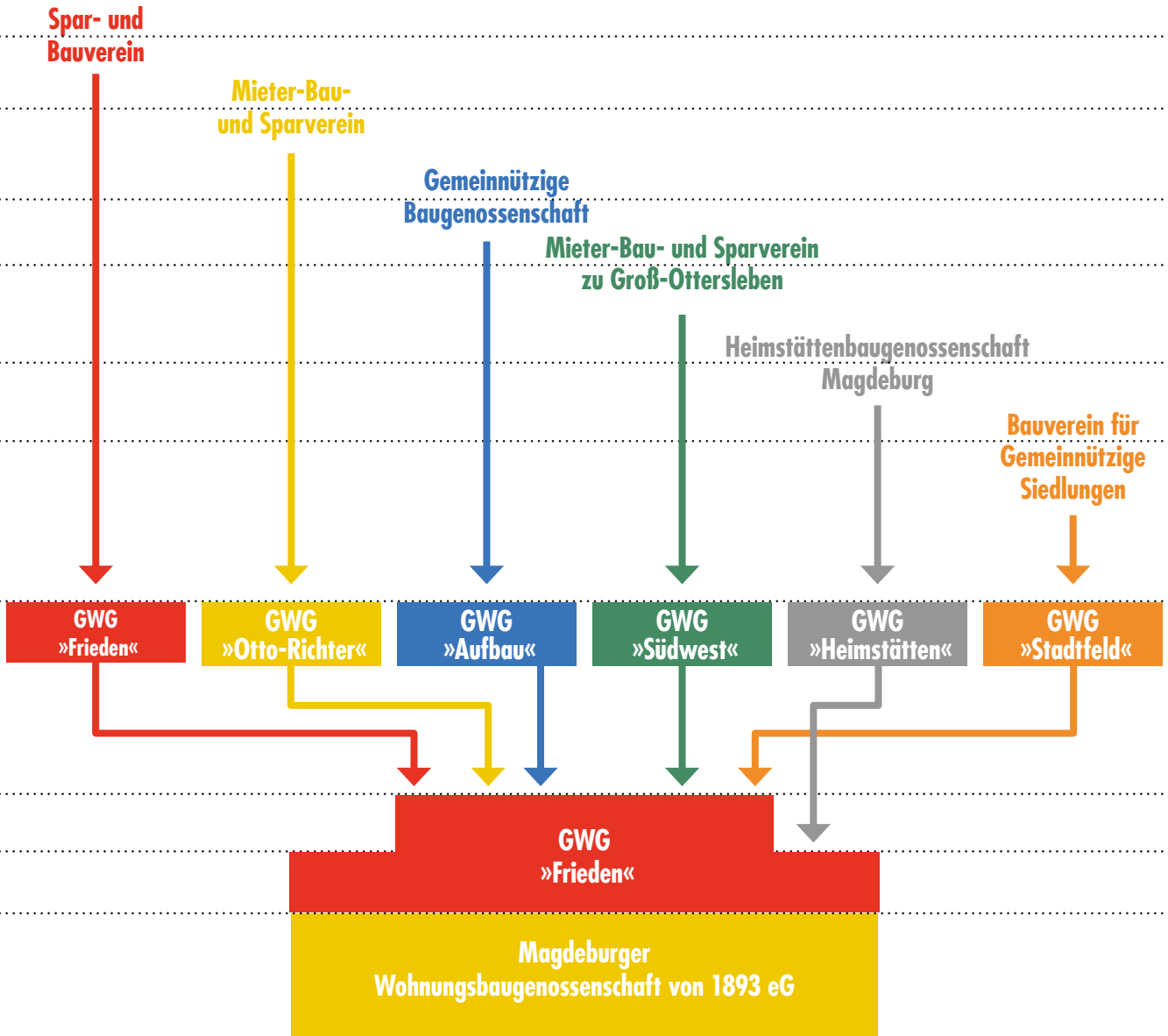
1924

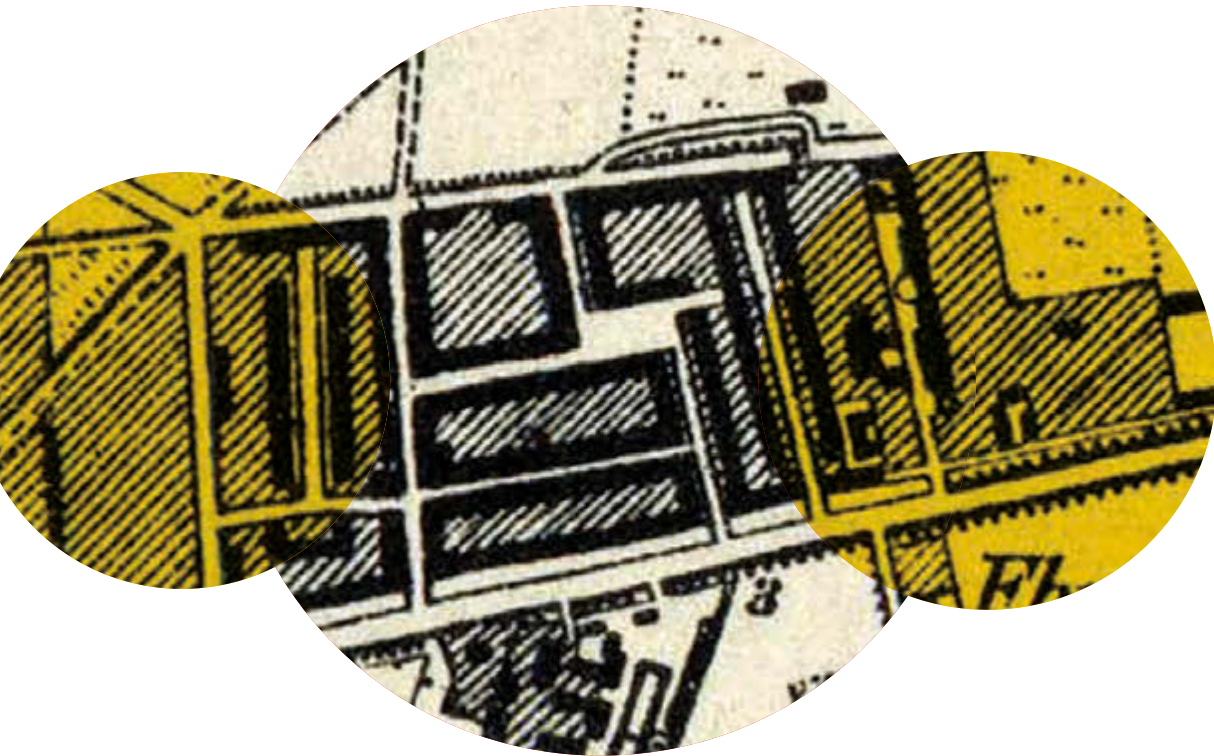
1958

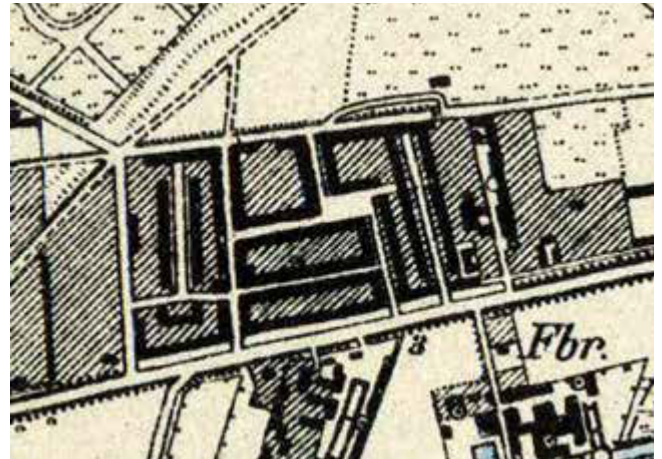
1975

1982

1991








# ANGERSIEDLUNG

1912 – 1936



Der weitläufige Cracauer Anger mit dem Flugplatz im Jahr 1926. Die spätere Jerichower Straße umkurvt noch die Radrennbahn, um hinter dem ersten, zwischen 1913 und 1917 gebauten Karree der Angersiedlung langsam in einen Feldweg überzugehen.



## Von Grasemanns Gesellschaftsgarten zur Angersiedlung

*Die zwischen 1912 und 1936 entstandene Angersiedlung war das zweite genossenschaftliche Großprojekt des Mieter-Bau- und Sparvereins eG und das erste auf dem Ostufer der Elbe. An keiner anderen Siedlung Magdeburgs lässt sich der architektonische Wandel hin zum Neuen Bauen in den einzelnen Bautappen besser ablesen als an den Straßenzügen zwischen Berliner Chaussee und Jerichower Straße.*



## Auf dem großen Stadtmarsch

Noch nach 1900 führte der einzige Weg aus Magdeburg Richtung Berlin über den Heumarkt der Friedrichstadt und hinaus durchs ehemalige Charlottenburger Tor. Hinter dem alten Festungstor begann der Cracauer Anger mit weiten Wiesenflächen, die vom Militär der Pionierkaserne als Exerzierplatz genutzt wurden. Mittendrin standen die Trainschuppen der Straßenbahn, ein paar Gewerbebetriebe wie die Maschinenhandlung Haas, die Lohrengel'sche Gärtnerei oder die Ölmühle der Fa. Gustav Hubbe. Hinter dem Gasthof „Stadt Loburg“, am Abzweig zum Herrenkrug, sah man zwischen eingezäuntem Gartenland die Wälle der





*Auf dem Grundstück des Ausflugslokals „Grasemann's Garten“ entstanden ab 1913 die ersten genossenschaftlich finanzierten Häuser der neuen Angersiedlung.*

1896 eröffneten Radrennbahn. Gleich nebenan traf man sich im Grasemann'schen Gesellschaftsgarten, ein 1890 gegründetes Ausflugslokal, dessen Beliebtheit auch von der Radrennbahn und einem nördlich davon ansässigem Fußball- und Cricketclub getragen wurde.

Mit dem 1903 fertiggestellten Nordbrückenzug aber hatten sich die Räume verschoben, war der Cracauer Anger über die kühn geschwungene Königsbrücke viel besser erreichbar. 1910 war dazu das ganze Flurstück „auf dem großen Stadtmarsch“ entlang der stadtauswärts führenden Berliner Chaussee eingemeindet worden. Die Nähe zur Stadt samt vorbeiführender Linie der Elektrischen in den Herrenkrug machte die Flächen attraktiv für den Siedlungsbau. Bereits ab 1900 war auf Initiative von privaten Investoren ein Grundstück zwischen der heutigen Dessauer und Coswiger Straße aufgeteilt und in den Folgejahren mit ersten Mietshäusern bebaut worden. Für die noch im Provinzialjugendstil errichteten Häusern an der Zerbster Straße kamen die Entwürfe von Maximilian Worm, ein Architekt, der sich in den 1920er Jahren dann dem Neuen Bauen zuwandte und u. a. mit Carl Crayl am Neubau der Allgemeinen Ortskrankenkasse Magdeburg mitwirkte.



*1929 – Angersiedlung Königsberger- und Coswiger Straße*

## **Aller Anfang war bei Grasemanns**

Im Jahr 1912 war längst Größeres geplant: Der Mieter-Bau- und Sparverein e.G.m.b.H. (MBSV) erwarb das nach einem Brand brachliegende Grundstück von Grasemanns Garten. Schon im Frühjahr 1913 wurden Baugruben für die ersten beiden genossenschaftlich finanzierten Siedlungshäuser, Dessauer Straße 3 und 4, ausgehoben. Wegen der dringlichen Wohnungsnot in der Stadt waren 15 der 19 Einheiten sogenannte Kleinwohnungen, bestehend aus Stube, Kammer, Küche und Kloset. In das Eckgebäude an der Nordseite des Karrees zog das neue Restaurant & Café „Grasemanns Gesellschaftsgarten“ mit Vereinslokal, Kegelbahn, Tanzboden und Gartenlokal ein. Während des Ersten Weltkriegs entstanden zwischen Dessauer und Wörlitzer Straße weitere drei- und viergeschossige Gebäude mit 84 auch größer geschnittenen Wohnungen, die Komfort vorzuweisen hatten.



Die bis 1929 fertiggestellte Raguhner Straße

So verfügte die 1916 gebaute Roßlauer Straße 1 bereits über Gasanschluss und im Treppenhaus gab es elektrisches Licht. Kriegsbedingt mussten die Bauarbeiten jedoch 1917 eingestellt werden.

### Es kommt Farbe ins Spiel

Ungeachtet der massiven gesellschaftlichen Verwerfungen nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und einer sich verschärfenden Inflation nahm der MBSV Anfang 1919 seine Bautätigkeit wieder auf. Zunächst beendete man das Haus Roßlauer Straße 2, ehe man sich ab 1921 den ebenfalls noch im Jugendstil entworfenen neuen Hauszeilen an der Wörlitzer und Jerichower Straße zuwandte. Zum Zeitpunkt des Baubeginns aber begann sich das Klima in der Stadt zu wandeln. Im Mai 1921 war der Architekt Bruno Taut als neuer Stadtbaurat bestellt worden, einen Monat später veröffentlichte er in den Magdeburger Zeitungen sein Plädoyer

für mehr Farbe in der Stadtarchitektur. Das blieb nicht ohne Einfluss auf das laufende Bauprojekt. Entgegen der ursprünglichen Entwürfe bekamen die Häuser Wörlitzer Straße 1 und 2 expressionistische Details an Hauseingängen und Fassaden verpasst, dazu waren sie mehrfarbig gestrichen.

### Im Stil des Neuen Bauens

Das heutige Image der Siedlung als ein Vorzeigeprojekt des Neuen Bauens wurde aber erst durch die ab 1926 umgesetzten Erweiterungen erreicht. Mit dem Ende der Hyperinflation ab 1924 und der Einführung der Rentenmark kam auch langsam die Bautätigkeit wieder in Gang. In der Angersiedlung nahm der Mieter-Bau- und Sparverein mit dem Erwerb des östlich angrenzenden Grundstücks der Lohrengel'schen Gärtnerei ein Schritt zur Erweiterung der Siedlung. Die Bauanträge wurden im Sommer 1926 eingereicht, aber obwohl das städtische Wohnungsamt auf sofortigen Baubeginn drängte, dauerte es bis Anfang 1927, bis es losging. Zunächst wurden als ostseitiger Abschluss von Roßlauer und Zerbster Straße zwei u-förmige Blöcke gesetzt, die direkt an den Altbestand anschließen und in ihrem Kubismus den architektonischen Bruch mit den Jugendstilhäusern nebenan offenkundig machen. Die beiden dreietagigen Neubaublöcke bekamen jeweils fünf Eingänge mit sechs Wohnungen.

*Bedeutendes  
Zeugnis  
des Neuen  
Bauens – der  
Bauabschnitt  
1926–1929*



Zum ersten Mal setzte sich hier die Formsprache des Neuen Bauens durch. Äußerliche Merkmale waren die flachen Pultdächer und eine geometrisch strenge Fassade, die durch das leichte Vorkragen einzelner Bauelemente und balkonartige Loggien betont wurden.

### Die Farben der Weimarer Republik

Die Fassaden dieses Bauabschnitts erhielten einen intensiv farbigen Anstrich, der die architektonische Strenge durch horizontale Gliederung unterstreicht. Verwendet wurden die Farben der Weimarer Republik – schwarz, rot und gelb – eine in Magdeburg nur hier zu findende Farbkombination.

Die cremefarbenen Hauswände bekamen blutrote Sockel, die Dachkante war in Schwarz abgesetzt und die gelben Fensterrahmen durch horizontale Bänder in Schwarz verbunden. In den Innenräumen sollen noch viel intensivere Farben im Einsatz gewesen sein, wie sich einzelne Mieter erinnern haben: Die



Archiv 1893

Angersiedlung 1912 – 1936

Die Roßblauer Straße

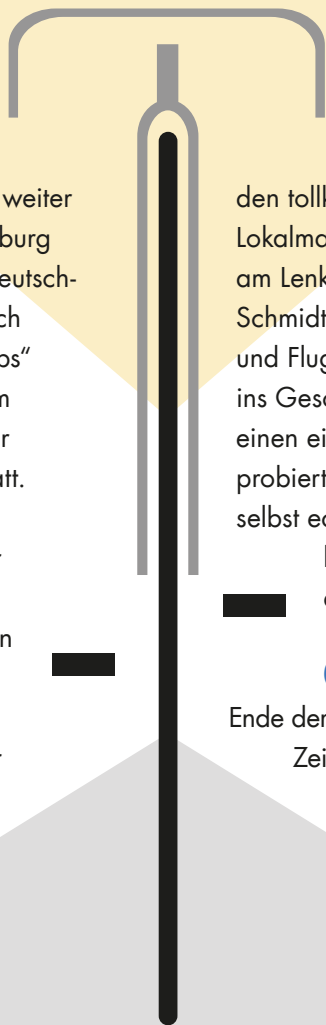
Wände trugen danach einen blutroten Sockel, darüber waren sie in leuchtendem Gelb gestrichen, beides getrennt durch einen schwarzen Streifen.

### Wohnstraßen und begrünte Innenhöfe

Wie auch der erste Siedlungsabschnitt waren diese Häuser in begrünte Innenhöfe eingebettet, folgte das Neue Bauen doch der Idee einer Sozialverantwortung. Statt der feuchten Enge altstädtischer Hinterhofwohnungen setzte man auf saubere Luft und viel natürlich einfallendes Licht in den neuen Wohngebäuden. Dieser zweite Teil der Siedlung folgte mit seinen engen Wohnstraßen dem neuen städtebaulichen Grundsatz, wonach Durchgangs- und Anwohnerverkehr konsequent voneinander zu trennen seien.

## Wackelschmidt und Steherrennen

Während auf den Flächen östlich der Radrennbahn in den 1920er Jahren weitere Siedlungsstraßen mit neuen Häusern dazu kamen, rollten im Betonoval weiter die Radrennfahrer. Tatsächlich war Magdeburg in jenen Jahren ein wichtiges Zentrum im deutschlandweiten Radsport. Bereits 1869 hatte sich hier einer der allerersten „Velocipeden Clubs“ gegründet und schon 1882 fanden auf dem Werder die ersten Radrennen, auf einer der ersten Radrennbahnen deutschlandweit, statt. Das steigende Interesse am Radsport hatte schließlich dazu geführt, dass 1896 an der Berliner Chaussee eine neue, größere Bahn gebaut worden war. Das erste Rennen auf dem 400 Meter langen Zementoval mit drei Meter überhöhten Kurven fand am 30. Mai 1897 statt. Unter dem Besitzer Fritz Grothum erlangte die Bahn nationale Bedeutung, hier wurden bedeutsame Rennen wie „Das große Rad der Stadt



Magdeburg“ ausgefahren. Dazu gab es Steherrennen, bei denen Radfahrer im Windschutz vorausfahrender Motorräder mit Höchstgeschwindigkeit durch die Steilkurven rasten. Unter

den tollkühnen Piloten war der Magdeburger Lokalmatador Paul Schmidt, der wegen seines am Lenker zerrenden Fahrstils ehrenvoll „Wackel-Schmidt“ gerufen wurde. Auch der Motorenbauer und Flugpionier Hans Grade war mit Grothum ins Geschäft gekommen und hatte im Innenfeld einen eigenen Werkstattschuppen. Auf der Bahn probierte er seine Zweitakt-Motorradmotoren aus, selbst echte Motorradrennen mit Geschwindigkeiten jenseits von 100 km/h wurden auf der engen Piste ausgefahren.

