



1893

Geschäftsbericht **2021**

*Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG*

## *Impressum*

### **Herausgeber**

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

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

### **Gestaltung**

DATES Medien Verlag GmbH

### **Grafiken**

Dana Schmidt

### **Druck**

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

***Auf einen Blick***

## AUF EINEN BLICK

	2021	2020	2019	2018
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme in T€	209.881,1	201.814,4	202.235,1	200.810,5
Bilanzgewinn in T€	4.967,4	4.389,7	6.476,8	3.218,2
Eigenkapitalquote in %	55,2	54,7	52,2	49,3
einfacher Cashflow in T€	8.195,4	7.832,0	10.058,7	6.326,9
<b>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Mitglieder	5.568	5.747	5.724	6.500
Anzahl Wohnungen	4.052	4.057	4.060	4.065
Leerstandsquote per 31.12. in %	1,97	1,97	1,97	1,28
Mietanschlussquote in %	98,7	99,3	92,3	100,9
Sollmiete Wohnungen in T€	16.914,7	16.717,8	16.448,3	16.269,3
durchschnittl. Sollmiete pro qm in €	5,43	5,38	5,30	5,25
Instandhaltungskosten Fremdkosten in T€	3.124,2	3.029,9	1.770,9	4.319,5
Instandhaltungsleistungen eigener Regiebetrieb in T€	1.083,0	676,3	420,9	288,8
Investitionen in den Bestand in T€	3.658,9	4.225,2	4.808,8	1.003,3

# ***Inhalt***

## Inhalt

Impressum .....	4
<b>Auf einen Blick.....</b>	<b>7</b>
<b>Inhalt.....</b>	<b>11</b>
<b>Vorwort.....</b>	<b>15</b>
<b>Trivia.....</b>	<b>19</b>
<b>Lagebericht .....</b>	<b>25</b>
1. Geschäftsverlauf.....	27
1.1 Branchenentwicklung.....	27
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs .....	28
2. Darstellung der Lage.....	31
2.1 Vermögenslage.....	31
2.2 Finanzlage.....	32
2.3 Ertragslage .....	33
3. Prognosebericht .....	35
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	37
4.1 Risikomanagementsystem .....	37
4.2 Risiken und Chancen .....	38
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	41

<b>Jahresabschluss .....</b>	<b>43</b>
Bilanz zum 31.12.2021.....	44
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2021 .....	46
<b>Anhang .....</b>	<b>49</b>
1. Angaben zum Unternehmen .....	51
2. Allgemeine Angaben .....	51
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	53
3.1 Anlagevermögen.....	53
3.3 Rücklagen .....	56
3.4 Rückstellungen .....	56
3.5 Verbindlichkeiten .....	56
3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten .....	56
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	58
4.1 Angaben zur Bilanz.....	58
4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	62
5. Sonstige Angaben.....	63
<b>Bericht des Aufsichtsrats.....</b>	<b>67</b>
<b>Quellenangaben .....</b>	<b>74</b>

# ***Vorwort***

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

das Geschäftsjahr 2021 ist abgeschlossen, geprüft, gedruckt und gebunden.

Das Ergebnis – die Essenz – halten Sie nun in Ihren Händen. Was aber viel wichtiger ist, unsere Mieter sehen die Ergebnisse in ihren Quartieren, Häusern und Wohnungen. Fast 10 Mio. € hat die Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen im letzten Jahr ausgegeben. Es wurden Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels saniert, aber auch bei Bestandsmietern Wünsche nach höherem Komfort erfüllt. Wir haben zusätzlich Wohnungen in Dachgeschoss geschaffen und PKW-Stellplätze gebaut, Heizungsanlagen erneuert und Treppenhäuser gemalert. Grundleitungen wurden saniert und Außenanlagen neu gestaltet. Die kleine Instandhaltung kommt selbstverständlich noch dazu. Wir nehmen unseren Slogan **„Wohnen in der schönsten Form“** sehr ernst und werden daran von unseren Mitgliedern gemessen. Dabei ist alles Geld in den Bestand geflossen und hat die Wohnqualität erhöht und wurde nicht für schicke Neubauten ausgegeben.

Wir wollen für unsere Mitglieder bestmögliche Qualität zu günstigen Preisen anbieten. Dabei ist die durch-

schnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche noch immer günstig bei nun 5,43 €.

Im Berichtsjahr waren wir auf unseren Baustellen mit coronabedingtem Personalausfall und Lieferschwierigkeiten bei den unterschiedlichsten Baumaterialien konfrontiert. Heute sehen wir, dass Lieferengpässe ärgerlich waren und es Zeit und Nerven aller Beteiligten kostete, Terminpläne fortlaufend korrigieren zu müssen. Doch die Energiekrise, die der russische Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelöst hat, wird viel stärkere Auswirkungen auf unsere Investitionsentscheidungen haben als die Corona-Pandemie. Die Preissteigerungen im Energiesektor haben nicht nur Auswirkungen auf den Bausektor, wo sie bereits Kostensteigerungen auf Material, Personal und Logistik nach sich gezogen haben. Diese Preise werden weiter steigen, Lieferengpässe größeren Ausmaßes sind bereits Realität. Zum anderen haben unsere Mieter ebenso höhere Ausgaben. Das Potential für Mieterhöhungen ist daher, auch wenn sie rechtlich möglich sind, begrenzt. Als Genossenschaft sehen wir uns in der Pflicht, auf die sozialen Belange unserer Mitglieder Rücksicht zu nehmen. Daher wird der Investitionsplan der veränderten Situation angepasst und aufgrund der

gestiegenen Energiekosten die Wärmedämmung der Immobilien priorisiert.

Um die Betriebskosten zu optimieren, wurden bzw. werden alle Objekte, bei denen es möglich ist, an das Fernwärmenetz angeschlossen. In drei Jahren werden ca. 54 Prozent unseres Wohnungsbestandes mit Wärme aus dem Müllheizkraftwerk oder aus dem Biomasseheizkraftwerk versorgt sein. Alle anderen Objekte werden durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen beheizt. Das war und ist bisher für die betroffenen Mieter besonders preisgünstig. Ab dem Jahr 2023 hängt der Wärmepreis aber von der weiteren Entwicklung des Gaspreises ab.

Die Kennzahlen der Genossenschaft haben sich in den letzten Jahren auf einem sehr guten Niveau stabilisiert. Grund dafür ist ein engmaschiges Controlling, die Optimierung der Prozesse und die Prüfung der Wirtschaftlichkeit jeder einzelnen Investition.

Alle Ausgaben werden regelmäßig hinterfragt, ob sie aus Sicht unserer Mitglieder notwendig, sinnvoll und nachhaltig sind. Dabei wird auch geprüft, ob preisgünstigere und bessere Alternativen existieren. So ist vor einigen Jahren die Idee entstanden, den Ausbau von Leerwohnungen mit einem eigenen Regiebetrieb durchzuführen. Das Prinzip hat sich bewährt. Nach anfänglich

drei Handwerkern beschäftigen wir mittlerweile mehr als 50 und die Aufgaben sind vielfältiger geworden. Ein Team ist beispielweise nur damit beschäftigt, unsere über 600 Treppenhäuser zu verschönern.

Auf die Zusammenarbeit mit externen Baufirmen können und wollen wir dabei nicht verzichten. Diese verlässlichen Partner unterstützen uns seit Jahren und ergänzen unser Team bei der Erfüllung unserer Aufgaben.

Wir bedanken uns bei allen, die am Erfolg des Geschäftsjahres beteiligt waren und uns weiterhin in diesen turbulenten Zeiten unterstützen.

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

Magdeburg, 18.05.2022

Wartmann  
Vorstand



# ***Trivia***

## Trivia



### Gewählt

Von **96** gewählten Mitgliedervertretern haben **90** die Wahl angenommen, **60** Vertreter und **30** Ersatzvertreter – genauso viele, wie wir brauchen. Davon sind **36,7%** neue Vertreter, bei den Ersatzvertretern sind es sogar **43,3%** neue.

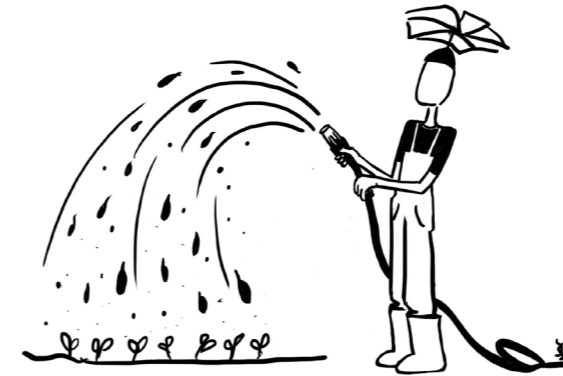


### Zahlreich

Wie viele fleißige Hände sorgen für **Wohnen in der schönsten Form?**

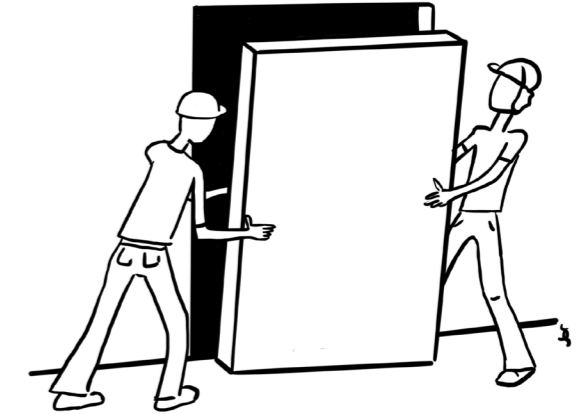
- » **10** Hausmeisterhände
- » **4** Gärtnerhände
- » **32** Reinigungshände
- » **104** Handwerkerhände

(alles per 31.12.21)



### Bewässert

Wir gießen seit **2019** unsere eigenen Rabatten mit **2019** mit **130** m<sup>3</sup> Wasser  
**2020** mit **222** m<sup>3</sup>  
**2021** mit **130** m<sup>3</sup>



### Ausgebaut

Mit unserem Regiebetrieb konnten wir **2018** bis **2021** insgesamt **99** Wohnungen mehr ausbauen – und das mit dem gleichen Geldaufwand.

- » **2018: 24** mehr
- » **2019: 25** mehr
- » **2020: 30** mehr
- » **2021: 20** mehr

## Trivia



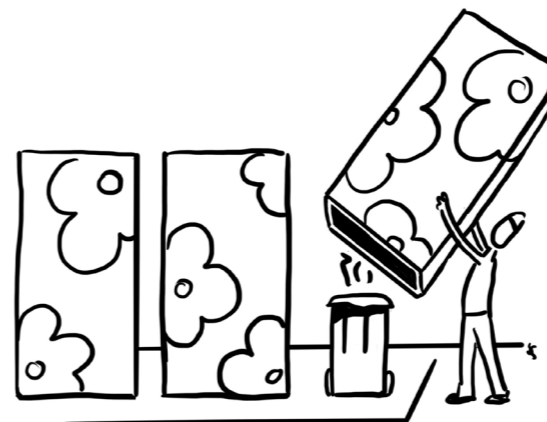
### **Begrünt**

**184** neue Bäume haben wir seit **2018** im Bestand gepflanzt.  
(als Ausgleichsmaßnahme für Fällungen aber auch freiwillig)



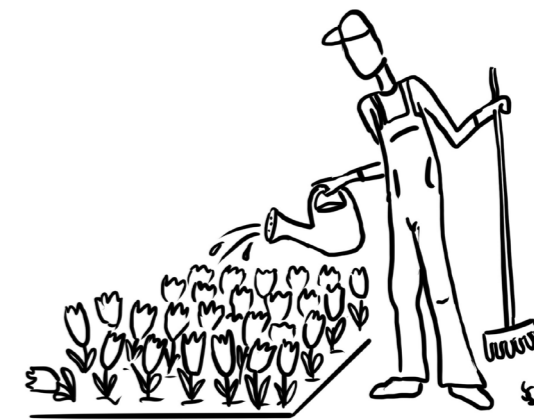
### **Instandgehalten**

Im Jahr **2021** haben unsere Mitarbeiter stolze **2.837** OI-Aufträge (Kleine Instandhaltung) abgearbeitet.



### **Verkleidet**

Im Jahr **2021** haben wir **46** Mülleinhausungen erneuert.



### **Angelegt**

Seit **2018** haben die Gärtner der **1893** **1900 m<sup>2</sup>** Beete neu angelegt.

# ***Lagebericht***

## 1. Geschäftsverlauf

### 1.1 Branchenentwicklung

Auch das Geschäftsjahr 2021 war maßgeblich durch die Corona-Pandemie geprägt. Zwar fiel das Bruttoinlandsprodukt 2021 um 2,7 Prozent höher aus als 2020, jedoch betrug es immer noch 2,0 Prozent weniger als 2019.<sup>[1]</sup>

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie weiterhin als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind auch 2021 coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Allerdings hat die Immobilienbranche ein weiteres Jahr mit steigenden Preisen im Baugewerbe und voller Auslastung der Bauwirtschaft zu kämpfen, da auch im Berichtsjahr die Anzahl der Aufträge weiter anstieg.<sup>[2]</sup> Eine Folge: weiter steigende Preise auch in Sachsen-Anhalt, wie bspw. in den für den Innenausbau vor allem von Leerwohnungen benötigten Gewerken. Dort gab es verstärkt Preissteigerungen für Tapezier- (+3,9%) oder Fußbodenlegearbeiten (+4,2%), Trockenbauarbeiten (+2,2%) oder Schönheitsreparaturen (+3,6%).<sup>[3]</sup> Der Umsatz im Bauhauptgewerbe stieg im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,2 Prozent, die Anzahl der Beschäftigten stieg im gleichen Zeitraum aber nur um 1,1 Prozent.<sup>[4]</sup>

In Sachsen-Anhalt lebten zum Jahresultimo 2.169.500 Menschen.<sup>[5]</sup> Die Arbeitslosigkeit im Bundesland sank kontinuierlich über das Berichtsjahr und befand sich im November 2021 auf dem historischen Tiefststand von 71.200 arbeitslos gemeldeten Menschen, was einer Quote von 6,4 Prozent entspricht. Deutschlandweit waren 5,1 Prozent der Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitslos gemeldet.<sup>[6]</sup>

Die Brutto-Einkommen stiegen im Berichtsjahr leicht an. Im ersten Quartal stieg das durchschnittliche Bruttoeinkommen in Sachsen-Anhalt auf 2.897 € monatlich, bei Vollzeitbeschäftigten lag es sogar bei 3.433 € und damit 0,4 Prozent über dem Vorjahresquartal.<sup>[7]</sup> Diese Entwicklung konnte die im Berichtsjahr angestiegene Inflation allerdings nicht im Ansatz kompensieren. Die ermittelte Inflationsrate lag 2021 bei 3,5 Prozent und ist damit der stärkste Anstieg seit 1994.