## Großer Abschiedspreis 1929

Ende der 1920er Jahre aber hatte die Bahn ihre beste Zeit bereits hinter sich. Das 400 Meter lange Betonoval entsprach nicht mehr dem Stand der Technik, neue Bahnen waren kürzer angelegt mit besserer Gesamtsicht von den Tribünenplätzen.

Auf der Radrennbahn an der Berliner Chaussee stehen am 28. Mai 1922 die Fahrer für den Kleinen Jubiläumspreis über drei Runden oder 1200 Meter am Start. Im Hintergrund sieht man die Häuser des MBSV an der Dessauer Straße mit dem Lokal „Grasemanns Gesellschaftsgarten“.



Für den Rennverein und den Bahnbetreiber wurde es zunehmend schwerer, namhafte Rennfahrer nach Magdeburg zu holen. Nur das riesige Grundstück selbst stieg Jahr für Jahr im Wert und Wohnungen waren nach wie vor zu knapp in der Stadt. So wundert es nicht, dass die Stadt den über 30 Jahre alten Pachtvertrag schließlich aufkündigte, um das Gelände an den MBSV zu übertragen. Der letzte Renntag fand am 31. März 1929 statt. Hauptrennen war der „Große Abschiedspreis“, ein 50-km-Mannschaftszeitfahren, welches das Team O. Montag/ E. Mieth vom RC Opel-Magdeburg mit 22 Wertungspunkten gewann. Als wehmütigen Schlussakt fuhren dann die Berufsfahrer Gustav Brummert, Willi Jungnickel und Otto Michaelis die offizielle letzte Runde. Anschließend sprach der Vorsitzende des Vereins für Radrennen Magdeburg e.V., Otto Schmidt, schwer wiegende Abschiedsworte und überreichte den drei Fahrern je ein Andenken an diese letzte Runde. Im Fahrerlager und auf den Zuschauerwällen breitete sich Wehmut aus: Nach 33 Jahren war Schluss auf der Radrennbahn.

### „Ein würdiger Abschluss“

Unmittelbar nach dem letzten Rennen begann der Abbruch der Bahn und die Vorbereitungen für den Häuserbau. Auf der Ordentlichen Vertreterversammlung im Mai des Folgejahres war die Siedlung





Archiv 1893

als wichtigstes Bauprojekt des MBSV Thema. Im Protokoll heißt es: „Mit der im Jahre 1929 begonnenen Bebauung der früheren Radrennbahn an der Dessauer Straße bekommt unsere Siedlung in Friedrichstadt einen würdigen Abschluss. Bis zum Jahresschluss 1929 hatten wir insgesamt 1.301 Wohnungen gebaut.“

### Wohn(t)räume in weiß

Bis 1936 war der Bau des neuen Karrees zwischen Dessauer Straße und Georg-Heidler-Straße abgeschlossen und erhöhte den Gesamtbestand der Siedlung auf rund 964 Wohnungen. Das auch in der Breite ausreichend groß bemessene Baufeld machte eine Lösung aus umlaufender Blockrandbebauung und zwei im Innenfeld liegenden zusätzlichen Hauszeilen

*Die Raguhner Straße mit ihren markanten Tordurchfahrten.*

Karolin Gillert



Robert Röhrl | Archiv 1893

Die als Wohnstraße fungierende, innenliegende Dirschauer Straße (heute Bauhausstraße) mit der genossenschaftlichen Gemeinschaftswäscherei.  
Unten: Die im Bau befindliche nordwestliche Ecke der Siedlung an der Kreuzung Jerichower Straße und Georg-Heidler-Straße.



Privataufnahme | Archiv 1893

Von den fertigen Neubauten an der Jerichower Straße geht der Blick über die zur Hälfte hochgemauerte Hauszeile an der Georg-Heidler-Straße nach Südwesten Richtung Friedrichstadt, am Horizont grüßt der 1927 fertiggestellte Albinmüllerturm am neuen Messegelände.





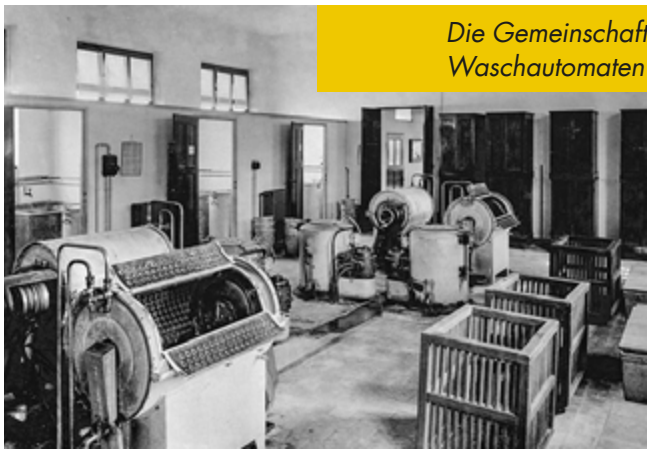
*Die Nordwestecke der Siedlung  
zwischen Georg-Heidler-Straße und  
Jerichower Straße 1943 und heute.*

samt einer Kopfbebauung nach Vorbild der Hermann-Beims-Siedlung möglich, die abseits des Durchgangsverkehrs von vorbildlichen Anliegerstraßen erschlossen wurden. Im Unterschied zum intensiv farbigen vorherigen Bauabschnitt zwischen Raguhner und Coswiger Straße strahlte das neue Karree nach außen in weiß bzw. elfenbeinfarben. Nur an den zur Siedlung ausgerichteten Häusern an der Dessauer Straße und der Dirschauer Straße (heute Bauhausstraße) wurden die Balkone und Vorsprünge mit vertikalen Bändern betont und mit größeren Klinkerflächen gestaltet.

### Brühwarne Neuigkeiten

Eine grundlegende Überlegung bei der Planung der Siedlung waren die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen, allen voran die erste genossenschaftliche Waschanstalt in der Roßblauer Straße 4. Nicht nur, dass die gemeinsame Wäscherei äußerst praktisch war,

konnte als Ergebnis auch das hier zentral bereitete Warmwasser kostengünstig auf die Wohnungen der Siedlung verteilt werden. Wie sich herausstellte, gab es für die Frauen der Genossenschaft neben diesen ökonomischen und funktionalen Argumente noch ein weiteres: Wie einst die öffentlichen Brunnen in der Mitte von Ortschaften entwickelte sich die Gemeinschaftswäscherei zu einem äußerst beliebten Treffpunkt, bei dem sicher auch stets die letzten Neuigkeiten aus Stadt und Gesellschaft sozusagen brühwarm ausgetauscht wurden. Das Konzept war so erfolgreich, dass wenige Jahre später im neuen Komplex zwischen Dessauer Straße und Georg-Heidler-Straße eine zusätzliche Waschanstalt für die Westseite der Siedlung eingerichtet wurde. Jede Wäscherei hatte einen Waschmeister, der den Betrieb organisierte. Die Frauen brachten ihre Wäsche in der Kiepe mit, ließen sie wiegen und zahlten pro Pfund Trockenwäsche eine Gebühr.



*Die Gemeinschaftswäscherei mit  
Waschautomaten und Trockenkammern.*



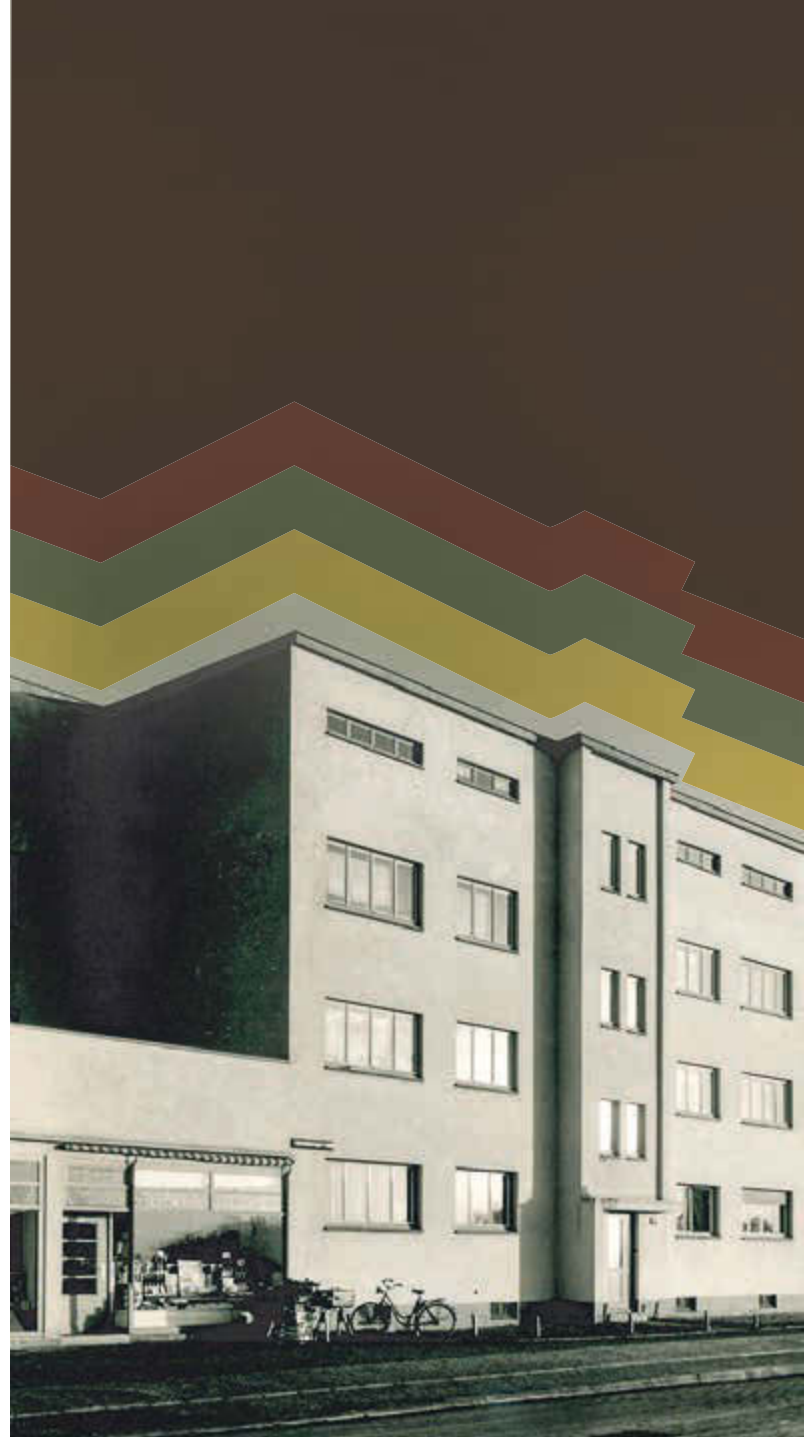
Gustav Schuler, Archiv 1893 (2)

## Käufer und Verkäufer sind eins

Weitere Gemeinschaftseinrichtungen waren ein Kindergarten, die Gastwirtschaft mit Tanzsaal und die Läden des Konsumvereins für Magdeburg und Umgegend e.G.m.b.H. Als Teil der deutschlandweit organisierten Großeinkaufs-Gesellschaft Deutscher Consumvereine (GEG) hieß das Motto: „Käufer und Verkäufer sind eins!“ Die gemeinsame Grundidee war, den Genossenschaftsmitgliedern und ihren Familien den Zugang zu gesunden und bezahlbaren Lebensmittel zu ermöglichen.

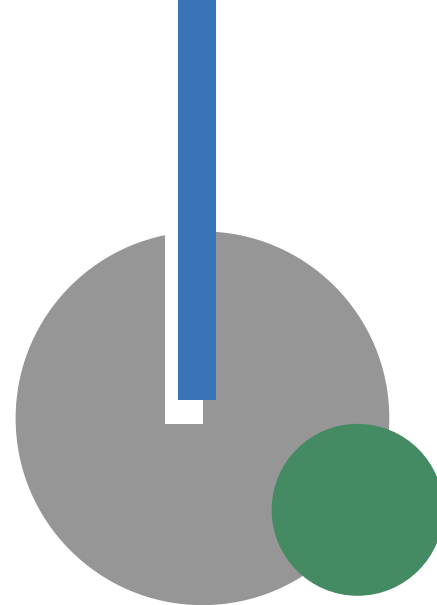
## Völkisches Finale

Mit dem 1933 an die Macht gekommenen Nationalsozialismus setzte sich fortan ein rückwärts gewandter, völkisch zu nennender Baustil durch. Architekten wurden einfach ausgetauscht, so dass der letzte Block westlich der Georg-Heidler-Straße – die damals Bromberger Straße hieß – mit den wiedereingeführten Satteldächern und einer portalartigen Gestaltung der Hauseingänge einen gewollten Abstand zum Neuen Bauen auf der anderen Straßenseite herstellte.



1935 – fertiger Block Georg-Heidler-  
Straße – damals Stromberger Straße

Privataufnahme | Archiv 1893



## Heute wie damals

Heute bieten 964 Wohnungen in der Angersiedlung ein Zuhause für weit über 2.000 Magdeburgerinnen und Magdeburger. Studierende überzeugt die Nähe zur Fachhochschule, Familien die Nähe zum Elbauenpark. Brückfeld ist heute für jeden etwas.

Ein Wohngebietstreff im Herzen des Quartiers bringt die Menschen zum Tanzen, zu Spielenachmittagen und Frühstücken aber auch zu Familienfeiern zusammen. In der liebevoll eingerichteten Gäste-Wohnung können Besucher bleiben, für die in der eigenen Wohnung nicht genügend Platz ist.

582 Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren mit Balkonen ausgestattet, leer stehende Wohnungen im Innenausbau permanent an die aktuellen Anforderungen des Marktes angepasst, Fassaden erneuert und PKW-Stellplätze geschaffen. Dies alles geschieht in

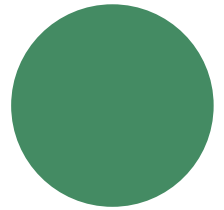
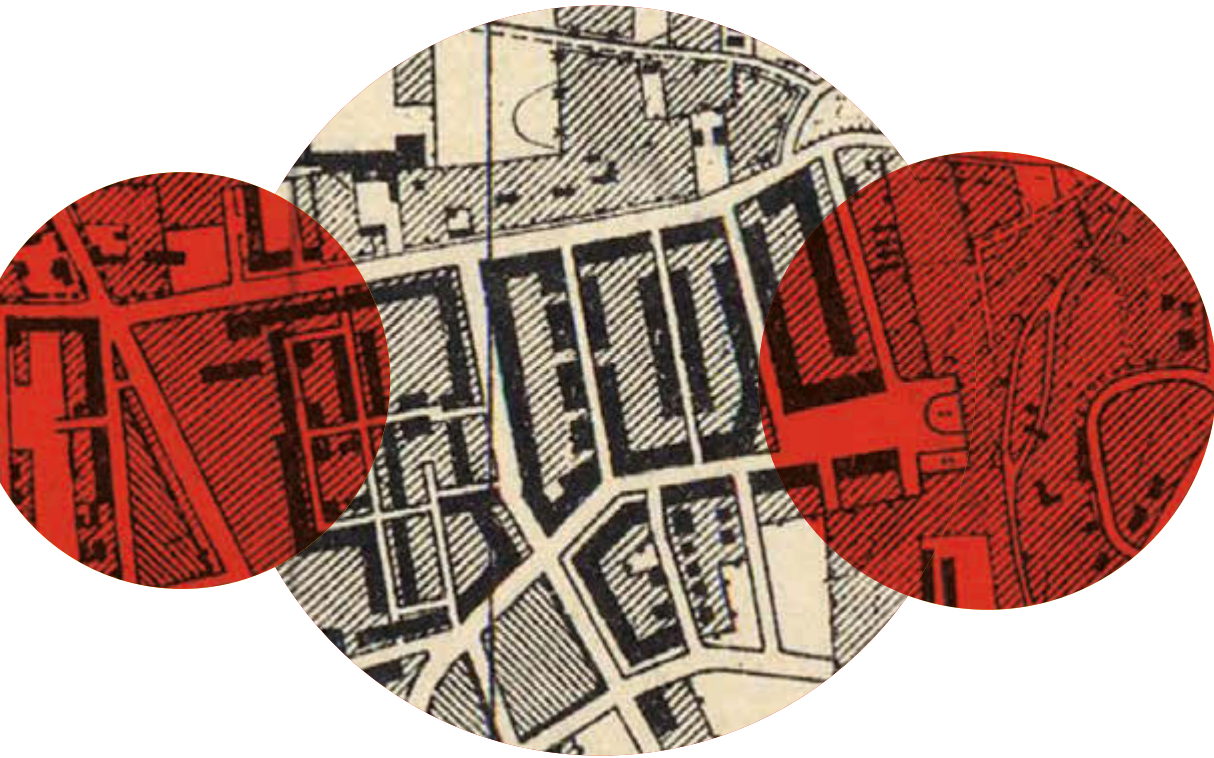
enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Magdeburg, denn wir sind uns unserer Schätze im Bestand bewusst. So verwendet die Genossenschaft zur Fassadensanierung Farben in den Originaltönen, so dass bspw. die Coswiger Straße wieder leuchtet wie in den Dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Restauration von Holzfenstern, gestrichen in den leuchtenden Farben des neuen Bauens, ist uns ebenso ein Anliegen. Mit einem Bautischler in unserer Mannschaft, der sein Handwerk versteht, werden wir auch hier unserem Anspruch gerecht. Sogar bei der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen beschäftigen sich unsere Fachleute intensiv mit der Frage, wie diese Außenanlagen zur Zeit ihrer Errichtung aussahen und gedacht waren. Dort, wo es geht, empfinden wir diese Idee nach.

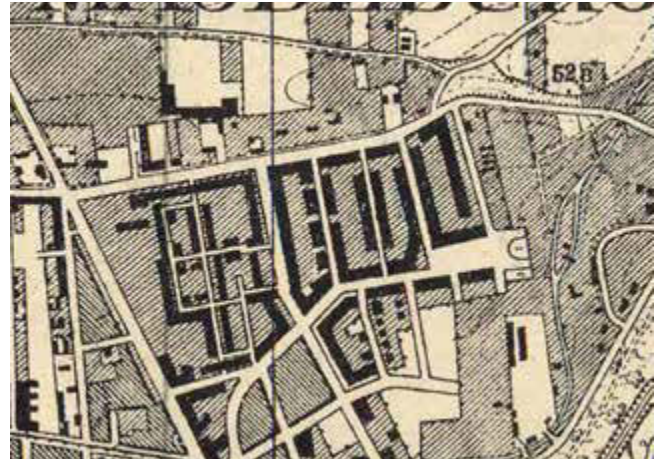


*Das Karree zwischen Georg-Heidler-Straße und Dessauer Straße entstand auf dem Gelände der 1929 geschlossenen Radrennbahn.*









# GARTENSTADT WESTERNPLAN

1923 – 1933



Die Gartenstadt Westernplan im Zustand von 1928. Der zweite Abschnitt zwischen Martin-Andersen-Nexö-Straße und Röntgenstraße ist gerade im Bau.

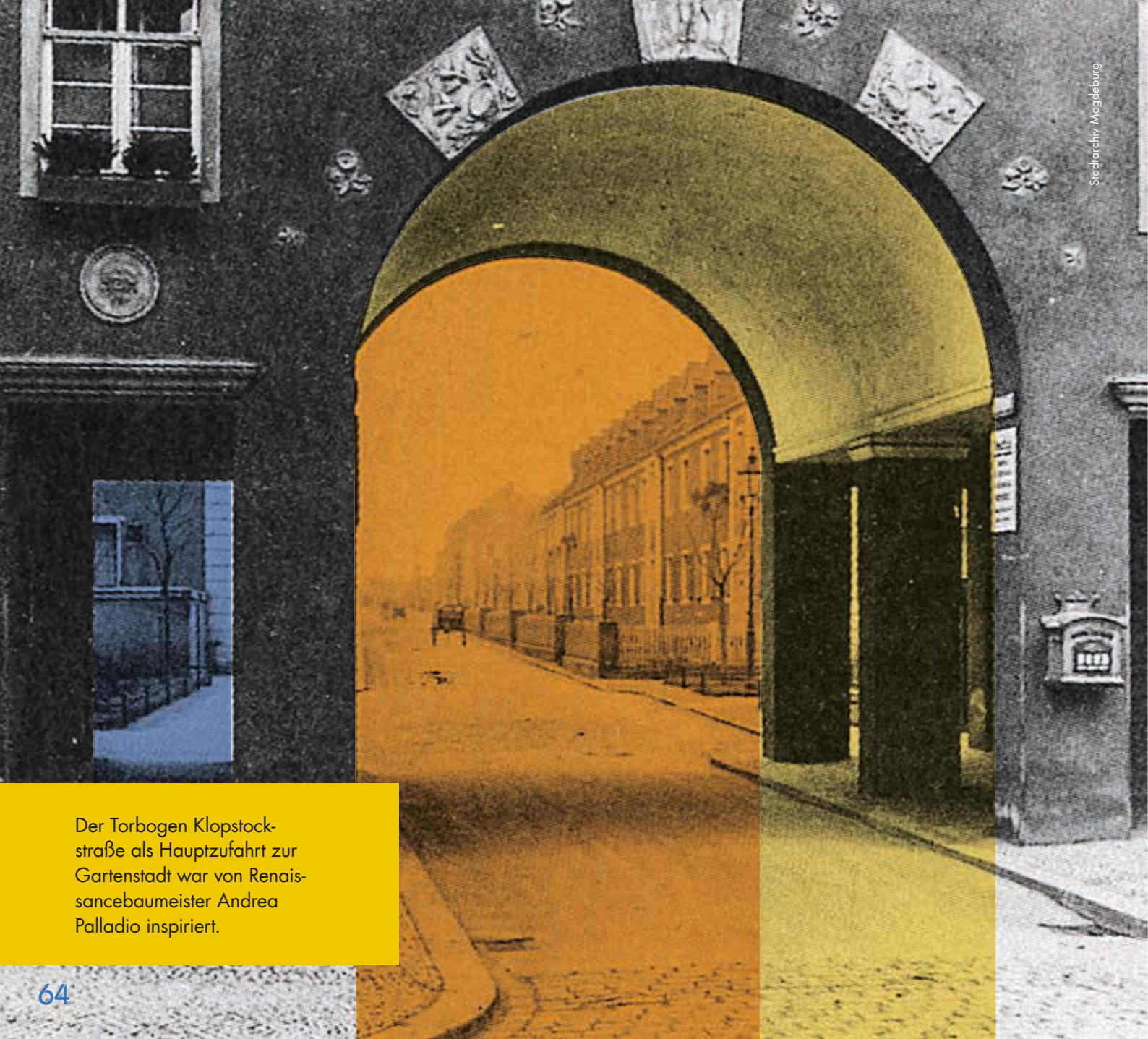


Landesarchiv NRW/Junkers Luftbild

## Es grünt so grün in der Gartenstadt Westernplan

Aus der im Ersten Weltkrieg deutschlandweit aufkommenden Heimstättenbewegung entsprang 1920 die Heimstätten-Baugenossenschaft e.G.m.b.H. Die stand anfangs ausschließlich Eisenbahnern offen. Erklärtes Ziel der Gründer war es, „durch Selbsthilfe und Zusammenschluss gesunde Wohngelegenheiten zu schaffen“. In den 1920er Jahren entstanden drei Siedlungen, zwei davon als ländliche Quartiere an den nördlichen und südlichen Rändern der Stadt. Einzig die Gartenstadt Westernplan passte man an die baulichen Vorgaben der sich rasant entwickelnden Wilhelmstadt an. Aber auch hier gab es reichlich Grün und frische Luft – und für jeden Mieter einen eigenen Garten.





Der Torbogen Klopstockstraße als Hauptzufahrt zur Gartenstadt war von Renaissancebaumeister Andrea Palladio inspiriert.

## Heimstätten für Eisenbahner

Zu den gesellschaftlichen Verwerfungen nach dem Ersten Weltkrieg und der wirtschaftlichen Not gesellte sich ein dramatischer Mangel an menschenwürdigem Wohnraum. Unter dieser Wohnungsnot litten auch die Eisenbahner. Die zentrale Lage Magdeburgs in Mitteldeutschland machte die Stadt zum Ziel vieler Flüchtlinge. Um die Versorgung ihrer Beschäftigten zu sichern, reagierte die Reichsbahndirektion Magdeburg mit starken Bestrebungen zur Gründung einer Eisenbahnergenossenschaft. Der Zweck aller Gründungsbestrebungen war „darauf ausgerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes [...] zu verschaffen“, wie es später in der Satzung der Genossenschaft hieß. Die ideelle Blaupause für das Vorhaben lieferte die in den Kriegsjahren aufgekommene Heimstättenbewegung, die im Mai 1920 durch die Verabschiedung des Reichsheimstättengesetzes eine rechtliche Grundlage erhalten hatte.

## Start mit 136 Mitgliedern

Ein in der Reichsbahndirektion gebildeter Ausschuss lud schon im Frühherbst 1920 alle Eisenbahnbediensteten zu einer Großversammlung ein. Ziel war es, für die Gründung einer eigenen Baugenossenschaft ausrei-



Archiv 1893 (2)

Freiherr-vom-Stein-Straße, Ecke  
Röntgenstraße 1927 – 1929

Rohbauten am Westernplan



chend viele Mitglieder zu finden. Am Ende des Abends waren 136 Eisenbahner bereit, der neuen Heimstätten-Baugenossenschaft zu Magdeburg e.G.m.b.H. (HBG) beizutreten und den notwendigen Anteilsschein zu zeichnen.

### Reichsbahn-Zuschusswohnungen

Nahezu gleichzeitig begann die HBG mit zwei Bauprojekten. Die als Gartenstädte geplanten Siedlungen in Eichenweiler und Lüttgen Salbke lagen weit nördlich bzw. südlich vor dem alten Festungsring um die Stadt, dazu außerhalb aller Versorgungsleitungen und ein Stück weg von der nächsterreichbaren Straßenbahnlinie. Attraktiv waren die Flächen trotzdem, hatten sie doch größtmögliche Nähe zu den Arbeitsstätten der Bahnarbeiter: Eichenweiler im Norden der Neustadt lag vis à vis zum großen Rangier-

bahnhof Rothensee, die Siedlung Lüttgen Salbke direkt neben dem Reichsbahnausbesserungswerk. Die vom Architekten Bernhard Lippsmeier geplanten Siedlungen hatten ländlichen Charakter mit Zwei-, Vier- und Sechsfamilienreihenhäusern und dahinter streifenförmig angeordneten Gartengrundstücken.

### Heimatstil für den Westernplan

Der Erfolg beim Eigenheimbau schlug sich erkennbar in der Mitgliederzahl der Genossenschaft nieder. Bis 1923 war sie auf 2100 gestiegen, bis dahin ausschließlich Eisenbahner. Auch in der Wilhelmstadt, dem dritten Baugebiet der HBG, hatte die Heimstättengenossenschaft ursprünglich die Absicht, eine Gartenstadtsiedlung aus Flachbauten zu entwickeln, aber die Stadt als Eigentümerin des gut zehn Hektar großen Baugrundstücks mahnte





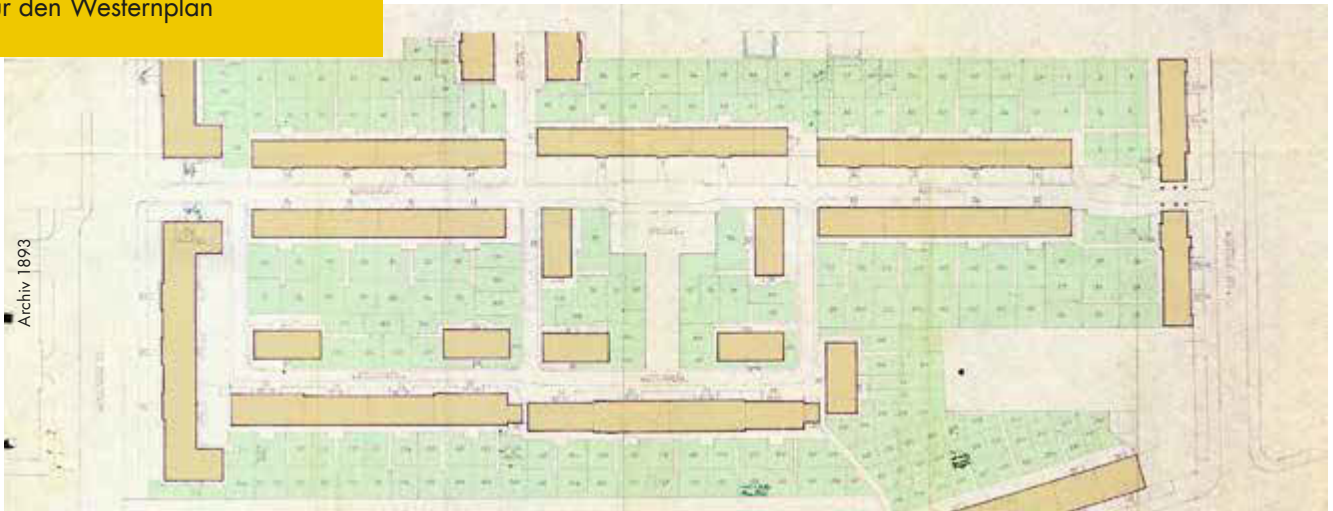
angesichts der Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln zum einen die Öffnung der Genossenschaft für andere Bevölkerungsgruppen an und zum anderen angesichts der weiter drängenden Wohnungsnot auf eine mehretagige Bebauung der Siedlung.

„Unter dem Druck der Verhältnisse“, wie die Heimstättenbaugenossenschaft rückblickend schrieb, „musste man schließlich doch zum Bau mehrgeschossiger Reihenhäuser übergehen. Gleichwohl hat sie ihren Charakter als Gartenstadt beibehalten.“ Die HBG übertrug die Projektierung wieder ihrem bevorzugten Architekten Lippsmeyer, der auch hier eine traditionelle, am konservativ geprägten Heimatstil ausgerichteten Architektursprache umsetzte.

### Häuserbau während der Hyperinflation

Der Baubeginn im Westernplan fiel in eine finanziell äußerst schwierige Zeit. Die junge Weimarer Republik stand wirtschaftlich mit dem Rücken zur Wand. Nicht nur die enormen Reparationszahlungen aus dem verlorenen Weltkrieg waren an die Siegermächte zu erbringen, auch drückten die millionenfach gezeichneten Kriegsanleihen, mit denen die eigene Bevölkerung dem Staat das Geld für den Krieg vorgestreckt hatte. Als Reaktion darauf wurden die Druckmaschinen angeworfen und man brachte beständig neues Geld in Umlauf, bis die Inflation ab 1922 in immer größeren, schnelleren Schritten zu galoppieren anfang. Lag der Wechselkurs zwischen Dollar und Reichsmark im Juni 1923 noch bei 1:100.000, kostete der Dollar im Dezember bereits über 4.200.000.000 Reichsmark.

Gartenverteilungsplan  
für den Westernplan



## Durch den Torbogen in die Gartenstadt

Dennoch entstanden bis zum Frühjahr 1924 die ersten 112 Wohnungen. Dieser erste Bauabschnitt zwischen Ebendorfer Straße und Martin-Anderson-Nexö-Straße war nach klassischem Gartenstadt-Konzept mit innenliegenden Wohn- und getrennten Durchgangsstraßen angeordnet. Die Häuser trugen rot eingedeckte Dächer mit gleichmäßig angeordneten Satteldachgauben und Fassaden in sandfarbenen und roten. Über den Hauseingängen befanden sich Stuckmedaillons, die zum Teil erhalten geblieben sind. Den Übergang zu den höheren Häusern an der Klopstockstraße erreichte man durch eine Anpassung der Gebäudehöhe, die Zufahrt ins Innere der Gartenstadt führte durch einen eleganten, von Renaissancebaumeister Andrea Palladio inspirierten Torbogen im Gebäude an der Klopstockstraße samt beidseitigen Fußgängerdurchlässen.

Wohnidylle im Westernplan: Hölzerne Zäune vor den Eingängen und reichlich Grünfläche zwischen den Häusern

### Für jeden Genossenschafter einen Garten

Zu jeder Wohnung gehörte ein etwa 100 Quadratmeter großes Gartengrundstück. Der Idee nach war das genug Fläche, um hier für den Eigenbedarf Obst und Gemüse anzubauen. In der Praxis wurden die Gärtchen aber eher als Sommerfrische genutzt mit ordentlich gemähter Wiese, Büschen für den Sichtschutz und Sitzbänken. Die Zuweisung der Gärten an die einzelnen Genossenschafter erfolgte nach einem genau festgelegten Plan, der jedem Nutzer möglichst große Nähe zur eigenen Wohnung absichern sollte.

### Konsum und Friseur

Zum höheren Wohnkomfort der Siedlung trugen auch nützliche Nahversorgungseinrichtungen, wie das 1925 eingerichtete Verkaufslager des Eisenbahn-Konsumvereins bei. 1926 kam an der Ecke Westernplan und Martin-Anderson-Nexö-Straße eine Bäckerei hinzu, darüber hinaus entstanden ein Lebensmittelladen, eine Fleischerei, eine Drogerie und ein Friseurgeschäft. Ein wichtiges Kriterium für Eltern war nicht zuletzt der Aufbau eines genossenschaftlichen Kindergartens im inneren Ring der Siedlung.



Gartenstadt Westernplan 1923 – 1933

Denkmalgeschützte Gartenstadt heute

### Warmwasser mittels Gasautomat

1930 bestand die Siedlung Westernplan bereits aus 825 Wohnungen und deren Ausstattungsstandard war seit dem Ende der Hyperinflation 1924 Stück für Stück nach oben gegangen. Diese Entwicklung bildete auch den mittlerweile gestiegenen Anspruch der einzelnen Bevölkerungsgruppen an ihre Heimstatt ab. So hatten die in den Jahren 1929 und 1930 gebauten Wohnungen meist drei bis vier Zimmer plus Küche mit Speisekammer. Auch ein Badezimmer gehörte nun zu jeder Wohnung fest dazu. Um diesen Standard anzugleichen, nutzte man die üblichen Instandhaltungsarbeiten, um auch den Großteil der schon bestehenden Wohnungen nachträglich mit einer Badeinrichtung auszustatten. Die altbekannten Kohleöfen gab es nicht mehr, geheizt wurde stattdessen ganz bequem mittels Warmwasseretagenheizung und auf Einzelwunsch jedes Mieters war der Einbau eines Gasautomaten für die fließende Warmwasserversorgung möglich.

## Sehnsucht nach Licht und Sonne

Von 1927 bis 1930 wurde das Areal zwischen Martin-Andersen-Nexö-Straße und Rödelstraße bebaut. Die Fassaden sind hier durch Risalite, Loggien, Gebäude-sprünge und Balkone dominiert. Eine Großzahl der Wohnungen hatten dabei entweder offene Balkone oder Loggias. Denn wer die eng verbauten altstädtischen Quartiere mit ihren lichtlosen Hinterhöfen kannte oder dort gar gewohnt hatte, der hatte große Sehnsucht nach Licht und Sonne. Die Siedlung Westernplan knüpfte damit an die Tradition der 1913 begonnenen Gartenstadt Reform an und ist die Weiterführung des Gartenstadtgedankens.

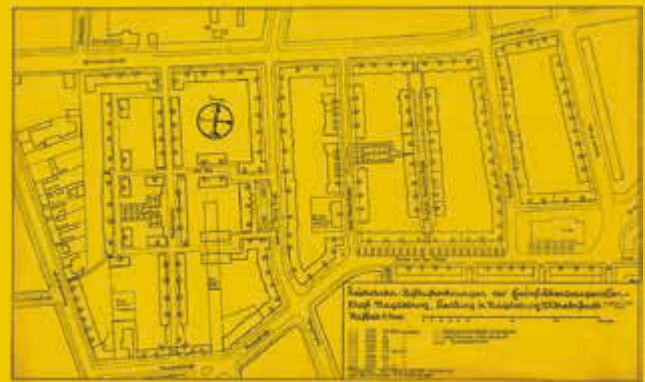
## Letzter Bauabschnitt bis 1936

Als letzter Abschnitt entstand dann zwischen 1930 und 1936 der östliche Bereich, der jedoch nicht mehr vollständig entsprechend der Planung fertig gestellt wurde. So wurde nun durchweg dreigeschossig gebaut. Gleichzeitig gab man das Konzept der Auftrennung zwischen Wohnstraßen und umlaufenden Erschließungsstraßen auf. So bildet dieser letzte Teil der Siedlung eine Mischung aus Gartenstadt und großstädtischem Viertel.