Vor allem die Teuerung im Energiebereich belastet die Haushalte zunehmend. So stiegen die Preise über alle Energieformen hinweg um 13,1 Prozent im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr, wobei Erdgas um 31,0 Prozent teurer wurde, Strom um 19,5 Prozent und Kraftstoffe um 24 Prozent im Februar 2022 über Vorjahresniveau lagen.<sup>[8]</sup> Aber auch für Dienstleistungen

bei der Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen mussten Verbraucher 6,5 Prozent mehr bezahlen.<sup>[9]</sup>

Im Dezember 2021 stieg der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat weiter überdurchschnittlich um 6,0 Prozent, sodass auch im neuen Jahr von einer weiteren massiven Teuerung auszugehen ist.<sup>[10]</sup>

239.970 Menschen lebten zum 31.12.2021 in Magdeburg. Damit bleibt die Einwohnerzahl der Elbestadt konstant.<sup>[11]</sup> Die Bevölkerungsentwicklung Magdeburgs wird bis 2030 als stabil mit rund 241.000 Einwohnern prognostiziert. Allerdings wird die fortschreitende Alterung charakteristisch für das Bundesland bleiben. Ist heute der durchschnittliche Magdeburger noch 44,6 Jahre alt, wird dieses Durchschnittsalter bis 2035 auf 45,2 steigen, liegt aber damit noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt von dann 49,1.<sup>[12]</sup>

Im Vergleich zum Dezember 2020 (8,4 %) sank die Arbeitslosenquote in Magdeburg bis zum Jahresultimo 2021 auf 7,4 Prozent.<sup>[13]</sup>

Die Angebotsmieten sind im Berichtsjahr auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt zum Teil stark angestiegen.<sup>[14]</sup> Im Durchschnitt müssen Neumieter 6,70 € kalt bei Neueinzug pro Quadratmeter zahlen.<sup>[15]</sup> Diesen Anstieg transparent zu machen, ist Antrieb

für die Erstellung eines Magdeburger Mietspiegels, der nicht erst, wie das bundesweite Mietspiegelreformgesetz festlegt, bis 2024 kommen soll, sondern zügiger.<sup>[16]</sup>

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## 1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsentwicklung

Im zweiten abgelaufenen Geschäftsjahr unter Coronabedingungen kann konstatiert werden, dass die Pandemie, wenn überhaupt, nur einen geringen Effekt

**» Mit 80 leer stehenden Wohnungen zum Jahresultimo verbleibt die Leerstandsquote weiterhin unter zwei Prozent. Die Fluktuationsquote sank deutlich auf unter zehn Prozent.**

auf die Bestandsentwicklung der Genossenschaft hat. Sie betrafen, wie bereits im Vorjahr, in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Per 31.12.2021 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.052 Wohnungen, 39 Gewerbeeinheiten, von denen vier selbst genutzt werden, 1.015 sonstige Einheiten, darunter 778 Stellplätze.

Zum 31. Dezember 2021 stehen 80 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von knapp zwei Prozent entspricht. 379 Auszüge standen hierbei 374 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschluss-

quote von 98,7 Prozent ergibt. Der Leerstand verbleibt dabei aufgrund von Bestandsveränderung im Vergleich zum Vorjahresstichtag auf gleichbleibendem niedrigem Niveau.

Die Fluktuationsquote sank deutlich im Vergleich zum Vorjahr auf 9,4 Prozent (Vorjahr 11,9 %).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen i. H. v. 144,9 T€ und Modernisierungsumlagen i. H. v. 54,9 T€ verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg um 196,7 T€ auf 17,4 Mio. €. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,38 € in 2020 auf 5,43 € im Berichtsjahr.

Aufgrund des geringeren Wohnungsleerstandes verzeichnet die 1893 in 2021 Erlösschmälerungen i. H. v. 359,6 T€, was einem Rückgang um 53,9 T€ entspricht. Ursächlich hierfür ist vor allem die wesentlich geringere Fluktuation und die damit verbundenen geringeren Leerstandszeiten wegen des marktgerechten Ausbaus.

Wiederum konnte ein Anstieg der Istmiete erreicht werden, exakt um 237,8 T€ in 2021.

### ⌘ Anstieg von Soll- und Istmiete

	in T€	2021	2020	2019
Sollmiete		17.405,9	17.209,2	16.920,2
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen		442,0	483,1	377,2
<b>Istmiete</b>		<b>16.963,9</b>	<b>16.726,1</b>	<b>16.543,0</b>

### Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2021 5.658,9 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen um knapp 1,5 Mio. € über Vorjahresniveau (4.125,7 T€).

Es wurden im Berichtsjahr im Carré Gagerstraße 2 bis 18, Sickingenstraße 1 bis 4, Rödelstraße 1 bis 19 und Albert-Vater-Straße 31 bis 37 insgesamt 165 Balkone sowie ein Wärmedämmverbundsystem angebaut.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 1.235,6 T€ für den Ausbau von Leerwohnungen aktiviert. Grundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine Portfolioanalyse über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurden. Dies ermöglicht es, die nachhaltige Werterhöhung des Bestandes

durch den umfassenden Ausbau von Leerwohnungen bestandserhöhend abzubilden.

Mit 1.632,5 T€ flossen zusätzlich im Rahmen des Ausbaus von Leerwohnungen 239,2 T€ mehr als im Vorjahr aus dem Instandhaltungsbudget in den Bestand. Diese Kosten waren aber nicht aktivierungsfähig.

In der operativen Instandhaltung sind Gesamtkosten in Höhe von 893,0 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen Anstieg zum Vorjahr um 75,2 T€.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 596,7 T€ ein. Im Zusammenhang mit dem Anbau von Balkonanlagen wurden in den oben genannten Objekten Außenanlagen neu gestaltet und Fassaden, Grundleitungen sowie Treppenhäuser in verschiedenen Quartieren instandgesetzt.

Jeder Kundenbetreuer verfügte wie im Vorjahr zusätzlich über 20,0 T€ für seinen eigenen Bestand und verwirklichte damit Projekte im direkten Wohnumfeld. Insgesamt 120,0 T€ wurden so in die Um- und Neugestaltung diverser Müllplätze, neue Fahrradcarports und Fahrradständer, die Erneuerung von Zäunen und Toren, die Erneuerung von Sitzgelegenheiten und Neupflanzungen in den Außenanlagen investiert.

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

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

Vermögenslage	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	193.751,2	95,4	190.553,8	97,2	3.197,4
Umlaufvermögen					
kurzfristig	9.379,1	4,6	5.542,6	2,8	3.836,5
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>203.130,3</b>	<b>100,0</b>	<b>196.096,4</b>	<b>100,0</b>	<b>7.033,9</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	115.801,6	57,0	110.289,5	56,2	5.512,1
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	972,7	0,5	825,1	0,4	147,6
Verbindlichkeiten					
langfristig	83.540,9	41,1	82.165,2	42,0	1.375,7
kurzfristig	2.776,4	1,4	2.777,9	1,4	-1,5
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>203.130,3</b>	<b>100,0</b>	<b>196.096,4</b>	<b>100,0</b>	<b>7.033,9</b>

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 7.033,9 T€ von 196,1 Mio. € auf 203,1 Mio. €. Hauptursache hierfür sind die Investitionen in das Anlagevermögen i. H. v. 3.197,4 T€ sowie der Anstieg im kurzfristigen Umlaufvermögen um 3.836,5 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg der flüssigen Mittel um 4.022,9 T€ hierfür verantwortlich. Gegenläufig wirken

planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 3.072,8 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um 5.512,1 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 5.520,4 T€.