Andreas Lander

Die Gartenstadt mit dem Projekt „U14 – ein Haus für Kids“ im Westernplan 5 bis 9



Lageplan der Siedlung Westernplan mit Reichsbahn-Zuschusswohnungen am Rand der Wilhelmstadt, 1930



Die schwer kriegszerstörte  
Gartenstadt Westernplan 1945

## Schwere Zerstörungen im Krieg

Bei den alliierten Luftangriffen im Zweiten Weltkrieg erlitt Magdeburgs Altstadt schwerste Zerstörungen, während die zumeist an den Stadträndern gelegenen Reformsiedlungen bis auf Einzeltreffer verschont blieben. Einzig die Gartenstadt Westernplan bekam durch ihre unmittelbare Nähe zur Altstadt und zu den Gleisanlagen um den strategisch wichtigen Hauptbahnhof einen erheblichen Teil der Bombenlast ab. So reihte sich im Sommer 1945 hier eine Ruine an die andere. Die Luftaufnahmen der Alliierten aus jenen Monaten lassen das Ausmaß erahnen. Noch genauer zeigt es der von der HGB im Oktober 1945 angefertigte Zerstörungsplan: Er verzeichnet etwa 800 Wohnungen in der Siedlung als leicht bis schwer beschädigt.

## Veränderungen beim Wiederaufbau

Der groß angelegte Wiederaufbau in den 1950er Jahren war für die Genossenschaft nur dank millionenschwerer staatlicher Beihilfe möglich. Bis 1958 gelang es, die teilzerstörten Gebäude der Siedlung zu rekonstruieren, eine Bombenlücke wurden aus der Not heraus mit einem DDR-Typenbauhaus geschlossen. Fünf total zerstörte Häuser des denkmalgeschützten Innenbereiches hat man hingegen nicht wiederaufgebaut. Das Ergebnis ist erkennbar, denn die auf den




Ruinen in der Röntgenstraße, 1946

Leerflächen in der DDR-Zeit hinzugefügten Neubauten wie der Kindergarten oder die Garagenzeilen freuen zwar die Genossenschaftler, unterbrechen aber die architektonische Geschlossenheit der Siedlung. Auch die Torbogen-Durchfahrt vom Westernplan zur Klopstockstraße hatte einen Bombentreffer bekommen und wurde mit einem Flachportal und dem viergeschossigen Wohnhaus überbaut. Ebenfalls eine Entwicklung in jenen Jahren: aus den abgezäunten Mietergärten entstanden zum Teil durchgängige Grünflächen.

## Denkmalpflegerische Zielstellung

Bereits 1987 wurde der als Gartenstadt angelegte Kernteil der Siedlung nach dem Denkmalschutzgesetz der DDR in die Denkmalliste aufgenommen. Eine 1993 im wiedervereinigten Deutschland erlassene Denkmalpflegerische Zielstellung formulierte die Richtlinien für die ein Jahr später beginnende, schrittweise Sanierung der Siedlung. Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehörten intensive Farbuntersuchungen am Mauerwerk und an den Rahmen von Türen und Fenstern. Die Verwendung von Originalfarben, wie ockergelbe Fassaden oder grün gefasste Türen und Fensterläden, gehörte ebenso dazu wie der Einbau von Sprossenfenstern und die rot eingedeckten Tonziegeldächer samt der Rekonstruktion aller ursprünglichen Dachgauben. Und wie es die Denkmalpflegerische Zielstellung schon 1993 formulierte, stellt die Siedlung heute wieder „ein Beispiel des sozialen, genossenschaftlich-gemeinnützigen Wohnungsbaus der 1920er Jahre dar.“

Andreas Lander



Kleine Oasen auf den Hinterhöfen bilden Rückzugsorte für ihre Bewohner.





## Fingerspitzengefühl

Heute liegt der Westernplan mit seinen angrenzenden Straßen im überaus beliebten Stadtviertel Stadtfeld Ost. Dieses Quartier ist der am dichtesten besiedelte Stadtteil der Landeshauptstadt, bietet er doch mit überaus zahlreichen gastronomischen und kulturellen Einrichtungen verschiedenster Couleur offensichtlich den perfekten Lebensmittelpunkt über alle Altersgruppen hinweg. Hier leben Studierende neben jungen Familien neben denen, deren zweite Lebenshälfte erst begonnen hat und zahlreichen Menschen der (Ur-) Großelterngeneration. Vielerorts wird Kiezleben durch Ehrenamtliche gestaltet, soziales Leben funktioniert hier auch viel über Selbstorganisation.

Die 1893 bietet in mehr als 1.100 Wohnungen in Stadtfeld knapp 3.000 Menschen ein Zuhause.

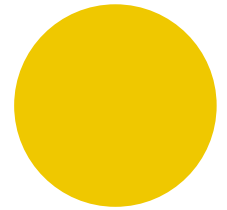
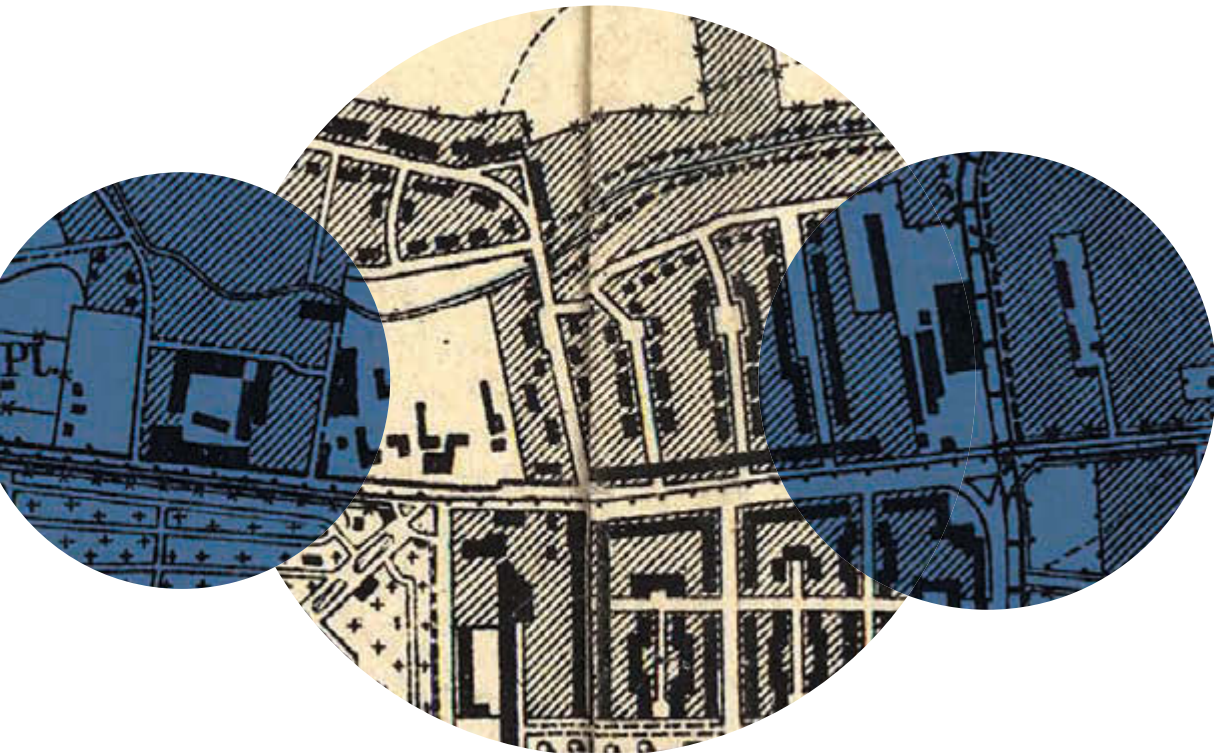
Großzügig geschnittene Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen mit Balkon und/oder Hausgarten ziehen Familien an. Auch wenn der Grundgedanke der Selbstversorgung des Neuen Bauens in den vielen Hausgärten vielleicht nicht allzu wörtlich genommen wird, bilden diese kleinen Oasen auf den Innenhöfen doch Rückzugsorte für ihre Bewohner.

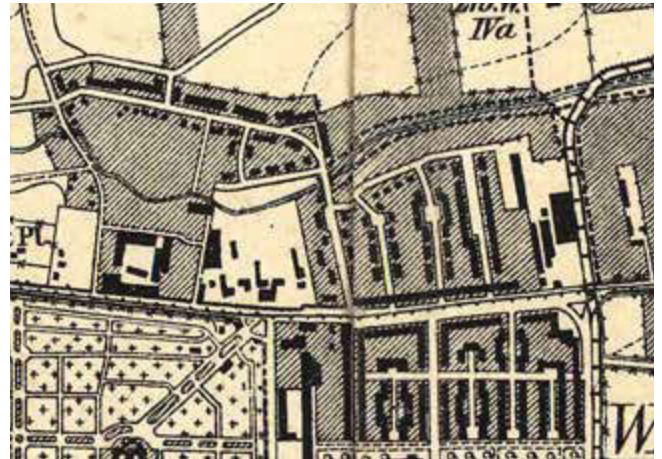
Auf der anderen Seite wächst die Anzahl der Bewohner, die weniger daran interessiert sind, ein kleines Stückchen Land hinter ihrem Wohnhaus zu bewirtschaften – einige Gärten verwildern auch. Seit einigen Jahren versucht sich die Genossenschaft deshalb an dem Spagat, die viel beklagte Parkplatzknappheit durch eine behutsame Neugestaltung der Innenhöfe zu entschärfen. Dies gelingt mit Fingerspitzengefühl – und für die Stellplätze gibt es lange, vor ihrer Fertigstellung, Wartelisten.



Westernplan heute

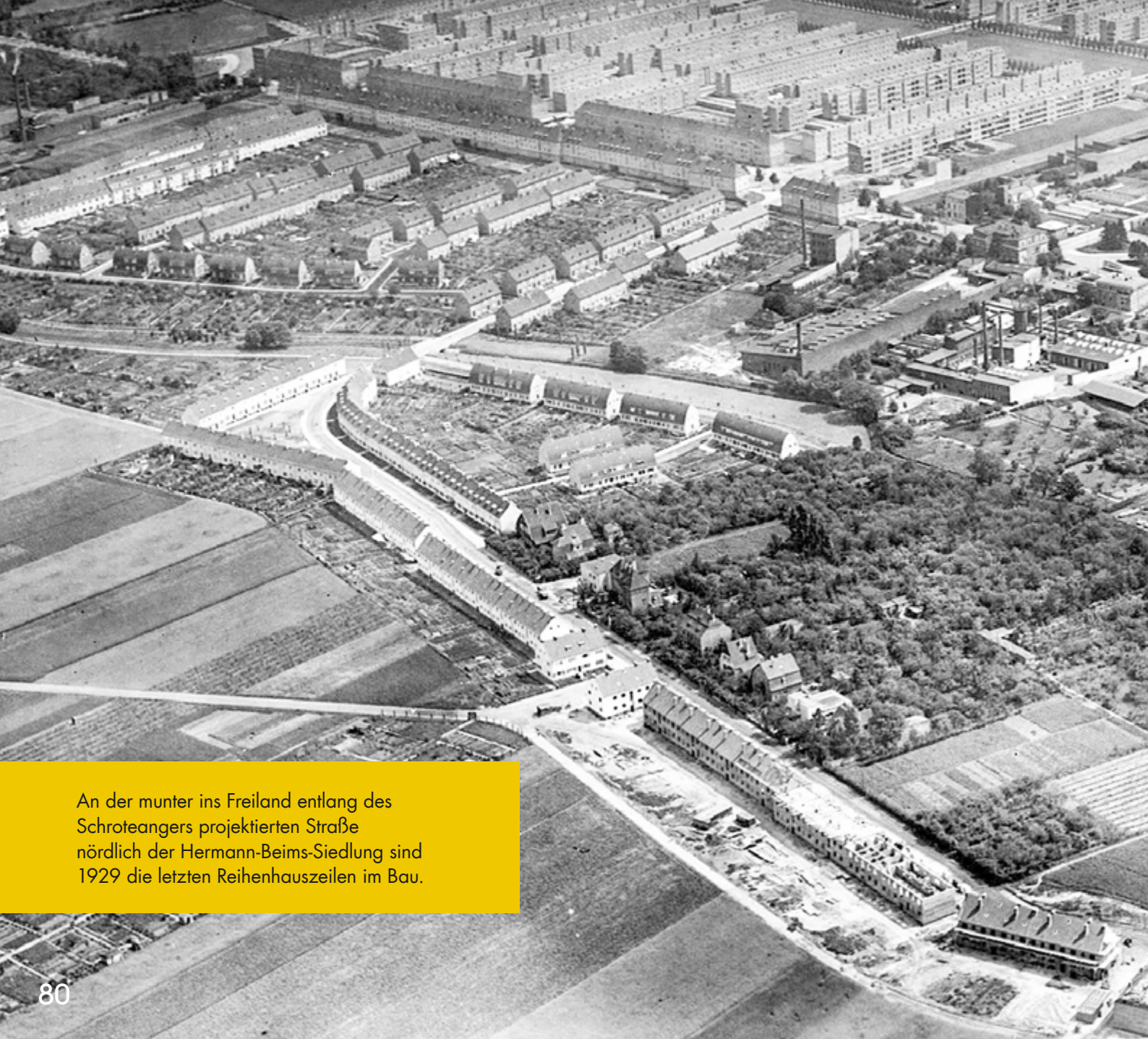




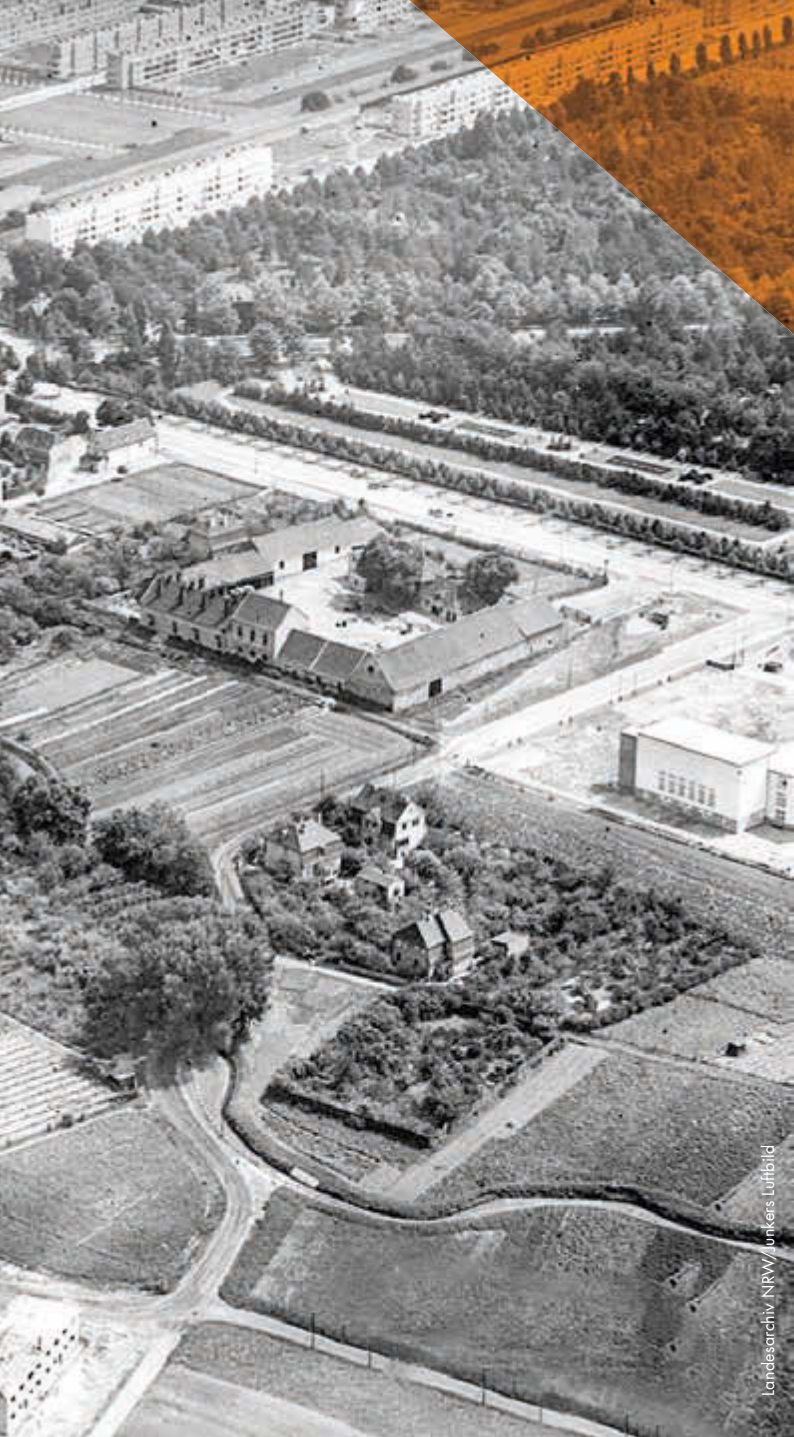


# **SIEDLUNG SCHROTEANGER**

1924 – 1930



An der munter ins Freiland entlang des Schroteangers projektierten Straße nördlich der Hermann-Beims-Siedlung sind 1929 die letzten Reihenhauszeilen im Bau.



## Eine Siedlung für kinderreiche Familien

*Während auf der Südseite der Großen Diesdorfer Straße die avantgardistische erste Modellsiedlung der 1920er Jahre Gestalt annahm, 1931 auf den Namen von Oberbürgermeister Hermann Beims getauft, entstanden ab 1924 im Auftrag der Gemeinnützigen Baugenossenschaft (GBG) auch nördlich dieser Hauptverkehrsachse die Siedlung Felsenbergstraße. Parallel dazu ließ der Bauverein für gemeinnützige Siedlungen entlang des Schroteangers bis 1930 seine Reihenhauszeilen für kinderreiche Familien hochziehen.*

Siedlung am Schroteanger  
für kinderreiche Familien





## Bauverein für gemeinnützige Siedlungen

Als zeitlich letzte Baugenossenschaft im Stammbaum der heutigen Wohnungsbaugenossenschaft 1893 eG gründete sich im August 1924 in der Wilhelmstadt der „Bauverein für gemeinnützige Siedlungen e.G.m.b.H. Magdeburg (BVGS)“. Der Zeitpunkt war günstig gewählt. Mit der Ende 1923 eingeführten Rentenmark hatte die Fieberkurve der Hyperinflation endlich ihre Spitze überschritten. Verlierer waren natürlich die Kleinsparer, Gewinner u. a. die Grundstückseigentümer, deren Inflationsgewinne der Gesetzgeber mittels der Hauszinssteuer abzuschöpfen suchte. Mit den aus dieser Sondersteuer geschöpften Mitteln wurde ab 1924 gezielt der öffentliche Wohnungsbau subventioniert.



Stadtrarchiv Magdeburg

Walmdachhäuser an der  
Steinbergstraße, 1925

## Häuser für kinderreiche Familien

Als Mitglied des städtischen Vereins für Kleinwohnungswesen hatte die BVGS sich in ihrer Satzung die „Förderung der Erbauung von Ein- und Zweifamilienhäusern“ als Ziel gesetzt. Dabei hatte man vor allem kinderreiche Familien im Blick, denen man das Wohnen im Haus mit Garten ermöglichen wollte. Mit 100 Reichsmark waren die Anteilsscheine entsprechend niedrig angesetzt. Schon 1924 begann man die Pläne mit einem ersten Projekt in die Tat umzusetzen.



Zackelbergstraße  
1928 und heute

An der südlich der Schrote verlaufenden Bördestraße entstanden die ersten sechs Doppelhäuser mit markanten Zollinger-Lamellendächern, dank deren stützenfreien Konstruktion das Dachgeschoss auch ohne die platzraubenden Schrägen als vollwertiger Wohnraum genutzt werden konnte.

In enger Absprache mit dem Stadterweiterungsamt setzte man die Tätigkeit 1925 auf der Nordseite der Schrote an der Steinbergstraße fort. Auch bei diesen Vierfamilienhäusern kamen die markanten Tonnendächer zum Einsatz.

### Siedlungsmittelpunkt am Schroteanger

Der Erfolg mit den ersten Projekten ließ die Genossenschaftler größer denken. Entlang der neu projektierten Straße am Schroteanger wagte man sich ab 1927 an einen ganzen Straßenzug aus Reihenhäusern. Mit dem neu verpflichteten Architekten Artur

Reinecke begann auch architektonisch eine neue Zeit für die junge Genossenschaft. Auf den ersten Blick war es mit der Abkehr vom Tonnendach verbunden. In einer deutlich rationaleren Formsprache fügte er die neuen Reihenhäuser zu langen Ketten zusammen, die dem geschwungenen Straßenverlauf folgten. Mit einem großzügig angelegten Platz in Form eines Dreiecks bekam die Siedlung eine markante Mitte. Bis zum Sommer 1929 waren die letzten Häuser am hinteren Ende der fast 600 Meter langen Straße Am Schroteanger fertig.

### Gemeinnützige Baugenossenschaft

Eine weitere kleinere Baugenossenschaft war die in der Wilhelmstadt angesiedelte Gemeinnützige Baugenossenschaft (GBG). Der bereits 1909 gegründeten Gesellschaft gehörten vorwiegend mittelständische Schichten an.



Die Reihenhäuser zwischen Zackelbergstraße und Schroteanger nördlich der Hermann-Beims-Siedlung im Juli 1929

1927 – Straßenbau  
in der Börde- und  
Zackelbergstraße



Wie auch bei der HGB hatte sich der Staat als Arbeitgeber Belegrechte für die durch öffentliche Förderung entstandenen Wohnungen gesichert.

### **Einzelnen zentralgeheizt**

Anfang der 1920er Jahre setzte die GBG in der Wilhelmstadt ihre ersten Bauprojekte um – u. a. in der Tismarstraße und auf der Südseite der Bürgerstraße, vis-à-vis zur Siedlung Westernplan – ehe man sich ab 1924 nördlich der entstehenden Hermann-Beims-Siedlung erstmals dem Einfamilienhausbau zuwandte. Sämtliche Wohnungen hatten einen hohen Ausstattungsgrad mit innenliegenden Bädern und Zentralheizungen bzw. den damals aufkommenden Narag-Heizungen. Über einen zentralen Ofen in jeder Wohnung wurde das Warmwasser für ein geschlossenes System von Heizkörpern in den einzelnen Räumen aufbereitet. Die Narag-Heizung verband dabei die Annehmlichkeiten einer Zentralheizung mit denen der privaten Einzelheizung. Übersetzt hieß das, gerade in Zeiten knapper Brennstoffe selbst entscheiden zu können, wie stark und ob überhaupt die eigene Wohnung beheizt wird.

### **Die Siedlung Felsenbergstraße**

In der Felsenbergstraße, die von der Großen Diesdorfer Straße abzweigend auf die Schrote zuläuft, begann die Genossenschaft 1924 mit dem Bau von zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienreihenhäusern, zu denen jeweils ein Garten von 200 bis 300 m<sup>2</sup> gehörte. Drei Jahre später setzte man das Bauprogramm in der Zackelbergstraße fort, bis 1930 schuf die GBG in ihren Häusern 131 neue Wohnungen. Die aus mehreren Parallelstraßen bestehende Siedlung war durch die dreigeschossigen Hauszeilen entlang der Großen Diesdorfer Straße gut abgeschirmt und hatte auch dank der Portaldurchfahrten so den Charakter von reinen Wohnstraßen. Die Gestaltung mit einer meist symmetrischen Fassadengliederung und Satteldach entsprach einer traditionellen Architekturauffassung. Akzente setzen die unterschiedlich gestalteten Hauseingänge. Durch leicht geschwungene Straßenführungen und platzähnliche Erweiterungen teils mit Ladeneinrichtungen bekam die Siedlung lebendige Mittelpunkte.

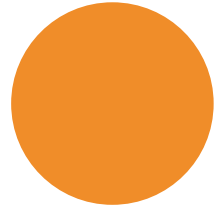
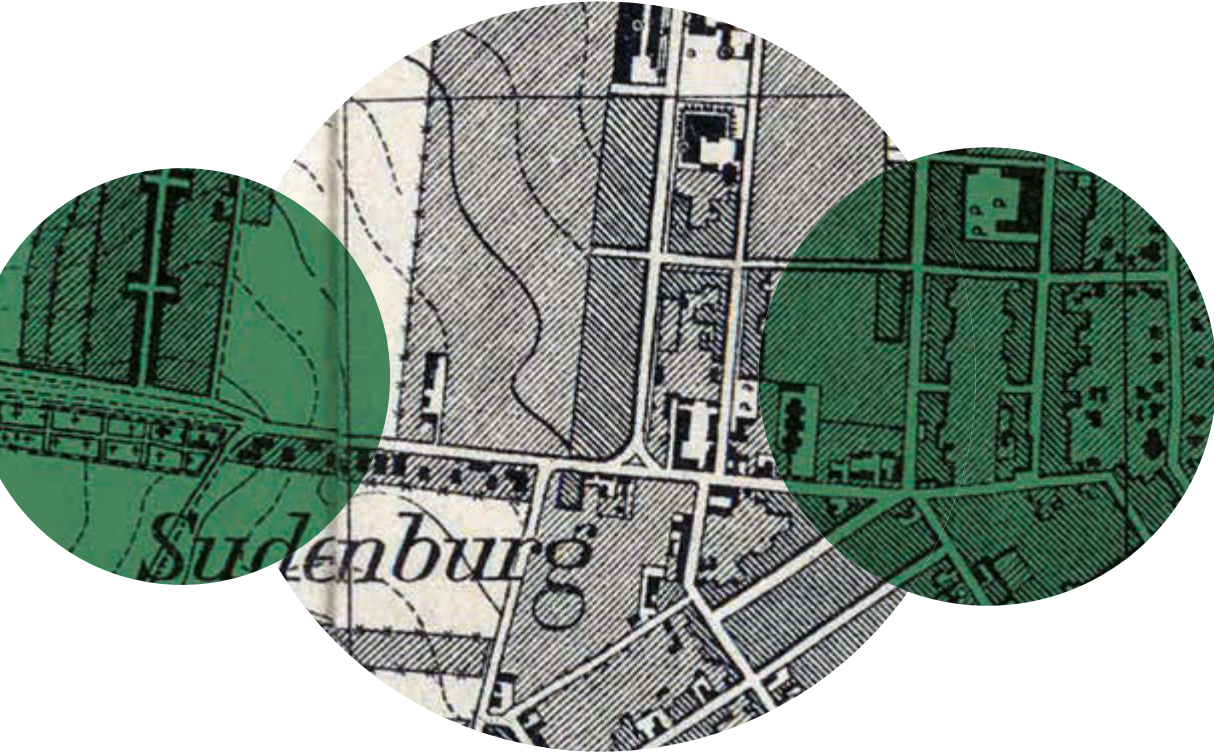
## Gesellschaftlicher Wandel

Vielleicht hat sich die Siedlung der Genossenschaft in Stadtfeld West am stärksten gewandelt. War sie zur Zeit der Erbauung für kinderreiche Familien gedacht, so leben dort heute ruhig und im Grünen vor allem Mitglieder in ihrer zweiten Lebenshälfte und genießen die Ruhe nach einem anstrengenden Arbeitstag oder ihren Ruhestand. Von zahlreichen Einfamilienhäusern hat sich die Genossenschaft aus wirtschaftlichen Gründen in den 1990er Jahren getrennt. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern verfügen aber auch heute noch über einen Hausgarten, viele Mitglieder dort pflegen den Vorgarten gleich mit. Rund 150 Mitglieder wohnen in der kleinen Stadtrandsiedlung.





Zackelbergstraße heute

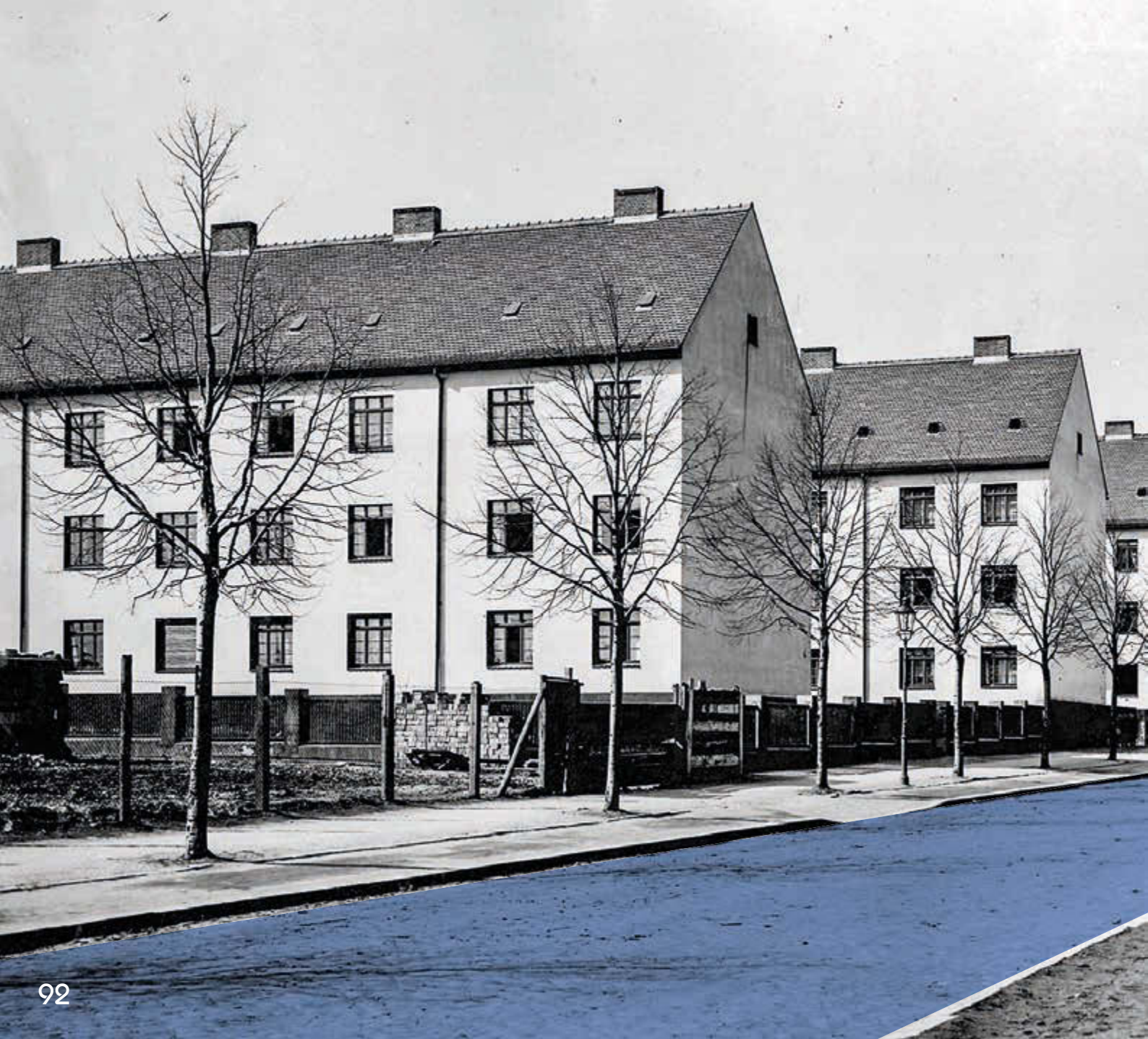






# **BRAUNSCHWEIGER STRASSE UND AMSDORFSTRASSE**

1921 – 1925/1930 – 1931





© Gustav Schüller | Archiv 1893

## Expressionismus und Regenbogenfarben am Kroatenberg

*Die vom Mieter-Bau- und Sparverein ab 1921 begonnenen Häuser an der Braunschweiger Straße gehörten zu den ersten Siedlungen in Magdeburg, deren architektonische und städtebauliche Gestaltung der neu eingeführten Bauberatung des Hochbauamtes unterlagen. So schlug sich hier der Einfluss des neu gewählten Stadtbaurates Bruno Taut in erfrischenden Farbexperimenten nieder. Zehn Jahre später ging man mit dem Laubenganghaus an der Amsdorfstraße noch einmal äußerst innovative Wege.*

1925 – Die sauber aufgereihten Häuser an der Braunschweiger Straße, im Hintergrund die von Carl Krayl bemalte Stirnseite der Braunschweiger Straße 61



Archiv 1893 (3)

## Baugebiet Braunschweiger Straße

Mit der Wahl des Architekten Bruno Taut, der sich in der Stadtverordnetenversammlung mit den Stimmen der SPD knapp mit 39 zu 32 Stimmen gegen den Spandauer Stadtbaurat Elkart durchsetzte, war Ende März 1921 der entscheidende Schritt getan, um Magdeburg in den folgenden Jahren den Ruf als „Bunte Stadt“ und „Stadt des Neuen Bauwillens“ zu geben. Zur selben Zeit begann der Mieter-Bau- und Sparverein (MBSV) am äußersten südwestlichen Rand der Stadt mit einem neuen kleinen Baugebiet an der Braunschweiger Straße. Das lag am sanft ansteigenden Hang des Kroatenberges und in unmittelbarer Nähe zum 1916 fertiggestellten ersten Bauprojekt des MBSV an der Westerhüser Straße, heute Otto-Richter-Straße, die sich heute nicht mehr im Bestand der 1893 befindet.

1922 – Braunschweiger Straße 61  
mit Fassadenmalerei von Carl Krayl

## Städtische Bauberatung

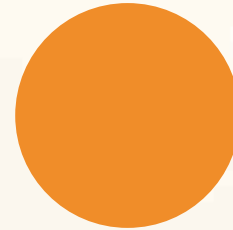
Schon kurz nach Dienstantritt begann der neue Stadtbaurat mit einer Umstrukturierung des Bauamtes. Um mehr städtischen Einfluss auf das Baugeschehen zu bekommen, führte er eine kommunale Bauberatung für die örtlichen Baugenossenschaften ein. Die beiden 1922 fertig gewordenen Häuser an der Braunschweiger Straße gehörten zu den ersten in Magdeburg, deren architektonische und städtebauliche Gestaltung dieser Bauberatung des Hochbauamtes unterlagen. Auch der MBSV folgte dem öffentlichen Aufruf Bruno Tauts, mehr Farbe ins Stadtbild zu bringen.

Expressionistisch-farbige  
Gestaltung der Braunschweiger  
Straße 61 durch Carl Krayl



Colorierungsversuch: Engelhardt

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten übernahm 1922 der genossenschaftseigene Bau- und Tischlereibetrieb die Bauausführung.





Sichtbarster Unterschied in der heutigen Siedlung sind die vorgesetzten Balkone.

## Bunt bemalte Häuser

Zunächst ließ man den Altbestand in der Westerhüser Straße (ab 1927 Otto-Richter-Straße) mit kräftigen mehrfarbigen Anstrichen versehen. Die Umsetzung war dem Architekten Carl Krayl, ein enger Vertrauter Tauts, übertragen worden. Die beiden kannten sich aus den Nachkriegsjahren im Berliner Arbeitsrat für Kunst und dem publizistischen Netzwerk „Gläserne Kette“. Unmittelbar nach Tauts Ernennung war er am 19. Mai 1921 ans Städtische Hochbauamt berufen worden. Und Krayl kam nur zu gern, denn in wirtschaftlich schwierigen Nachkriegsjahren bot sich ein sicheres Einkommen. So wurde Carl Krayl ein führender Kopf von Tauts Kampagne zum Farbigen Bauen.



Aus dem „Restaurant und Kaffee Südwest“ wurde im Zuge der Sanierung eine Wohnung.

## Expressionismus und neue Sachlichkeit

Seinen anfangs vorhandenen Hang zum Expressionismus lebte Krayl an der „Blitzfassade“ der Westerhüser Straße 2 aus. In wilden Zuckungen breiten sich überlagernde, farbige Blitze über der Straßenfront aus. Seine Kunst am Bau setzte er 300 Meter weiter an der Fassade der Braunschweiger Straße 61 fort. Während die Stirnseite durch vertikale Farbbänder zu einer Art Regenbogenwand wurde, bekam die Straßenseite eine expressionistische Bemalung, die seiner Neugestaltung des Rathaus-Eingangs ähnelte. Schon 1923 vollzog Krayl eine Wendung hin zur Sachlichkeit, als Mitglied der Architektenvereinigung „Der Ring“ wurde er ein Vertreter des Neuen Bauens.



Der Laden des Konsumvereins für die  
Nahversorgung der Genossenschaffer



Archiv 1893 (2)

## Balkone und Grünstreifen

Bis 1925 entstanden zwölf Wohnhäuser mit 176 Wohnungen. Jede hatte einen Balkon, die einzeln aus der Fassade herauskragten. Die anfänglichen farblichen Experimente waren hier nicht von langer Dauer. Während der MBSV zur selben Zeit in der Angersiedlung die intensiven Farben der Republik – schwarz, rot und gelb – verwendete, verzichtete man in Sudenburg auf eine Farbgebung der Außenseiten und ließ sie lieber dezent in weiß verputzen.