Des Weiteren wirken um 147,6 T€ höhere Rückstellungen bilanzvolumenerhöhend. Die Valutierung von 6.892 T€ in 2021 wirkt bei den langfristigen Verbindlichkeiten erhöhend auf das Bilanzvolumen, die planmäßige Tilgung wirkt dann gegenläufig in Höhe von 5.516,3 T€.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2021 nunmehr gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 55,2 Prozent gestiegen ist.

Eigenkapitalquote	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	55,2%	54,7%	52,2%

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

Bilanzsumme	in T€	2021	2020
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss		209.881,1	201.814,4
abzgl. unfertige Leistungen		6.750,8	5.718,0
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage		203.130,3	196.096,4

## 2.2 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung stieg von 1.928,9 T€ auf 2.284,5 T€ um 355,6 T€. Die Vollvalutierung in 2021 des Investitionsdarlehens i. H. v. 7,8 Mio. € (davon 908 T€ bereits in 2020 ausgezahlt) zur Realisierung der Investitions-

vorhaben 2020 bis 2022, sicherte zusätzlich die Finanzierung der im Berichtsjahr weiter geführten Investitionen ab.

Cashflow	In T€	2021	2020
Cashflow nach DVFA/SG		7.777,9	7.309,4
planmäßige Tilgungen		5.516,3	5.356,7
Cashflow nach Zinsen & planmäßigen Tilgungen		141,0%	136,5%

Der Anstieg der Istmiete um 237,8 T€ auf 16.963,9 T€ führt zu einer weiteren Verbesserung des Kapitaldienstanteils zur Istmiete auf 43,3 Prozent. Die konsequente Entschuldung trägt trotz der Neuaufnahme eines Investitionsdarlehens i. H. v. gesamt 7,8 Mio. €, ebenso zu einer weiteren Reduktion des Zinsanteils zur Istmiete auf 10,7 Prozent bei. Darüber hinaus wirkt sich auch das niedrige Zinsniveau bei einer Darlehensprolongation in 2021 positiv aus.

Kapitaldienstanteil	2021	2020	2019
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	43,3%	43,7%	44,3%
Zinsanteil zur Istmiete	10,7%	11,7%	12,7%

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

Verschuldung	2021	2020	2019
Verschuldung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	317,85	313,05	330,47

## 2.3 Ertragslage

⌘ Das Geschäftsergebnis 2021 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.338,7	5.095,0	243,7
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	81,4	14,6	66,8
Bautätigkeit	-300,8	-252,2	-48,6
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-42,8	-56,3	13,5
Finanzergebnis	4,3	19,0	-14,7
neutrales Ergebnis	439,6	57,6	382,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.520,4</b>	<b>4.877,7</b>	<b>642,7</b>

Das Kerngeschäft der Genossenschaft stellt die Hausbewirtschaftung dar. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung konnte im Vergleich zum Vorjahr um 243,7 T€ auf 5.338,7 T€ verbessert werden. Maßgeblich beeinflusst wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch die um 196,7 T€ höher ausgefallenen Sollmieten und um 40,8 T€ gesunkene Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen.

Der Anstieg der Sollmiete um 196,7 T€, setzt sich wie folgt zusammen:

» Neuvermietungszuschläge u. Sonstiges:	144,9 T€
» Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen:	54,9 T€
» Abgänge durch Abriss und Rückbau:	-3,1 T€

Ergebnismindernd wirken um 118,5 T€ gestiegene Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Diese haben ihre Ursachen zum einen in den Modernisierungsmaßnahmen in den bereits genannten Objekten aber auch in der weiteren Aktivierung der Kosten für den Leerwohnungsausbau. Außerdem wirken um 94,3 T€ gestiegene Instandhaltungsaufwendungen gegenläufig.



Zusätzlich wirken um 424,8 T€ gestiegene Personalaufwendungen ergebnismindernd. Der Zuwachs der Personalkosten hat seine Ursachen im weiteren Aufbau des Regiebetriebes. Im Berichtsjahr wurden weitere neun gewerbliche Mitarbeiter in den verschiedensten Gewerken eingestellt.

Aus den Personalkosten sind 332,8 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert worden und werden über die Betriebskostenabrechnung des Berichtsjahres im Folgejahr als Erträge zur Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 375,2 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der Aktivierung der Ausbaukosten für Leerwohnungen und 42,2 T€ aktivierte Eigenleistungen bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Um 133,9 T€ gesunkene Zinsaufwendungen beeinflussen das Hausbewirtschaftungsergebnis positiv.

Das Ergebnis aus Bautätigkeit hat sich in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 48,6 T€ erhöht. Dies resultiert aus dem gewachsenen Regiebetrieb und seinen Leistungen.

Das Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb hat sich um 13,5 T€ verbessert. Ursächlich sind die gesunkenen indirekt verrechneten Verwaltungskosten in dieser Sparte.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Berichtsjahr um 382,0 T€ verbessert. Ursächlich hierfür sind maßgeblich Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen i. H. v. 397,9 T€ aufgrund des Wertaufholungsgebotes gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Das Geschäftsjahr 2021 schloss die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 5.520,4 T€ ab.

Das geplante Ergebnis i. H. v. 5.451 T€ wurde um 69 T€ überschritten. Die geplante Aktivierung des Leerwohnungsausbaus im Zuge des Mieterwechsels konnte nicht im vollen Umfang umgesetzt werden. Damit belasten diese Ausbaukosten das Instandhaltungsbudget. Insgesamt wurden im Bereich des Ausbaus von Leerwohnungen 1.664 T€ weniger im Anlagevermögen zugeschrieben als geplant. Dagegen sind insgesamt 1.251 T€ höher angefallene Aufwendungen für Instandhaltung zu verzeichnen.

### 3. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 24.02.2022) folgende Entwicklung.

**» Auch im neuen Jahr plant die Genossenschaft mit um 242 T€ steigenden Sollmieten und stabilen Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderung.**

Für das Jahr 2022 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmieten um 242 T€ auf 17.719 T€ und stabile Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand in Höhe von 525 T€. Die Netto-Istmiete wird sich wahrscheinlich um rund 229 T€ verbessern. Dies resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Mieterhöhungen aus den Investitionen des Berichtsjahres, als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2022 sowie Neuvermietungszuschlägen.

Die geplanten Investitionen 2022 von insgesamt 8,7 Mio. € werden sowohl aus Eigenmitteln, als auch durch Darlehensvalutierung in Höhe von rund 4 Mio. € finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 2,6 Mio. € geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2022 nochmals um 1.141 T€ steigen auf 5.670 T€, da Lohn- und Gehaltserhöhungen in Anlehnung an den Tarifabschluss der Wohnungswirtschaft ab 2022 wirksam werden. Weiterhin ist zu erwarten, dass die Verwaltungskosten durch Inflation steigen werden.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Geschäftsjahr 2022 ein Wirtschaftsergebnis i. H. v. 4.549 T€. Damit wird es um 971 T€ geringer ausfallen als im Berichtsjahr.

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

Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden Coronapandemie, sowie der geplanten Maßnahmen der Bundesregierung, sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Mieter und Dienstleister zu erwarten. Ebenso

können Krankheit oder Quarantäneanordnungen zeitliche Verschiebungen und Änderungen der Arbeitsabläufe, sowohl in der Genossenschaft, als auch bei Auftragnehmern nach sich ziehen. Erträge aus Modernisierungsumlagen könnten geringer ausfallen. Es ist zu erwarten, dass Energie- und Baukosten weiterhin steigen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich auch die WG von 1893 eG an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

## 4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aus dem Krieg in der Ukraine und den damit in Zusammenhang stehenden Konflikten zwischen Deutschland und Russland ist mit Risiken, insbesondere auf dem Energiesektor zu rechnen. Darüber hinaus bestehen weiterhin Risiken durch die nicht beendete Corona-Pandemie. Es ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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

### 4.1 Risikomanagementsystem

In der 1893 wurde ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Zur Risikofrüherkennung werden regelmäßig Sitzungen durch das Risikomanagement-Komitee abgehalten. Hierbei werden Eintrittswahrscheinlichkeiten der eventuell entstehenden Schäden ermittelt und notwendige Maßnahmen eruiert und eingeleitet.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Organisationshandbuch werden alle maßgeblichen Prozesse abgebildet und die Einhaltung im Rahmen des internen Kontrollsystems regelmäßig geprüft.

Der quartalsweise erstellte Controllingbericht stellt die wirtschaftliche Situation in den Quartieren sowie die Budgetauslastung dar und dient zur Kontrolle der Zielerreichung. Dieser wird ebenso regelmäßig weiterentwickelt, um Antworten auf aktuelle Fragen bieten zu können.

Die 1893 ist durch eine tiefgreifende Digitalisierung der Prozesse sowie durch eine Vielzahl mobiler Endgeräte in der Lage, einem Großteil der Angestellten mobiles Arbeiten zu ermöglichen und damit die Absicherung wichtiger Arbeitsprozesse zu sichern.

#### **4.2 Risiken und Chancen**

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

Nicht nur die Verpflichtung aus dem Nutzungsvertrag heraus und den damit verbundenen kurzfristigen Reparaturen, sondern auch Sanierungen einzelner Wohnungen im Zuge der Neuvermietung sind für das Image und für den wirtschaftlichen Erfolg der 1893 von großer Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft den hauseigenen Regiebetrieb weiter ausgebaut und verfügt über einen ausreichend großen Handwerkerstamm, um alle notwendigen Gewerke des

Leerwohnungsausbaus auszuüben. Darüber hinaus werden jährlich ca. zehn Prozent der Treppenhäuser malmäßig instandgesetzt und kleine dringende Reparaturen in Wohnungen ad hoc ausgeführt. Da der Arbeitsaufwand über das Jahr nicht gleichmäßig verteilt ist, werden weiterhin Fremdfirmen beauftragt, um so zügig und flexibel zu agieren, die eigenen Handwerker optimal auszulasten und einem möglichen Instandhaltungsstau entgegen zu wirken.

Die Zufriedenheit von Mietern hängt nicht unwesentlich von der Qualität der Treppenhausreinigung ab. Daher übernimmt die Genossenschaft sukzessive die Reinigung der Gemeinschaftsflächen aller Objekte mit eigenem Personal bis zum Jahr 2024. Damit wird sich das Preis-Leistungsverhältnis für den Nutzer in dieser Betriebskostenart erheblich verbessern.

Durch die Vergrößerung des Personalstammes mit gewerblichen Mitarbeitern erhöht sich das Personalrisiko für die Genossenschaft. Es überwiegen jedoch die Chancen, Baumaßnahmen in einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis durchführen zu können. Regelmäßige Auswertung der Kennzahlen und ein aktives innerbetriebliches Vorschlagswesen sind Mittel, um einen wirtschaftlich stabilen Regiebetrieb zu betreiben.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die damit im Zusammenhang stehende Energiekrise stellt das größte Risiko für die Genossenschaft dar. Die

Auswirkung kann derzeit nicht in vollem Umfang eingeschätzt werden. Hohe Inflation, Krisen in der Wirtschaft mit folgenden Insolvenzen und Arbeitslosigkeit können die Zahlungsfähigkeit der Mieter einschränken und zu Mietausfällen führen. Baukostensteigerungen sowie Lieferschwierigkeiten von Material und Bauteilen können das Handeln einschränken.

**» Die Energieversorgung unserer Bestände zu erschwinglichen Preisen für die Zukunft zu sichern, ist die zentrale Herausforderung der kommenden Jahre.**

Der größte Kostenfaktor bei der sogenannten zweiten Miete, den Betriebskosten, stellen die Wärmekosten dar. Sofern es technisch möglich ist, wurden und werden Objekte an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen. Ab dem Jahr 2025 werden mindestens 54 Prozent der Wohnungen der 1893 mit Fernwärme versorgt sein. Alle übrigen Wohnungen werden durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen versorgt, um die Kosten für die Mieter so gering wie möglich zu halten.

Eine Kostensteigerung in der Wärmeversorgung gilt als sicher. Sie wird in den Objekten der Genossenschaft je nach Versorgungsart in sehr unterschiedlicher Höhe ausfallen. Für den (potentiellen) Mieter ist neben der Ausstattung und der Lage der Wohnung meist die Bruttowarmmiete ausschlaggebend für die Anmietentscheidung. Durch hohe Betriebskosten wird das Potenzial zur Erhöhung der Kaltmiete eingeschränkt.

Um dem hohen Energieverbrauch entgegen zu wirken, werden die Möglichkeiten der Wärmedämmung für die Häuser geprüft. Die hohe Nachfrage nach Dämmstoffen und Bauaufträgen in diesem Gewerk können die Preise in die Höhe treiben. Die Chance liegt in Fördermitteln für diese Maßnahmen durch die von der neuen Bundesregierung angestrebte Energiewende.

Mit der Entscheidung von Intel, in Magdeburg zu investieren und planmäßig ab dem Jahr 2027 mit der Chipproduktion zu beginnen, wurden viele Arbeitsplätze in Aussicht gestellt. Dies wird als grundsätzlich gut für die Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg eingeschätzt. Der Wohnungsmarkt wird davon profitieren auch wenn bisher nicht klar ist, wie viele Arbeitskräfte aus dem nahen Umland pendeln werden und wie viele ihren Wohnsitz nach Magdeburg verlegen werden. Die 1893 hat eine Leerstandsquote von zwei Prozent, die ausschließlich fluktuations- und baubedingt ist. Ein Leerstandsabbau ist daher durch die Ansiedlung von Intel nicht mehr möglich. Dennoch

hat diese Entscheidung Auswirkungen auf die Genossenschaft, da zum einen die Stabilisierung der Einwohnerzahl Magdeburgs und zum anderen der Neubau von weiteren Mehrfamilienhäusern durch Investoren zu erwarten ist. Die Auswirkungen auf die Neuvermietungspreise und den Leerstand in der Stadt wird sich in den nächsten Jahren zeigen und kann erst eingeschätzt werden, wenn die Pläne von Intel konkretisiert und veröffentlicht sind.

In Magdeburg gibt es derzeit keinen qualifizierten Mietspiegel. Das schränkt die Möglichkeiten der Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete ein. Mieterhöhungen werden jedoch hauptsächlich durch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere den Balkonanbau und die Wärmedämmung sowie im Neuvermietungsgeschäft erzielt. Bei Nutzungsverträgen, die 20 Prozent unter dem üblichen Preis für vergleichbare Wohnungen im Quartier liegen, werden über das Instrument der Vergleichsmiete Mieterhöhungen vorgenommen. 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. Ein quali-

fizierter Mietspiegel wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg bis spätestens 2024 erarbeitet.

Mit zwei Gläubigern wurden Darlehen als Volltilger mit Zinsbindungen bis 2029, 2036, 2050 und 2052 abgeschlossen. Mit einer Restschuld in Höhe von dann 18,1 Mio. € endet in 2027 eine weitere Tranche mit zehn auslaufenden Zinsbindungen. In 2030 läuft die Zinsbindung für vier Darlehen aus, welche dann ein Restkapital von 1.429,2 T€ haben werden. Das Zinsänderungsrisiko ist daher für die nächsten fünf Jahre weitestgehend ausgeschlossen und im Anschluss nur für eine geringe Restschuld vorhanden. Durch die planmäßige Tilgung bei steigendem Wert der Immobilien entstehen darüber hinaus freie Beleihungswerte, die der Genossenschaft in den nächsten Jahren finanzielle Spielräume für weitere Investitionen eröffnen.