## Café und Laden des Konsumvereins

Im Norden grenzte sich die Siedlung mit markanter Eckbebauung samt Café zum Friedhof gegenüber ab. Den Abschluss nach Süden gestaltete ein Eckhaus mit dem Laden des Konsumvereins für Magdeburg und Umgebung eGmbH. Dessen Wachstum in den 1920er Jahren war beeindruckend: 1929 hatte die Genossenschaft über 34.000 Mitglieder, mehr als 800 Beschäftigte und kam auf 14 Millionen Reichsmark Umsatz. Organisiert war sie im sozialdemokratisch orientierten Zentralverband deutscher Konsumvereine (GEG). Der war Ende der 1920er Jahre eine wirtschaftliche Macht. Aller Umsatz der gut 2,9 Mio. Genossen und ihrer Familien erreichte 1,24 Mrd. Reichsmark – fast fünf Prozent des deutschen Einzelhandels.



Das Laubenganghaus verkörperte 1931 einen für Magdeburg neuen Typus.

Heute befindet sich in diesen Räumlichkeiten ein Wohngemeinschaftstreff für unsere Mitglieder.

### Lückenprojekt Amsdorfstraße

Neben den Großprojekten wie der Angersiedlung verfolgte der Mieter-Bau- und Sparverein auch kleinere Projekte, wie das auf einem schmalen, deshalb lange Zeit unbebaut gebliebenen Lückengrundstück an der Amsdorfstraße, Ecke Helmstedter Straße. Der Bauakte zufolge war das über einen Laubengang erschlossene Haus ursprünglich als Sonderwohnprojekt für Familien mit Lungenerkrankten vorgesehen.

### Wohnung für das Existenzminimum

In Zeiten der Weltwirtschaftskrise, die sich durch steigende Arbeitslosigkeit niederschlug, zeichnete sich im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine finanzielle Krisensituation ab. So musste der MBSV bei seinen Planungen auf strikte Effizienz achten, denn das Darlehen aus Mitteln des Reichszusatzprogramms war an eine maximale Bausumme von 120 RM pro m<sup>2</sup> gebunden. Eine Möglichkeit war die effiziente Nutzung des umbauten Raumes. Das im Winkel gesetzte Wohnhaus mit einem





Stadterchiv Magdeburg (3)

Fast fertig: Laubenganghaus im Sommer 1931

klassischen Zweispänner-Flügel an der Helmstedter Straße bekam entlang der Amsdorfstraße ein über außenliegende Laubengänge und zentrale Treppenhäuser erschlossenes Gebäude. So erhöhte sich der nutzbare Raum für Wohnungen.

### **Kleinwohnungskommission mit Bedenken**

Angesichts der ungewöhnlichen Gebäudestruktur meldete die städtische Kleinwohnungskommission Bedenken an, in der Stadtverwaltung wurde debattiert. Nachdem sich Stadtbaurat Johannes Göderitz für das Projekt ausgesprochen hatte, genehmigte Oberbürgermeister Hermann Beims schließlich persönlich und ohne nochmaligen Magistratsbeschluss am 21. Oktober 1930 die bereits begonnenen Bauarbeiten.

### **Musterwohnung von Carl Krayl**

Insgesamt 69 Wohnungen hatten so im Gebäude Platz. Die nur 40 m<sup>2</sup> großen Laubengangwohnungen, jeweils aus zwei Zimmern und einer Kammer bestehend, hatten zentrale Wasch- und Badeeinrichtungen und waren zugleich mit einem komfortablen Narag-Zentralheizungssystem ausgestattet. Dem Stadterweiterungsamt war das Bauprojekt schließlich so wichtig, dass nach Entwürfen Carl Krayls eine Musterwohnung mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet wurde. Zu den platzsparenden Ideen gehörte neben raffinierten Trennwandsystemen auch Einbaumöbel, wie ein an die Wand hochklappbares Bett in der Schlafkammer.

Von außen war dem Haus seine innovative Erschließung über innenliegende Laubengänge nicht anzusehen.



## Treff auf dem Laubengang

Die Laubengänge in ihrer Funktion als eine Art „Gemeinschaftsbalkone“ brachten nicht zuletzt eine neue Form des Miteinanders unter den Genossenschaftlern. Das setzte sich im Hofbereich fort. Auf großzügiger Fläche richtete man dort Wiesenflächen und fein abgezaunte Mietergärten ein, die jeder nach seiner Façon gestalten konnte.

Klappbett von Carl Krayl



## Mehrwert durch Balkone

Die scheinbar auf weitläufige Außenanlagen gewürfelten Mehrfamilienhäuser in der Braunschweiger Straße haben sich zu einem begehrten Schmuckstück gewandelt. Genau hier begannen wir vor mehr als zehn Jahren unser Balkonanbauprogramm mit 171 Balkonen, entschieden uns genau dort für die großzügigen vier mal zwei Meter-Balkone, die wirklich einen Mehrwert für deren Besitzer bedeuten. Mit der farbenfrohen Gestaltung haben wir im Wohngebiet Akzente gesetzt. Das von Leerstand geplagte Sorgenkind in Sudenburg erfreut sich heute größter Beliebtheit, da es ruhig am Stadtrand gelegen ist, man aber auch schnell die Dinge des täglichen Bedarfs auf der Sudenburger Einkaufsmeile, der Halberstädter Straße, erstehen kann. Näher am innenstädtischen Leben liegt das Wohnhaus Amsdorfstraße/Helmstedter Straße mit seiner großen,





immer noch von Mietergärten geprägten Rückseite. 2014 erhielten die Wohnungen in der Helmstedter Straße Balkone. Die sehr effizient geschnittenen Grundrisse der 40 m<sup>2</sup>-Wohnungen in der Amsdorfstraße hat die Genossenschaft natürlich im Laufe der Jahre auch an die Bedürfnisse heutiger Bewohner angepasst. Waren sie zur Zeit der Erbauung für Menschen geringerer Einkommen gedacht, werden sie heute nicht nur von einkommensschwächeren Magdeburgern als Wohnraum geschätzt.

In 242 Wohnungen beherbergt die Genossenschaft in Sudenburg rund 400 ihrer Mitglieder. Ein Wohngebietstreff im ehemaligen Ladengeschäft in der Braunschweiger Straße bietet den Anwohnern Begegnungsmöglichkeiten beim Monatsfrühstück oder an Spielenachmittagen.





Blick auf die Laubengänge der Hofseite, auch das Haus an der Helmstedter Straße ist heute mit Balkonen ausgestattet.







**2019**

LAGEBERICHT



# 1. GESCHÄFTSVERLAUF

## 1.1 BRANCHENENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft war im Berichtsjahr das zehnte Jahr in Folge auf Wachstumskurs, wenn sich die preisbereinigte BIP-Entwicklung mit +0,6 Prozent auch wesentlich verlangsamt hat. Während der Motor der deutschen Wirtschaft – das produzierende Gewerbe 2019 mit -3,6 Prozent einen Rückgang verzeichnet, verbuchten der Dienstleistungssektor und das Baugewerbe (+4,0 %) kräftige Zuwächse. Ursächlich hierfür waren öffentliche und private Konsumausgaben sowie die Bruttoanlageinvestitionen.<sup>1</sup>

In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 Prozent mehr investiert, die Investitionen im Tief- und Wohnungsbau stiegen hier besonders stark. Das wird auch für 2020 so erwartet, denn Eckpfeiler des Aufwärtstrends bleibt der Wohnungsbau – im Berichtsjahr wurden Baugenehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen erteilt.<sup>2</sup> Damit haben sich die Baugenehmigungen seit 2009 (178.000) also innerhalb von 11 Jahren fast verdoppelt. Im Berichtsjahr wurden fast 300.000 neue Wohnungen fertig gestellt.<sup>3</sup> Auch in der Landeshauptstadt boomt der Wohnungsbau, nicht zuletzt wegen der wachsenden Renditeerwartung von Anlegern. In Zeiten niedriger Zinsen wird nach alternativen Geldanlagen gesucht.

Da in den großen Metropolen die Grundstücks- und Immobilienpreise in den vergangenen Jahren exorbitant angestiegen sind, werden Städte wie Magdeburg für Anleger zunehmend interessant, auch wenn hier die Preise für Wohneigentum<sup>4</sup> und Bauland<sup>5</sup> massiv steigen. Sowohl bei Geschäfts- als auch bei Wohnimmobilien liegen die Renditen bei über 4 Prozent.<sup>6</sup>

Vor dem Hintergrund des immer stärker ans Tageslicht tretenden Fachkräftemangels im Bauhaupt- und Baunebengewerbe, verwundert die weiter rasante Preisentwicklung in diesem Bereich nicht. Im November 2019 lagen die Preise 3,8 Prozent (Sachsen-Anhalt sogar 4,5 %!) über denen des Vorjahresmonats, die Preise für Ausbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen im gleichen Zeitraum sogar um 3,9 Prozent, Instandhaltungsarbeiten verteuerten sich weiter um 4,1 Prozent. Eine ähnliche Preisentwicklung wird für die kommenden Jahre erwartet, denn die Baubranche schlägt aufgrund fehlender Fachkräfte Alarm. Die derzeitige Belegschaft ist überaltert und bis 2030 fehlen nach aktuellen Hochrechnungen bis zu 11.000 Facharbeiter. Das Problem: Ausbildungsplätze bleiben unbesetzt und so

muss derzeit bereits ein Drittel der Firmen Aufträge wegen Personalmangels ablehnen.<sup>7</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erhöhte diese um 1,4 Prozent und zeigt damit ein Wachstum ähnlich der vergangenen Jahre. Die Branche unterliegt traditionell einer geringeren Konjunkturabhängigkeit.<sup>8</sup>

Die Arbeitslosigkeit nahm im Jahresverlauf in Deutschland weiter ab. Gegenüber Dezember 2018 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 0,6 Prozent innerhalb eines Jahres zu. Daraus ergibt sich deutschlandweit eine Erwerbslosenquote von 3,2 Prozent. 2019 war damit das Jahr mit der geringsten Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung.<sup>9</sup> Eine ähnliche Entwicklung gibt es in Sachsen-Anhalt und Magdeburg, wenngleich auch auf einem anderen Niveau. Zwar verzeichnete Sachsen-Anhalt einen Rückgang der im Jahresdurchschnitt Erwerbstätigen um 1.300 Personen. Dies ist aber vor allem auf die weitere Verrentung der Bevölkerung zurückzuführen und nicht auf steigende Arbeitslosigkeit.<sup>10</sup> Auch in der Landeshauptstadt sanken die Arbeitslosenzahlen. Verzeichnete der Bezirk Magdeburg im Januar 2019 eine Arbeitslosenquote von 8,9 Prozent, lag diese im Dezember 2019 bei 8,0 Prozent.<sup>11</sup>

Die Verbraucherpreise stiegen in Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Preisanstieg ist vor allem auf die Anhebung im Hotel- und Gaststättengewerbe sowie im Dienstleistungsbereich zurückzuführen. Auch die Preise für Alkoholika und Tabakwaren stiegen an. Die Nettokalmieten stiegen im genannten Zeitraum um 1,3 Prozent, aber auch die Nebenkosten wie Strom (+5,6 %), Öl, Gas und Fernwärme (1,7 %, 2,1 % und 3,7 %) stiegen merklich an.<sup>12</sup>

Vor dem Hintergrund weiterhin niedriger Löhne und als Folge der zahlreichen gebrochenen Erwerbsbiografien geringen Renten, muss diese Preisentwicklung kritisch gesehen werden. Im Schnitt verfügen Rentner in Sachsen-Anhalt über 1.190,00 € Rente im Monat, Rentnerinnen nur über 904,00 €. Damit setzt sich die Einkommenslücke zwischen Männern und Frauen in der Rente weiter fort.<sup>13</sup> Die Durchschnittsbruttolöhne liegen in Sachsen-Anhalt bei 2.595 € monatlich und damit weit unter dem Bundesmittel von 3.304,00 €. <sup>14</sup> Nicht berücksichtigt hierbei ist die große Zahl derer, die Transferleistungen wie Arbeitslosengeld oder Renten beziehen, die noch weit darunter liegen dürften. Knapp ein Drittel der Menschen im Bundesland sind älter als 65 – im Bundesschnitt ist es nur gut ein Fünftel.<sup>15</sup>

Sind viele Landkreise von Überalterung und Abwanderung, geringen Löhnen und hoher Arbeitslosigkeit geprägt, ist das Bild in den Mittel- und Großstädten ein deutlich anderes.<sup>16</sup> Magdeburg wächst seit fast 20 Jahren stetig, wenn auch im Berichtsjahr ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen ist. Am 31.12.2019 lebten nach amtlicher Statistik 241.162 Menschen in der Landeshauptstadt.<sup>17,18</sup> Auch wenn der Leerstand in Magdeburg niedriger ist und in genossenschaftlichen Verbänden traditionell zusätzlich unter dem Durchschnitt liegt<sup>19</sup>, muss vor dem Hintergrund der zahlreichen Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt zukünftig mit Marktverschiebungen und steigendem Leerstand gerechnet werden. Der Wohnungsmarktbericht des Landesbauministeriums geht allerdings von einem Neubaubedarf von 1.000 Wohnungen pro Jahr für Magdeburg aus, da die Anzahl der Haushalte weiter anwachsen wird und sich Wohnbedürfnisse kontinuierlich wandeln.<sup>20</sup> Auf der anderen Seite fordern die Wohnungsverbände Sachsen-Anhalts eine Neuauflage des Programmes Stadtbau Ost, um dem zukünftig wachsenden Leerstand begegnen zu können.<sup>21</sup>

## 1.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

### Bestandsentwicklung/Mieten/Leerstand

Per 31.12.2019 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.060 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten, von denen 3 selbst genutzt werden, 1.016 sonstige Einheiten, darunter 778 Stellplätze.

Ebenfalls per Jahresultimo hat die Genossenschaft 80 leer stehende Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 1,97 Prozent entspricht. 430 Mieterwechsel standen hierbei 397 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 92,3 Prozent ergibt. Damit verzeichnet die Genossenschaft zum Jahresultimo 28 mehr leer stehende Wohnungen als zum Vorjahresende. Ursächlich hierfür sind die verstärkten Anstrengungen im Leer-Wohnungsausbau, um den gestiegenen Anforderungen am Magdeburger Wohnungsmarkt weiterhin vollumfänglich gerecht werden zu können. Mit neuen Ausbaustandards erreichen wir beim Ausstattungsgrad einen Qualitätssprung, der sich deutlich in der nachhaltigen Vermietbarkeit widerspiegelt.

Die Fluktuationsquote konnte wiederum auf 10,6 Prozent (Vorjahr 10,8%) leicht gesenkt werden. Hierin sind 27 Vertragsänderungen enthalten, die faktisch

keinen Auszug verursacht haben. Die Fluktuationsquote bereinigt um diese Vertragswechsel beträgt 9,9 Prozent. Die Kündigungsgründe stellen sich, wie auch in den vergangenen Geschäftsjahren, als nur mäßig durch die Genossenschaft beeinflussbar dar:

- » In mehr als 30 Prozent der Fälle war die aktuelle Wohnung zu klein oder zu groß und die Genossenschaft konnte keine passende Alternative im Bestand anbieten.
- » Knapp 29 Prozent der Kündigungen wurden ausgesprochen, da das Mitglied Magdeburg verlässt.
- » Fast 19 Prozent der Kündigungen hatten Ihre Ursache im Tod des Mieters oder im Umzug ins Pflegeheim.
- » 5,4 Prozent zogen in Wohneigentum um.
- » 2,5 Prozent der Kündigungen erfolgten wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung, des Wohnumfeldes oder der Genossenschaft (Vorjahr: 2,0 %).

▫ Anstieg von Soll- und Istmiete

» Vier fristlose Kündigungen musste die Genossenschaft im Berichtsjahr aussprechen.

Insgesamt konnte aber 65 Mitgliedern eine neue Wohnung im eigenen Bestand angeboten werden. Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen und Modernisierungsumlagen konnte die Sollmiete im Berichtsjahr weiter angehoben werden. Insgesamt verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg um rund 209,0 T€ auf 16,9 Mio. €. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,25 € in 2018 auf 5,30 € im Berichtsjahr.

Aufgrund des bereits beschriebenen höheren Leerstandes verzeichnet die 1893 im Berichtsjahr Erlösschmälerungen i.H.v. 377,2 T€, was einem Anstieg um 73,3 T€ entspricht. Dennoch konnte ein Anstieg der Istmiete um 135,7 T€ erreicht werden:

in T€	2019	2018	2017
Sollmiete	16.920,2	16.711,2	16.579,8
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	377,2	303,9	316,0
Istmiete	16.543,0	16.407,3	16.263,8

## Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten für Wohnungen in der Genossenschaft stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2 ct/m<sup>2</sup> auf 2,10 €.

Ursächlich hier sind bspw.

- » Die Erhöhung des Mindestlohnes im Bereich der Hauswartleistungen, die sich in Positionen wie Gartenpflege, Müllbeseitigung, Spielplätze, Gebäude- und Straßenreinigung sowie Winterdienst wiederfinden. Ein Teil dieser Erhöhungen wird aber durch die Beschäftigung eigener Hausmeister aufgefangen. Während die Kosten für die Gartenpflege durch den stärkeren Einsatz eigener Gärtner leicht stiegen, was sich im wesentlich verbesserten Bild der Außenanlagen niederschlägt, sanken die

Kosten für den Winterdienst durch die geringere Anzahl an Einsätzen.

- » Die turnusmäßige Legionellenprüfung findet sich im Abrechnungsjahr 2019 wieder.

## Mitglieder

Zum 31.12.2019 verzeichnet die Genossenschaft 5.724 Mitglieder. 319 Kündigungen und Todesfälle stehen dabei 418 Neuzugängen gegenüber. Starke Auswirkungen auf den Rückgang um insgesamt 776 Genossenschaftsmitglieder haben 833 Ausschlüsse. Die bereits 2017 begonnene Bereinigung der Mitgliederliste wurde im Berichtsjahr weitergeführt und hat entsprechende Auswirkungen auf die Mitgliederzahlen

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



der 1893. Auch im Berichtsjahr lag eine sorgfältige Recherche der Meldedaten zugrunde, bevor die angegebenen Mitglieder per Beschluss aus der Genossenschaft ausgeschlossen wurden.

Damit einher ging auch ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 3.292,6 T€ auf 3.211,4 T€ um 81,2 T€ zum Bilanzstichtag.

### **Bautätigkeit**

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 4.808,8 T€ in ihre Bestände investiert.