## 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 83,5 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist gering. Die verschiedenen Kredittranchen sind mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen (2027, 2030) und zum Teil als Volltilger (bis 2029, 2036, 2050, 2052) abgeschlossen.

Teilweise wurden Zinsrisiken aber auch über einen Zins-Swap abgesichert. Der Marktwert des Zins-Swap wird durch den Swap-Partner unter Anwendung des für europäische Optionen gültigen Black & Scholes-Modells ermittelt. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt derzeit rund 0,7 Mio. € (zu Lasten der Genossenschaft von derzeit 2,5 Mio. €). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

# ***Jahresabschluss***

*zum 31.12.2021*

**Bilanz zum 31.12.2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Aktiva</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	80.161,70		57.767,06
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	11.181,02	91.342,72	15.636,58
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	191.973.472,91		188.993.254,89
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	83.343,03		93.292,62
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.458,80		493.156,71
6. Anlagen im Bau	162.807,37		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	106.151,18	193.659.840,44	105.114,76
Anlagevermögen insgesamt:		<b>193.751.183,16</b>	<b>190.553.829,77</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		49.595,31
2. Unfertige Leistungen	6.750.757,11		5.717.926,34
3. Andere Vorräte	3.432,00	6.754.189,11	1.426,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	86.199,38		74.254,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.270,99		67.481,33
3. Sonstige Vermögensgegenstände	55.593,37	191.063,74	199.544,32
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.118.387,69	5.095.493,31
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		66.244,49	54.820,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>209.881.068,19</b>	<b>201.814.371,42</b>

**Bilanz zum 31.12.2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Passiva</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	233.190,00		198.180,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.806.740,00		2.849.430,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.430,00	3.042.360,00	3.030,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(210,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	6.044.152,95		5.491.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 553.000,00 €			(488.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	48.341.488,98	107.791.872,34	43.951.801,23
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.389.687,75 €			(6.476.782,43)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	5.520.364,53		4.877.687,75
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	553.000,00	4.967.364,53	488.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>115.801.596,87</b>	<b>110.289.512,34</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		1.011.346,35	863.809,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.540.895,95		82.165.147,62
2. Erhaltene Anzahlungen	7.139.204,75		7.181.336,74
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.722,52		229.029,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.671.383,56		643.031,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten	400.711,05	92.993.917,83	398.916,57
- davon aus Steuern: 46.477,97 €			(45.214,47)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		74.207,14	43.587,09
<b>Bilanzsumme</b>		<b>209.881.068,19</b>	<b>201.814.371,42</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.189.110,93		23.307.755,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	131.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.800,45	23.395.911,38	69.689,95
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		983.235,46	-763.315,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		417.450,31	522.576,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		635.422,45	181.407,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.296.924,75		9.269.483,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		20,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.870,43	10.327.795,18	31.659,80
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>15.104.224,42</b>	<b>14.016.950,39</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.107.761,85		2.782.944,81
b) soziale Abgaben	679.889,66	3.787.651,51	579.947,24
- davon für Altersversorgung: 12.780,00 €			(12.780,00)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.072.850,10	2.954.349,95
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		900.075,52	883.694,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.348,35	19.030,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.821.000,80	1.954.883,68
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-1,01
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.526.994,84</b>	<b>4.880.161,79</b>
14. Sonstige Steuern		6.630,31	2.474,04
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>5.520.364,53</b>	<b>4.877.687,75</b>
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		553.000,00	488.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.967.364,53</b>	<b>4.389.687,75</b>

# ***Anhang***



## 1. Angaben zum Unternehmen

- »Firma: WG – Magdeburger  
Wohnungsbaugenossen-  
schaft von 1893 eG
- »Sitz: Magdeburg, Ulrichplatz 1
- »Registergericht: Amtsgericht Stendal,  
Genossenschaftsregister
- »GenR: Nr. 2028

## 2. Allgemeine Angaben

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

### 3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### 3.1 Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

##### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Jahr 2021 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren.

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

Bilanzierungsgrundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine unternehmerisch aufgestellte Portfolioanalyse in 2019 über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Für die sogenannte zweite Sanierungswelle wurde eine zeitliche Planung der Maßnahmen in die Unternehmensplanung für die Jahre 2019 - 2028 aufgenommen. Die Umsetzung der Modernisierung der Wohnungen erfolgt im Rahmen des aufgestellten Gesamtkonzeptes sukzessive über einen längeren Zeitraum bis hin zur Realisierung in jetzt noch 8 Jahren.

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

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr für Modernisierungskosten und Herstellungskosten in Höhe von 37,2 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 Prozent Gemein-

kosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen. Des Weiteren wurden eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 380,3 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer unter Hinzurechnung von 20 Prozent Gemeinkosten für umfassende Ausbaumaßnahmen von Wohnungen in Ansatz gebracht.

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

»Wohnbauten	mit Restnutzungsdauer von 40 bis 70 Jahre
»Geschäftsbauten	sind voll abgeschrieben
»Garagen	10 bzw. 30 Jahre
»PKW-Stellplätze	19 Jahre
»Außenanlagen	10 Jahre
»Technische Anlagen	10 Jahre

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

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

Ab 2016 wurden eine nachhaltige risikoorientierte Erlösausfallquote von 2,75 Prozent sowie ein Diskontierungszinssatz von vier Prozent angenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäude (Grundstücke mit Wohnbauten) wurden in 2021 in Höhe von 351,7 T€ vorgenommen. Eine weitere Zuschreibung erfolgte in Höhe von 46,2 T€ auf den Grund und Boden (Grundstücke mit Wohnbauten).

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) wird handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Sätze abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens unter 250 € Anschaffungskosten (ohne Vorsteuer) werden im Jahr des Zugangs sofort kostenwirksam erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungs- und Herstellungswert zwischen 250 € und 1.000 € (ohne Vorsteuer) werden über Poolbildung in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und unabhängig vom Zeitpunkt des Zuganges des einzelnen Wirtschaftsgutes im Anschaffungsjahr über fünf Jahre linear abgeschrieben.

### 3.2 Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Das letzte Verkaufsobjekt wurde Ende 2020 vertraglich gebunden. Der Übergang von Nutzung und Lasten ist in 2021 für das Einfamilienhaus erfolgt. Eine Bewertung gemäß § 253 Abs. 4 HGB entfiel damit.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2021. 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 119,0 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 38,0 T€ treuhänderische Verwaltungen.

#### Rechnungsabgrenzung

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

### 3.3 Rücklagen

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

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Entwicklung im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41	0,00	53.406.230,41
gesetzliche Rücklage	5.491.152,95	553.000,00	6.044.152,95
Andere Ergebn isrücklagen	43.951.801,23	4.389.687,75	48.341.488,98
<b>Gesamt</b>	<b>102.849.184,59</b>	<b>4.942.687,75</b>	<b>107.791.872,34</b>

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens zehn Prozent des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2021 (553 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebn isrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung - Corona bedingt per Umlaufbeschluss - im Juli 2021 rechtswirksam.