Es wurden im Berichtsjahr in den Objekten Gagernstraße/Motzstraße sowie in den Objekten Röntgenstraße 14 bis 19 insgesamt 141 Balkonanlagen, 22 Stellplätze in der Gagernstraße und 40 Stellplätze in der Röntgenstraße errichtet und die dortigen Außenanlagen hergerichtet.

Insgesamt investierte die Genossenschaft

- » im Objekt Gagernstraße/Motzstraße für Stellplätze und Balkonanlagen 1.520,2 T€, davon 1.486,3 T€ im Berichtsjahr.
- » in den Objekten Röntgenstraße für Stellplätze und Balkonanlagen 891,2 T€, davon 858,1 T€ im Berichtsjahr.

Im Berichtsjahr wurden erstmalig Aufwendungen i.H.v. 2.019,2 T€ für den Ausbau von Leer-Wohnungen aktiviert. Bilanzierungsgrundlage für die Aktivierung der Ausbaurkosten in den Wohnungen ist eine unternehmerisch aufgestellte Portfolioanalyse über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Dies ermöglicht die nachhaltige Werterhöhung des Bestandes durch den umfassenden Ausbau von Leer-Wohnungen bestandserhöhend abzubilden. Weitere 516,7 T€ flossen im Rahmen des Ausbaus von Leer-Wohnungen aus dem Instandhaltungsbudget zzgl. der dafür anzurechnenden Personalkosten für die Beschäftigung eigener Haushandwerker in den Bestand.

Mit dem weiteren Aufbau des Regiebetriebes und damit der Beschäftigung eigener Handwerker in einer Vielzahl von Gewerken beschreitet die 1893 seit 2018 neue Wege. Mehr als 40 Handwerker sind vor allem im Ausbau von Leer-Wohnungen und der Instandsetzung von Treppenhäusern eingesetzt. Ziel ist es, einen Großteil der anfallenden Aufträge im Leer-Wohnungsausbau und perspektivisch auch in der



operativen Instandhaltung selbst erledigen zu können, um dem verstärkten Fachkräftemangel und den stark steigenden Preisen bei Fremdfirmen entgegen wirken zu können. Außerdem versetzt sich die Genossenschaft so in die Lage, höhere Qualitätsstandards in der Instandhaltung zu ermöglichen, ohne rapide Kostensteigerungen zu verzeichnen.

In der Operativen Instandhaltung sind Kosten in Höhe von 735,8 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen weiteren Rückgang um knapp 17 T€, was wiederum auf den guten Zustand der Objekte der 1893 sowie die höheren Ausbaustandards bei Leerwohnungen zurückzuführen ist.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 518,1 T€ ein. Im Zusammenhang mit dem Anbau von Balkonanlagen wurden in den Objekten Röntgenstraße 14 bis 16, 17 bis 19 und Gagernstraße/Motzstraße Außenanlagen wiederhergestellt sowie Mülleinhausungen und Hauseingangstüren modernisiert. Hier investierte die Genossenschaft 121,1 T€. Zusätzlich wurden in der Gagernstraße/Motzstraße die Grundleitungen für 164,7 T€ erneuert.

Im Zusammenhang mit dem Balkonanbau und Dachgeschossausbau im Objekt Puschkinstraße 29/Goethe-

straße 35/1 bis 35/3 wurde für insgesamt 71,0 T€ begonnen, die Fassade malermäßig instand zu setzen. Ein Abschluss der Arbeiten ist für das zweite Quartal 2020 zu erwarten.

Außerdem wurden die Grundleitungen im Objekt Bachstraße/Lorenzweg für insgesamt 15,8 T€ erneuert. Jeder Kundenbetreuer verfügte wie im Vorjahr zusätzlich über 20 T€ für seinen eigenen Bestand und verwirklichte damit Projekte im direkten Wohnumfeld. Insgesamt 120 T€ wurden so in die Um- und Neugestaltung diverser Müllplätze, neue Fahrradcarports und Fahrradständer, die Erneuerung von Zäunen und Toren, die Erneuerung von Außentritten und Fassaden investiert.



## 2. DARSTELLUNG DER LAGE

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2019		31.12.2018		VERÄNDERUNGEN
	T€	%	T€	%	T€
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	189.099,1	96,6	186.818,9	96,1	2.280,2
Umlaufvermögen kurzfristig	6.640,2	3,4	7.572,6	3,9	-932,4
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>195.739,3</b>	<b>100,0</b>	<b>194.391,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.347,8</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	105.572,6	53,9	98.456,9	50,6	7.115,7
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	688,3	0,4	1.238,0	0,7	-549,7
Verbindlichkeiten					
langfristig	86.613,9	44,3	91.836,5	47,2	-5.222,6
kurzfristig	2.825,8	1,4	2.821,4	1,5	4,4
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>195.739,3</b>	<b>100,0</b>	<b>194.391,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.347,8</b>

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr von 194,4 Mio. € auf 195,7 Mio. € um 1.347,8 T€. Ursächlich hierfür sind Aktivierungen i.H.v. 5.118,1 T€ aufgrund von Investitionen in den Bestand und Anschaffungen für die Betriebs- und Geschäftsaus-

stattung. Gegenläufig wirken Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen i.H.v. 2.846,5 T€ sowie Verminderungen im kurzfristigen Umlaufvermögen um 932,4 T€. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang der flüssigen Mittel um 991,8 T€. Bestand-

serhöhend wirken die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum Vorjahr um 50,5 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um 7.115,7 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i.H.v. 7.196,8 T€. Gegenläufig wirken um 549,7 T€ reduzierte Rückstellungen und der planmäßige Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten um 5.222,6 T€ durch Tilgung im Geschäftsjahr.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die im Berichtsjahr nunmehr auf 52,2 Prozent gestiegen ist.:

▪ Eigenkapitalquote

	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	52,2 %	49,0 %	47,2 %

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

▪ Bilanzsumme/Bilanzvolumen

IN T€	2019	2018
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	202.235,1	200.810,5
abzgl. unfertige Leistungen	6.495,8	6.419,0
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	195.739,3	194.391,5

Das Bilanzvolumen hat zum 31.12.2019 um 1.347,8 T€ zugenommen.

## 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€	2019	2018	VERÄNDERUNG
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.136,7	10.995,6	141,1
gezahlte Zinsen (Fremdkapitalzinsen und sonstige Zinsen)	-2.097,0	-3.176,1	1.079,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	9.039,7	7.819,5	1.220,2
planmäßige Tilgungen	-5.222,6	-4.987,3	-235,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	3.817,1	2.832,2	984,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung konnte von 2.832,2 T€ auf 3.817,1 T€ um 984,9 T€ erhöht werden. Damit konnten alle Investitionen des Geschäftsjahres aus Eigenmitteln finanziert werden.

IN T€	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen	9.039,7	7.819,5
planmäßige Tilgungen	5.222,6	4.987,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen/ planmäßige Tilgungen	173,1 %	156,8 %

Die nachwirkende Neukonditionierung eines Teils der Darlehen in 2018 bewirkt für das Berichtsjahr eine weitere positive Beeinflussung sowohl des Kapitaldienstanteils als auch des Zinsanteils zur Istmiete:

- Kapitaldienstanteil

	2019	2018	2017
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	44,3 %	49,8 %	57,7 %
Zinsanteil zur Istmiete	12,7 %	19,4 %	30,8 %

Positiv beeinflusst diese Kennzahlen auch der weitere Anstieg der Istmiete. Darüber hinaus verbessert sich auch der Verschuldungsgrad der Genossenschaft

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

	2019	2018	2017
Verschuldung €/m <sup>2</sup>	330,47	350,74	370,10

Schwerpunkt der Arbeit der Genossenschaft ist weiterhin die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Mit den festgelegten neuen Ausbaustandards im Ausbau von Leer-Wohnungen realisiert die Genossenschaft einen Qualitätssprung, sodass die Möglichkeit der Aktivierung durch die tatsächlich erreichte Wertsteigerung der Objekte richtig und konsequent ist. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr rund 7,0 Mio. € für Instandhaltung und

kontinuierlich, was ebenfalls die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft widerspiegelt.

Investitionen in den Bestand eingesetzt. Verbunden mit der durch Neukonditionierung der Darlehen zukünftig noch stärkeren Entschuldung, schafft die Genossenschaft weitere Spielräume für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Investitionen und Aufwendungen für umfangreiche Instandhaltungsaktivitäten werden auch die nächsten Jahre maßgeblich die Genossenschaft prägen.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

- Das positive Geschäftsergebnis 2019 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

	2019	2018	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.946,2	3.694,1	3.252,1
Bautätigkeit	23,2	-35,3	58,5
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-118,7	-75,5	-43,2
Finanzergebnis	13,3	9,8	3,5
neutrales Ergebnis	332,8	-16,9	349,7
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>7.196,8</b>	<b>3.576,2</b>	<b>3.620,6</b>
Ertragsteuern (Steuererstattung)	0,0	0,0	0
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>7.196,8</b>	<b>3.576,2</b>	<b>3.620,6</b>

Das Kerngeschäft der Genossenschaft stellt nach wie vor die Hausbewirtschaftung dar. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.252,1 T€ auf 6.946,2 T€. Maßgeblich beeinflusst wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch die um 2.548,1 T€ geringer angefallenen bzw. abgerechneten Instandhaltungskosten. Zu erwähnen wäre in diesem Zusammenhang, dass die gesunkenen Instandhaltungskosten insbesondere durch die Aktivierungen der Kosten für den Ausbau von Leer-Wohnungen mit insgesamt 1.632,7 T€ positiv auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auswirkt. Darüber

hinaus beeinflussen die um 1.079,1 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen das Hausbewirtschaftungsergebnis positiv. Weiterhin ergebniswirksam ist der Anstieg der Sollmiete um 209,0 T€, der sich wie folgt zusammensetzt:

» Neuvermietungszuschläge und Sonstiges	122,7 T€
» Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen	67,0 T€
» Stellplatzneubau	24,3 T€
» Abgänge aus Abriss und Rückbau	-5,0 T€

Gegenläufig wirken im Wesentlichen um 73,4 T€ gestiegene Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen, um 119,1 T€ gestiegene Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie um 381,5 T€ gestiegene Aufwendungen für Personal- und sächliche Verwaltungskosten. Aus der Personalkostenerhöhung sind 44,0 T€ für die Betriebskostenabrechnung des Berichtsjahres anzurechnen.

Die gestiegenen Abschreibungen haben ihre Ursachen zum einen in den Modernisierungsmaßnahmen in den bereits genannten Objekten aber auch in der Möglichkeit, die Kosten für den Leer-Wohnungsausbau zu aktivieren. Die gestiegenen Personalkosten haben ihre Ursachen im weiteren Aufbau des Regiebetriebes – im Berichtsjahr wurden 24 Handwerker in den verschiedensten Gewerken und 2 Vollzeithausmeister eingestellt.

Das Ergebnis aus Bautätigkeit hat sich um 58,5 T€ verbessert. Ursächlich hierfür sind die um 392,4 T€ gestiegenen Erträge aus der Aktivierung von eigenen Bauleistungen. Gegenläufig wirken die direkt und indirekt zuzuordnenden Personal- und Sachkosten aus der Aktivierung des Leer-Wohnungsausbaus i.H.v. 333,9 T€.

Das Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb hat sich um 43,2 T€ verringert. Ursächlich sind insbesondere die im Berichtsjahr um 24,2 T€ gesunkenen Erlöse für Gestattungen, Kostenverauslagungen, Serviceleistungen und Mahn- und Klagekosten sowie um 18,2 T€ gesunkene Aufwendungen für Gemeinschaftspflege und Künstlersozialabgaben.

Das Zinsergebnis hat sich um 3,5 T€ verbessert. Ursächlich hierfür sind höhere Zinsen aus Termingeldanlagen mit gestaffelten Zinserträgen.

Das neutrale Ergebnis ist wie auch im Vorjahr geprägt durch unregelmäßig anfallende Aufwendungen und Erträge und hat sich im Berichtsjahr um 349,7 T€ verbessert. Ursächlich hierfür sind höhere Erträge – vor allem aus der Auflösung kurzfristiger Rückstellungen i.H.v. 364,7 T€.



### 3. NACHTRAGSBERICHT

Für die Genossenschaft liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die nach dem Schluss des Berichtszeitraumes eingetreten sind und Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.



## 4. PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2019 schloss die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i.H.v. 7.196,8 T€ ab, was einer Steigerung im Vergleich zur Planung 2019 um 3.045,8 T€ entspricht. Ursächlich sind hierbei vor allem die um 1,9 Mio. € geringer angefallenen Aufwendungen für Instandhaltung. Der umfassende Ausbau von 163 Wohnungen wurde aktiviert und belastete daher nicht das Instandhaltungsbudget.

Für das Jahr 2020 plant die Genossenschaft mit einem Anstieg der Sollmieten um 149 T€ auf 17.150 T€ und einem leichten Anstieg der Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand um 14 T€ auf 419 T€. Der leichte Anstieg ist lediglich auf die prozentuale Berechnung der Erlösschmälerungen als prozentualen Anteil der – ansteigenden – Sollmiete zurückzuführen. Die Netto-Istmiete wird sich dennoch um rund 137 T€ verbessern. Dies ergibt sich sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Modernisierungsumlagen aus den Investitionen des Berichtsjahres als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2020 sowie Neuvermietungsanschlägen.

Die Investitionen von insgesamt 5.272 T€ werden im Jahr 2020 aus Eigenmitteln finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 1.777 T€ in ähnlicher Höhe geplant wie im Berichtsjahr. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2020 nochmals um 844 T€ steigen, da Neueinstellungen im Berichts- und Folgejahr für den weiteren Ausbau des Regiebetriebes vorgenommen wurden.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Geschäftsjahr 2020 ein Wirtschaftsergebnis i.H.v. 5.997 T€. Damit wird es um 1,2 Mio. € geringer ausfallen als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2020 wird sich auch deshalb das Nettogeldvermögen von derzeit 3.125 T€ um 2.172 T€ € auf 953 T€ reduzieren.

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

Vor dem Hintergrund der schwächelnden konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und den Verwerfungen, die das Corona-Virus in der ganzen Welt

verursacht, ist es fraglich, ob diese Planungszahlen so gehalten werden können. Derzeit geht die Genossenschaft davon aus, dass Mietausfälle steigen werden. Eventuell können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht in der vorgesehenen Zeit oder zu den geplanten Konditionen realisiert werden. Erträge aus Modernisierungsumlagen könnten geringer ausfallen, auch der Leerstand kann steigen aufgrund der verminderten Aktivität in der Neuvermietung durch die bisher erfolgten Ausgangsbeschränkungen. Auch auf die Personalkosten kann diese Entwicklung einen Einfluss haben. Wie und in welcher Höhe kann derzeit aber nicht gesagt werden.

## 5. 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.

### 5.1 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.

### 5.2 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.

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 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 Rekrutierung von Handwerkern war bisher

für die Genossenschaft möglich, da nur Arbeiten im eigenen Wohnungsbestand durchgeführt werden. Mit der Sicherheit für die Handwerker nur in Magdeburg und dabei gleichbleibend zwölf Monate im Jahr arbeiten zu können, ist die Genossenschaft ein attraktiver Arbeitgeber. Eine Überalterung der Handwerker stellt dennoch ein Risiko dar, das sich jedoch auf die Lohnkosten genauso wie auf die Preise bei Fremdfirmen auswirken wird.

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 Altbestand und vergleichsweise geringen Betriebskosten Nachmieter für gekündigte Wohnungen finden. Auf eine steigende Fluktuation sowie höhere Ausbaurkosten für Leerwohnungen kann die Genossenschaft im Bedarfsfall reagieren.

Eine Verringerung der Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt wird derzeit nicht prognostiziert. Die Anzahl der Haushalte wird sich eher erhöhen. 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 umfangreiche Ausbau von Leerwohnungen, insbesondere die Erneuerung von Bädern, werden durchgeführt, um im Zuge der Neuvermietung höhere Mieten zu generieren sowie eine zweite Sanierungswelle zu vermeiden.

Durch den sukzessiven Ausbau ist die Verteilung der Kosten auf viele Jahre möglich. Bei der bestehenden Vollvermietung gibt es andererseits auch keine andere Möglichkeit, als einzelne Leerwohnungen auszubauen, wenn Bestandsmieter nicht über das erträgliche Maß hinaus belästigt werden sollen.

Der Bau von mehreren Hundert Mietwohnungen in der Landeshauptstadt hat und wird den Wohnungsmarkt verändern. Waren die Wohnungen der Genossenschaft bisher im oberen Preissegment angesiedelt, werden nun die mit Preisen von bis zu 14 €/m<sup>2</sup> 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, vielmehr fangen die niedrigen Zinsen diese Entwicklung scheinbar auf. Vor allem im Segment der Mehrfamilienhausneubauten ist ein weiterer 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 1893 baut derzeit nicht neu. Sollte sich die Marktlage jedoch verändern, stehen Grundstücke zur Verfügung, um bedarfsgerecht zu bauen. Ein Handlungsdruck besteht aber nicht.

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

Die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und die lange Prüfungszeit bei den Bauämtern schränken das Handeln der Genossenschaft, insbesondere bei möglichen Neubauvorhaben ein.

In Magdeburg gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Das schränkt die Erhöhung der Miete nach Vergleichsmiete ein. Mieterhöhungen werden jedoch haupt-

sächlich durch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere den Balkonanbau und die Wärmedämmung sowie im Neuvermietungsgeschäft erzielt. Die Miete der Mitglieder soll sozial verträglich sowie hinreichend hoch sein, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft nachhaltig marktfähig zu halten. Insofern stellt der fehlende Mietspiegel kein Risiko dar.

Die 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.

### **5.3. 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 3,1 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 sieben 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 sichern. Auch die Optimierung des Vermietungsprozesses, insbesondere kurze Bauzeiten mit verbindlichen Fertigstellungsterminen sind der Grund für die Einstellung weiterer Handwerker. Regelmäßige Auswertung der Kennzahlen und ein aktives Vorschlagswesen sind Mittel, um einen wirtschaftlich stabilen Regiebetrieb zu betreiben.



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. Eine frühzeitige Förderung von Führungsnachwuchskräften sichert die Nachfolge in der Leitungsebene.

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 tituiert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.