### 3.4 Rückstellungen

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

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

### 3.5 Verbindlichkeiten

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

### 3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

### 4.1 Angaben zur Bilanz

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

Anlagenspiegel 2021	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibung des Geschäftsjahres	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	569.768,43	48.399,80	0,00	4.455,56	622.623,79	512.001,37	30.460,72	0,00	0,00	542.462,09	57.767,06	80.161,70
2. Geleistete Anzahlungen	15.636,58	0,00	0,00	-4.455,56	11.181,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.636,58	11.181,02
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	263.655.316,76	5.495.098,02	0,00	0,00	269.150.414,78	74.662.061,87	2.912.823,19	397.943,19	0,00	77.176.941,87	188.993.254,89	191.973.472,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83	172.441,57	0,00	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.912,44	0,00	0,00	0,00	1.010.912,44	448.597,55	0,00	0,00	0,00	448.597,55	562.314,89	562.314,89
4. Technische Anlagen	195.883,77	0,00	21.299,36	0,00	174.584,41	102.591,15	9.949,59	0,00	21.299,36	91.241,38	93.292,62	83.343,03
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.355.394,42	165.714,19	20.090,93	0,00	1.501.017,68	862.237,71	119.616,60	0,00	19.295,43	962.558,88	493.156,71	538.458,80
6. Anlagen im Bau	0,00	162.807,37	0,00	0,00	162.807,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.807,37
7. Bauvorbereitungskosten	105.114,76	1.036,42	0,00	0,00	106.151,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.114,76	106.151,18
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>267.313.760,99</b>	<b>5.873.055,80</b>	<b>41.390,29</b>	<b>0,00</b>	<b>273.145.426,50</b>	<b>76.759.931,22</b>	<b>3.072.850,10</b>	<b>397.943,19</b>	<b>40.594,79</b>	<b>79.394.243,34</b>	<b>190.553.829,77</b>	<b>193.751.183,16</b>

### Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 6.750.757,11 € (Vorjahr 5.717.926,34 €) 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	86.199,38	0,00	74.254,61	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.270,99	0,00	67.481,33	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	55.593,37	0,00	199.544,32	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>191.063,74</b>	<b>0,00</b>	<b>341.280,26</b>	<b>0,00</b>

### Sonstige Vermögensgegenstände

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

### Sonstige Rückstellungen

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

### Rückstellungen für/zu

» Straßenausbaubeiträge	257.471,16 €
» Hausbewirtschaftung	445.260,64 €
» Prüfungskosten	36.000,00 €
» Verwaltungskosten	120.751,45 €
» Interne Jahresabschlusskosten	64.200,00 €

### Verbindlichkeiten

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

### ⌘ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt per 31.12.21	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.540.895,95 (82.165.147,62)	5.865.634,26 (5.496.049,09)	24.978.960,08 (23.430.682,04)	52.696.301,61 (53.238.416,49)	83.540.895,95 (82.165.147,62)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.722,52 (229.029,80)	241.722,52 (229.029,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.671.383,56 (643.031,90)	1.671.383,56 (643.031,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	400.711,05 (398.916,57)	400.711,05 (398.916,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	7.139.204,75 (7.181.336,74)	7.139.204,75 (7.181.336,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>92.993.917,83</b> <b>(90.617.462,63)</b>	<b>15.318.656,14</b> <b>(13.948.364,10)</b>	<b>24.978.960,08</b> <b>(23.430.682,04)</b>	<b>52.696.301,61</b> <b>(53.238.416,49)</b>	<b>83.540.895,95</b> <b>(82.165.147,62)</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.	17.035.029,56 €
» Umlagen	6.154.081,37 €

### Sonstige betriebliche Erträge

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

» Erträge aus Rückstellungsauflösung	29.521,92 €
» Erträge aus Versicherungserstattungen	74.139,51 €
» Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	45.333,86 €
» Erträge aus Zuschreibungen	397.943,19 €

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

» Betriebskosten	6.993.288,88 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	3.124.221,78 €
» Vertriebskosten	76.879,59 €
» Andere Aufwendungen HBW	102.534,50 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen	741.732,41 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	61.627,12 €
» Aufwendungen f. Gemeinschaftspflege	53.945,66 €

## 5. Sonstige Angaben

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

Es wurde ein Zins-Swap als derivatives Finanzinstrument zur Absicherung der Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Euribordarlehen für zwei Darlehen mit ausgelaufener Zinsbindung eingesetzt (Bewertungseinheit).

Im Lagebericht wurden weiterführende Angaben zur Risikoberichterstattung unter Punkt 5. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

» Mehrjährige Verpflichtungen aus Mietverträgen	1.262,9 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	4.025,1 T€

### Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	14
» Kundenbetreuung**	14
» Gewerbliche Mitarbeiter	62
» Gesamt	90

\*Im Qualitätsmanagement ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.

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

Des Weiteren wurde ein Auszubildender beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2021	5.747
» Zugang	405
» Abgang	584
» Bestand am 31.12.2021	5.568

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42,7 T€ verringert.

**Name und Anschrift des zuständigen  
Prüfungsverbandes**

Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.  
Breiter Weg 261  
39104 Magdeburg

**Mitglieder des Vorstandes**

Sandra Wartmann, Diplombetriebswirtin  
Bernd Guntermann, Rechtsanwalt (nebenamtlich)

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

Monika Stollberg (Stellvertreterin und 1. Schrift-  
führerin) 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 unter-  
breitet, den im Jahr 2021 entstandenen Bilanzgewinn  
in Höhe von 4.967.364,53 € gemäß § 35 Abs. 1c in  
Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnis-  
rücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 20.04.2022

Wartmann  
Vorstand

Guntermann  
Vorstand



# ***Bericht des Aufsichtsrats***

## 6. Bericht des Aufsichtsrats

Mit dem Kriegsausbruch in der Ukraine im Februar 2022 haben sich grundlegende Werte innerhalb Europas verändert, die auf alle Bürger Einfluss nehmen werden. Aus Mietersicht werden deutlich höhere Betriebskosten für Heizung und Warmwasser zu erwarten sein. Die Vorstände und Prokuristen haben mit dem Aufsichtsrat sehr umfangreich die Auswirkungen für unsere wohnenden Genossenschaftsmitglieder beraten, diskutiert und bewertet. Es wird eingeschätzt, dass die Warmmiete dauerhaft deutlich höher ausfallen und somit Wohnen überall teurer wird. Damit einhergehend werden die Preise für Bauen und Renovieren steigen, was sich dann unweigerlich auf die Neuvermietungspreise niederschlagen wird. Insgesamt wird das Leben in Deutschland teurer werden. Aber auch unter diesen Rahmenbedingungen müssen die gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden, und Prozesse nehmen weiter beständig ihren Weg.

Auch im zweiten Coronajahr musste die gesamte Terminplanung überarbeitet werden. Im Jahr 2021 mussten Präsenzveranstaltungen in Telefon- bzw. Videokonferenzen umgewandelt bzw. komplett gestrichen werden. Erneut musste im Mai 2021 die für Juni geplante Mitgliederversammlung als virtuelle Beratung durchgeführt werden. Auch dieses Mal konnten mit großen Anstrengungen und Mühen alle formalen Vorgaben erfüllt werden.

Trotz dieser weitergehenden Einschränkungen, die bis in das Jahr 2022 reichten, haben insbesondere die Führungskräfte und Mitarbeiter der WG v. 1893 eG mit großem Einsatz dafür gesorgt, dass unsere Mieter nichts von diesen Einschränkungen spüren konnten – dafür möchte der Aufsichtsrat sich recht herzlich bedanken.

Ebenfalls wurde planmäßig die Mitgliedervertreterwahl im Jahr 2021 ordnungsgemäß umgesetzt. Erneut haben sich neben den Gremienvertretern aus Vorstand und Aufsichtsrat auch Mitarbeiter, Führungskräfte und drei wohnende Mitglieder bereit erklärt, hier ehrenamtlich die Wahlkommission zu unterstützen. In fünf Beratungen der Wahlkommission wurden die neuen Mitgliedervertreter der Legislaturperiode 2022 bis 2027 gewählt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 sechs 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 unsere Genossenschaft für die nächsten zwei Jahrzehnte
- » die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf die WG v. 1893 eG
- » die strategische und praktische Ausrichtung des Quartiersmanagements der WG v. 1893 eG
- » die Weiterentwicklung und die Wirtschaftlichkeit des Regiebetriebes
- » die praktische Umsetzung der Haus- und Gartenordnung der WG von 1893 eG

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.

Am 28.10.2021 wurde der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand virtuell durchgeführt und mit der letzten Sitzung des Jahres verbunden. Unter anderem wurden Maßnahmen zum Dachgeschossausbau, zur Bestandsentwicklung im Hinblick auf größere, familienfreundlichere Wohnungen besprochen und die Weiterentwicklung des Regiebetriebes diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 21.03.2022 bis 26.04.2022 fand die Jahresprüfung 2021 durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. statt.

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

Seitens des Verbandes werden die Ergebnisse der letzten Jahre auch für die Zukunftsprognose der Folgejahre bestätigt. Ferner wird bestätigt, dass die Organe der Genossenschaft die ihnen gesetzlich und satzungsmäßig obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen.

#### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme von 209.881.068,19 € und einem Bilanzgewinn von 4.967.364,53 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 in Höhe von 4.967.364,53 € den anderen Ergebnismittelposten zuzuführen,

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

Die Zusammenarbeit hat sich in den letzten zwei Jahren zwischen den Gremienvertretern (Vorstand und Aufsichtsrat) und den drei Prokuristen intensiviert. Gerade durch die Coronalage und dem Ausweichen auf virtuelle Kommunikationsformen ist es gelungen, diese noch weiter zu vertiefen. Auch während der Coronalage wurden Themen wie „eigene Heizhäuser“, „Fernwärme“ und der Austausch der Rauchwarnmelder in allen Wohnungen besprochen. Die Komplexität „Vermieter und Genossenschaft“ zu sein ist auch damit weiter gewachsen und die verantwortlichen Führungskräfte und ihre Mitarbeiter wachsen mit dieser mit. Dies ist umso wichtiger wenn angenommen werden darf, dass die „zweite Miete“ für die Betriebskosten in den kommenden Jahren deutlich steigen wird.

Die neuen Schwerpunkte für die nächsten Jahre zeichnen sich ab und mit deren Umsetzung ist bereits begonnen worden. Dabei wird die Erstellung der Quartierskonzepte einen großen Schwerpunkt bilden aber vorerst in den Hintergrund rücken. Dies trifft auch auf das Dachgeschossausbauprogramm zu. Der neue Hauptschwerpunkt wird die Senkung der Heizkosten sein und hier haben Vorstand und Aufsichtsrat mit den Prokuristen neue Schwerpunkte definiert. Es wird geprüft, welche Objekte energetisch aufgewertet werden können. Diese Aufwertung soll mit Anbringung

von Wärmedämmung und/oder der Umstellung von Heizsystemen geschehen. Dazu wird ein Ranking erarbeitet, welches auf die Energieversorgungsformen (eigene Heizhäuser, Fremd-Heizhäuser und Fernwärme) eingeht.

Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung unseres Regiebetriebes und des Kundenservices einen Schwerpunkt bilden.

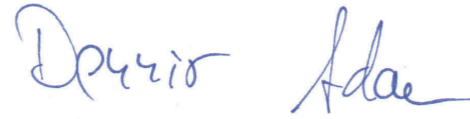
Auch in Zukunft wird das Zuhause für viele Menschen eine zentrale Rolle spielen. Home-Office oder mobiles Arbeiten wird sich weiter etablieren und im Kampf um qualifizierte Mitarbeiter für Arbeitgeber eine zentrale Rolle spielen. Wir als großer Vermieter am Magdeburger Wohnungsmarkt werden uns auch daran zukünftig ausrichten müssen. Die nächste Generation Mieter wird hier neue Anforderungen formulieren, auf die wir Antworten liefern müssen. Ebenfalls darin eingebettet ist es, die digitale Zukunft unserer Genossenschaft aufzubauen. Eine Onlinegeschäftsstelle und weitere digitale Angebote gehören ebenso dazu, wie übergreifende Projekte mit uns freundschaftlich verbundenen Genossenschaften, um Synergieeffekte in der Zusammenarbeit zu generieren.

In diesem Sinne wünscht der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften sowie allen Mitgliedervertreterinnen und Mitgliederver-

tretern weiterhin viel Kraft, Ausdauer und den Mut auch zukünftig die Herausforderungen anzunehmen.

Ihr Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Magdeburg Mai 2022



Der Aufsichtsrat

## Quellenangaben

- [1] GDW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, S. 1.
- [2] DPA: „Baugewerbe verzeichnet mehr Aufträge“, Volksstimme vom 27.08.2021.
- [3] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: „Statistischer Bericht, Preise und Preisindizes November 2021“.
- [4] [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22\\_055\\_44.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_055_44.html), 21.03.2022, 15:17 Uhr
- [5] Zahl des Tages: 2169500, Volksstimme vom 13.01.2022.
- [6] DPA: „Arbeitsmarkt erholt sich wieder“, Volksstimme vom 01.12.2021.
- [7] DPA: „Höhere Bruttoeinkommen in Sachsen-Anhalt“, Volksstimme vom 01.07.2021.
- [8] [statistik.sachsen-anhalt.de/themen/preise-und-verdienste/preise/](http://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/preise-und-verdienste/preise/), 21.03.2022, 14:30 Uhr
- [9] [www.zeit.de/news/2022-01/14/jahresinflation-in-sachsen-anhalt-bei-35-prozent?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](http://www.zeit.de/news/2022-01/14/jahresinflation-in-sachsen-anhalt-bei-35-prozent?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F), 21.03.2022, 14:47 Uhr.
- [10] [www.hallanzeiger.de/aktuelle\\_nachrichten\\_land\\_sachsen\\_anhalt/14-01-2022-verbraucherpreise-in-sachsen-anhalt-im-jahr-2021-um-35-hoeher-als-2020](http://www.hallanzeiger.de/aktuelle_nachrichten_land_sachsen_anhalt/14-01-2022-verbraucherpreise-in-sachsen-anhalt-im-jahr-2021-um-35-hoeher-als-2020), 21.03.2022, 14:50 Uhr
- [11] [www.dates-md.de/stadtleben/einwohnerzahl-von-magdeburg/](http://www.dates-md.de/stadtleben/einwohnerzahl-von-magdeburg/), 21.03.2022, 15:22 Uhr.
- [12] [www.demografie-portal.de/DE/Politik/Meldungen/2021/210615-sachsen-anhalt-bevoelkerung-wird-bis-2035-um-13-prozent-schrumpfen.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Politik/Meldungen/2021/210615-sachsen-anhalt-bevoelkerung-wird-bis-2035-um-13-prozent-schrumpfen.html), 21.03.2022, 15:43 Uhr.
- [13] Ri: „Zahl der Arbeitslosen bleibt unter 10.000er-Marke“, Volksstimme vom 05.01.2022
- [14] Esche, Nico: „Miete: Wie hoch denn noch?“, Volksstimme vom 05.11.2021.
- [15] DPA: „Neumieten zwischen sechs und sieben Euro“, Volksstimme vom 23.06.2021.
- [16] Tessnow, Katja: „