## 6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 86,6 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 1,1 Mio. € (zu Lasten der Genossenschaft 3,8 Mio. €). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 08.04.2020



Sandra Wartmann  
Vorstand



Bernd Guntermann  
Vorstand





**2019**

JAHRESABSCHLUSS

# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	41.194,83		43.779,36
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	11.233,60	52.428,43	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	187.693.007,04		185.622.542,80
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	0,00		3.856,99
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.268,51		259.442,41
6. Bauvorbereitungskosten	94.858,55		93.730,80
7. Geleistete Anzahlungen	999,98	189.046.741,23	0,00
Anlagevermögen insgesamt		189.099.169,66	186.818.959,51
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	35.000,00		35.000,00
2. Unfertige Leistungen	6.495.837,38		6.418.986,82
3. Andere Vorräte	3.465,00	6.534.302,38	2.360,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	142.984,21		130.368,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.980,22		68.763,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	85.940,92	277.905,35	28.326,37
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.276.467,86	7.268.348,65
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		47.303,27	39.393,90
<b>BILANZSUMME</b>		<b>202.235.148,52</b>	<b>200.810.507,37</b>

# BILANZ ZUM 31.12.2019

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	385.380,00		275.520,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.823.750,00		3.016.140,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.310,00	3.211.440,00	900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 270,00			[840,00]
II. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	5.003.152,95		4.283.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 720.000,00			[358.000,00]
3. Andere Ergebn isrücklagen	37.475.018,80	95.884.402,16	34.256.797,69
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 3.218.221,11			[2.662.813,10]
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.196.782,43		3.576.221,11
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	720.000,00	6.476.782,43	358.000,00
Eigenkapital insgesamt		105.572.624,59	98.456.962,16
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		726.969,16	1.276.672,88
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.719.947,39		92.917.580,82
2. Erhaltene Anzahlungen	7.141.475,85		7.142.560,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.398,86		165.088,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.715,86		718.269,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten	181.699,32	95.904.237,28	94.625,00
- davon aus Steuern: € 41.697,53			[39.691,68]
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 258,57			[9.996,08]
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		31.317,49	38.748,73
<b>BILANZSUMME</b>		<b>202.235.148,52</b>	<b>200.810.507,37</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 – 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.075.524,79		22.762.592,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.842,75	23.170.367,54	108.726,72
2. Erhöhung oder Verminderung [-] des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		76.850,56	151.632,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		401.024,44	8.695,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		476.753,89	246.278,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.457.148,43		10.923.963,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	52.345,18	8.509.493,61	49.302,45
<b>6. ROHERGEBNIS</b>		<b>15.615.502,82</b>	<b>12.304.660,23</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.143.814,82		1.609.484,97
b) soziale Abgaben	463.640,13	2.607.454,95	348.158,34
- davon für Altersversorgung: € 12.780,00			[13.380,00]
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.861.903,77	2.750.652,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		863.762,12	854.156,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.290,90	9.772,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.097.032,58	3.176.140,62
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,01	0,60
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>7.198.641,31</b>	<b>3.575.838,64</b>
14. Sonstige Steuern		1.858,88	-382,47
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.196.782,43</b>	<b>3.576.221,11</b>
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnsrücklagen		720.000,00	358.000,00
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>6.476.782,43</b>	<b>3.218.221,11</b>









**2019**

ANHANG



## 1. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

- » **Firma:** WG-Magdeburger  
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG
- » **Sitz:** Magdeburg
- » **Registergericht:**  
Amtsgericht Stendal, Genossenschaftsregister (GenR)
- » **GenR:** Nr. 2028

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

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



### 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

#### 3.1 ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

##### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Im Jahr 2019 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr umfassende Ausbaumaßnahmen in Wohnungen durchgeführt, die gleichermaßen als nachträgliche Herstellungskosten

gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB bilanziert wurden. Bilanzierungsgrundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine unternehmerisch aufgestellte Portfolioanalyse über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahme, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Für die sog. zweite Sanierungswelle wurde eine zeitliche Planung der Maßnahmen in die Unternehmensplanung für die nächsten 10 Jahre aufgenommen. Die Umsetzung der Modernisierung der Wohnungen erfolgt im Rahmen des aufgestellten Gesamtkonzeptes sukzessive über einen längeren Zeitraum bis hin zur Realisierung in 10 Jahren. 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 für Modernisierungskosten und Herstellungskosten in Höhe von 14,6 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. Des Weiteren wurden eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 386,4 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer unter Hinzurechnung von 20 % Gemeinkosten für umfassende Ausbaumaßnahmen von Wohnungen in Ansatz gebracht.

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

- » **Wohnbauten:** mit Restnutzungsdauern von 40 bis 72 Jahre
- » **Geschäftsbauten:** sind voll abgeschrieben
- » **Garagen:** 10 bzw. 30 Jahre
- » **PKW-Stellplätze:** 19 Jahre
- » **Außenanlagen:** 10 Jahre
- » **Technische Anlagen:** sind in 2019 voll abgeschrieben

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 2019 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 2019. 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 95,0 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-Steuer erfasst.

### 3.3 RÜCKLAGEN

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

RÜCKLAGEN	BESTAND AM ENDE DES VOR-JAHRES	ENTWICKLUNG IM GESCHÄFTS-JAHR	BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES
	€	€	€
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41	0,00	53.406.230,41
gesetzliche Rücklage	4.283.152,95	720.000,00	5.003.152,95
Andere Ergebnisrücklagen	34.256.797,69	3.218.221,11	37.475.018,80
<b>GESAMT</b>	<b>91.946.181,05</b>	<b>3.938.221,11</b>	<b>95.884.402,16</b>

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 % des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2019 (gerundet 720 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung beschlossen.

### 3.4 RÜCKSTELLUNGEN

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

Vorjahren mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen fünf Jahre abgezinst. Veränderungen zum Kostenansatz und durchschnittlichen Marktzins haben sich nicht ergeben. Eine erneute Abzinsung erfolgt bei wesentlichen Veränderungen der Einflussgrößen.

### 3.5 VERBINDLICHKEITEN

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

---

### **3.6 PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

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

### 4.1 ANGABEN ZUR BILANZ

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

ANLAGENSPIEGEL 2019	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN ZUM 01.01.2019	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTS- JAHRES	ABGÄNGE DES GESCHÄFTS- JAHRES	UMBUCHUNGEN IM GESCHÄFTS- JAHR	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN ZUM 31.12.2019
	€	€	€	€	€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	522.196,99	12.824,21	0,00	0,00	535.021,20
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	11.233,60	0,00	0,00	11.233,60
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke m. Wohnbauten	254.737.449,84	4.796.700,32	2.473,00	10.985,06	259.542.662,22
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	1.009.489,98	308.243,00	62.809,84	0,00	1.254.923,14
6. Bauvorbereitungskosten	93.730,80	12.112,81	0,00	-10.985,06	94.858,55
7. geleistete Anzahlungen	0,00	999,98	0,00	0,00	999,98
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>257.875.901,79</b>	<b>5.142.113,92</b>	<b>65.282,84</b>	<b>0,00</b>	<b>262.952.732,87</b>

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN ZUM 01.01.2019	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ÄNDERUNG DER GESAMTEN ABSCHREIBUNGEN I.Z.M. ABGÄNGEN	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN ZUM 31.12.2019	BUCHWERT 31.12.2018	BUCHWERT 31.12.2019
€	€	€	€	€	€
478.417,63	15.408,74	0,00	493.826,37	43.779,36	41.194,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.233,60
69.114.907,04	2.737.221,14	2.473,00	71.849.655,18	185.622.542,80	187.693.007,04
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
92.530,92	3.856,99	0,00	96.387,91	3.856,99	0,00
750.047,57	105.416,90	62.809,84	792.654,63	259.442,41	462.268,51
0,00	0,00	0,00	0,00	93.730,80	94.858,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	999,98
<b>71.056.942,28</b>	<b>2.861.903,77</b>	<b>65.282,84</b>	<b>73.853.563,21</b>	<b>186.818.959,51</b>	<b>189.099.169,66</b>



## Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 6.495.837,38 € (Vorjahr 6.418.986,82 €) 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	142.984,21	0,00	130.368,28	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.980,22	0,00	68.763,84	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	85.940,92	0,00	28.326,37	0,00
<b>GESAMTBETRAG:</b>	<b>277.905,35</b>	<b>0,00</b>	<b>227.458,49</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

» Straßenausbaubeiträge	257.471,16 €
» Hausbewirtschaftung	143.355,00 €
» Prüfungskosten	36.000,00 €
» Verwaltungskosten	139.940,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	73.900,00 €

## Verbindlichkeiten

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

### ▫ Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM	UNTER 1 JAHR	DAVON RESTLAUF- ZEIT 1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	GESICHERT
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.719.947,39 [92.917.580,82]	6.462.246,81 [6.303.619,79]	22.849.800,58 [22.272.623,84]	58.407.900,00 [64.341.337,19]	87.719.947,39 [92.917.580,82]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.398,86 [165.088,26]	257.398,86 [165.088,26]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.715,86 [718.269,32]	603.715,86 [718.269,32]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	181.699,32 [94.625,00]	181.699,32 [94.625,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
erhaltene Anzahlungen	7.141.475,85 [7.142.560,20]	7.141.475,85 [7.142.560,20]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
<b>GESAMT</b>	<b>95.904.237,28</b> <b>[101.038.123,60]</b>	<b>14.646.536,70</b> <b>[14.424.162,57]</b>	<b>22.849.800,58</b> <b>[22.272.623,84]</b>	<b>58.407.900,00</b> <b>[64.341.337,19]</b>	<b>87.719.947,39</b> <b>[92.917.580,82]</b>

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

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.	16.623.544,87 €
» Umlagen	6.451.979,92 €

### Sonstige betriebliche Erträge

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

#### Erträge aus

» Rückstellungsauflösung	364.685,85 €
» bereits ausgebuchten Mietforderungen	8.266,78 €
» der Auflösung von Wertberichtigungen	9.850,72 €
» Versicherungserstattungen	44.833,99 €
» Weiterberechnung an Mieter und Dritte	15.296,53 €
» Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	20.259,20 €

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

» Betriebskosten	6.520.481,44 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	1.770.906,86 €
» Vertriebskosten	65.155,14 €
» Andere Aufwendungen HBW	100.604,99 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen	691.658,05 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	35.013,59 €
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	87.326,15 €



## 5. SONSTIGE ANGABEN

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

Im Dezember 2019 wurde ein Zins-Swap als derivatives Finanzinstrument zur Absicherung der Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Euribordarlehen für zwei Darlehen mit ausgelaufener Zinsbindung eingesetzt (Bewertungseinheit). Im Lagebericht wurden weiterführende Angaben zur Risikoberichterstattung unter Punkt 6. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

» Mehrjährige Verpflichtungen	
aus Mietverträgen	383,4 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen	
über Bauleistungen bzw. geplanten	
Bauvorhaben mit insgesamt	538,3 T€

### Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	11
» Kundenbetreuung**	15
» Gewerbliche Mitarbeiter***	38
» Gesamt	64

\* 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 3 geringfügig Beschäftigte enthalten.

Es wurden zwei Auszubildende und zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2019	6.500
» Zugang	418
» Abgang	1.194
» Bestand am 31.12.2019	5.724

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 192,4 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, bis 30.9.2019*  
Bernd Guntermann (*nebenamtlich*), *Rechtsanwalt,*  
*ab 1.10.2019*

### **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 2019 entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 6.476.782,43 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebniskonten zuzuführen.

Magdeburg, 13.03.2020



Sandra Wartmann  
Vorstand



Bernd Guntermann  
Vorstand

## 6. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

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

### Schwerpunkte waren dabei

- » die Finanzstabilität unserer Genossenschaft für die nächsten zwei Jahrzehnte,
- » die strategische Ausrichtung des Quartiersmanagements der WG von 1893 eG.
- » die Umsetzung des Projektes „Mehr 1893 für Sie“ mit dem Start des Regiebetriebes im Liniengeschäft

- » die zukünftige personelle Ausrichtung der Vorstandspositionen
- » die zukünftige personelle Ausrichtung der ersten Führungsebene

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

Darüber hinaus wurde, wie seit mehreren Jahren bereits erfolgreich umgesetzt, am 07.11.2019 der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Hier wurde der Grundstein gelegt für die zukünftige Ausrichtung der Quartiersentwicklung unserer Genossenschaft.

Darüber hinaus wurden Konzepte zur Mitarbeiterbindung, zum Dachgeschossausbau und zur Treppenhauseinigung mit eigenen Mitarbeitern diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 geprüft.

### **Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass**

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Zeit vom 16.03.2020 bis 15.04.2020 fand die Jahresabschlussprüfung 2019 durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. statt. Bedingt durch die Corona-Maßnahmen wurde auf die übliche Abschlussbesprechung zur Prüfung verzichtet.

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen.

### **Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:**

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme von 202.235.148,52 € und einem Bilanzgewinn von 6.476.782,43 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 in Höhe von 6.476.782,43 € den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Jahr 2019 wurde auf der Mitgliederversammlung das ausscheidende Vorstandsmitglied Christoph Maier verabschiedet. Seit 2008 war Herr Maier als Vorstand für den technischen Bereich verantwortlich und hat maßgebend den „Masterplan Bau“ umgesetzt. Unter seiner Verantwortung wurden über 1.000 Balkone angebaut, ca. 300 PKW-Stellplätze gebaut und umfangreiche Sanierungen im gesamten Wohnungsbestand durchgeführt.

Anschließend wurde Bernd Guntermann als nebenamtlicher Vorstand vorgestellt. Er wird mit den neu bestellten Prokuristen Herrn Bonath, Herrn Brunke und Frau Giechau das zukünftige Führungsteam um Frau Wartmann komplettieren.

Im Jahr 2019 ist das Leerstandsergebnis um 0,7 Prozentpunkte auf 2,0 Prozent angestiegen. Dies hat mit den umfangreichen Erweiterungen der Leerausbaustandards zu tun und den damit einhergehenden längeren Bauablaufzeiten.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Beräumung der Dachböden abgestimmt, die Optimierung der wöchentlichen Hausflurreinigungen, die Wertschätzung langjähriger Mitgliedervertreter, die Zielstellungen

des neuen Regiebetriebes und die administrativen Maßnahmen in Folge der neuen Führungsstruktur unserer Genossenschaft beraten.

Die umfangreichen Veränderungen in unserer Genossenschaft durch den Regiebetrieb mit eigenen Handwerkern, Hausmeistern, eigenen Gärtnern, eigener Hausreinigung und einer neuen Führungsstruktur mit drei Prokuristen, einem nebenamtlichen Vorstand und Frau Wartmann als langfristiges Vorstandsmitglied haben allen Verantwortlichen und allen Mitarbeitern großes abverlangt.

Diese Veränderungen waren notwendig um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Die aktuelle Corona-Krise zeigt mehr denn je, dass eine gute Unternehmensführung der Grundstein ist für das Vertrauen der Mitarbeiter und Mieter. Unsere Genossenschaft wird die Corona-Krise gut überstehen und ist ein Rückhalt für alle Beteiligten.

Der Aufsichtsrat wünscht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften sowie allen Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertretern viel Gesundheit, Mut den bevorstehenden Veränderungen

ohne Angst zu begegnen und die Kraft auch anderen  
Menschen aus unserem Umfeld stets Hilfe zu geben.

In diesem Sinne – Ihr Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft von 1893 e.G.

Magdeburg im Mai 2020



Der Aufsichtsrat







---

## ANMERKUNGEN

- 1 DESTATIS: „Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020.
- 2 GDW Information 159, „Kurzbericht zur wirtschaftlichen Lage“, S. 9f.
- 3 Ebd.
- 4 Schmidt, Jens: „Preise für Wohneigentum steigen massiv“, Volksstimme vom 02.04.2019.
- 5 Rieß, Martin: „Bauland in der Elbestadt am teuersten“, Volksstimme vom 23.07.2019.
- 6 Rieß Martin: „Magdeburg schlägt München“, aus Volksstimme vom 18.02.2020.
- 7 Walter, Alexander: „Keine Leute: Baubranche schlägt Alarm“, Volksstimme vom 15.08.2019.
- 8 GDW Information 159, „Kurzbericht zur wirtschaftlichen Lage“, S. 3ff.
- 9 Dpa: „Mehr Arbeitslose als vor einem Jahr“, Volksstimme vom 04.01.2020.
- 10 „Leichter Rückgang der Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt 2019“, Pressemitteilung des STALA Nr. 19/2020.
- 11 „Wieder mehr als 10.000 Arbeitslose in Magdeburg“, Volksstimme vom 31.01.2020, „Mehr Arbeitslose aber auch mehr freie Stellen“ aus Volksstimme vom 04.01.2020.
- 12 STALA Sachsen-Anhalt, „Pressemitteilung Nr. 06/2020 vom 10.01.2020, Zugriff 17.02.2020.
- 13 Beck, Janette: „Minus 286 Euro Rente“, Volksstimme vom 08.03.2019.
- 14 Dpa: „Osten verdient weiter am wenigsten“, Volksstimme vom 05.08.2019.
- 15 Honig, Steffen: „Sachsen-Anhalt hängt hinterher“, Volksstimme vom 23.07.2019.
- 16 Walter, Alexander: „Studie unterschlägt Speckgürtel“, Volksstimme vom 01.08.2019.
- 17 Rieß, Martin: „Viele Kinder und kein Wachstum“, Volksstimme vom 03.01.2020, Weigle, Martin: „Von Amts wegen Zweiter“, Volksstimme vom 18.02.2020.
- 18 „Kaum Leerstand in Genossenschaften“, Volksstimme vom 04.02.2020.
- 19 Ebd.
- 20 „Jährlich 1.000 Wohnungen für Magdeburg“, Volksstimme vom 01.03.2019.
- 21 Rogacki, Massimo: „Leerstandsland Sachsen-Anhalt“, Volksstimme vom 20.12.2019.



---

## QUELLENANGABEN

- » 120 Jahre Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG: August Dreesbach Verlag, 2013
- » Eckhart W. Peters, Karl-Heinz Kaiser: Bausteine der Magdeburger Moderne – eine Stadt blüht auf, OstNordost Verlag 2019
- » Genossenschaftlich Bauen, Sparen, Wohnen in Magdeburg, edition arkadien 2000
- » Radsportarchiv Günther Grau, Sandbeiendorf
- » 10 Jahre Heimstättenbaugenossenschaft E.G.M.B.H. zu Magdeburg, 1930
- » Satzung der Heimstättenbaugenossenschaft e.G.m.b.H. von 1923
- » Hrsg. Gabriele Köster, Michael Stöneberg: Bunte Stadt - Neues Bauen, Die Baukunst von Carl Krayl, Deutscher Kunstverlag, 2016
- » Symposium Bruno Taut. Werk und Lebensstadien. Würdigung und kritische Betrachtung, LH Magdeburg 1995
- » Olaf Gisbertz: Bruno Taut und Johannes Göderitz in Magdeburg: Architektur und Städtebau in der Weimarer Republik, Gebr. Mann Verlag, 2000
- » Uwe Spiekermann: Eine andere Moderne – Ein Besuch der früheren Konsummühle Magdeburg, 2019

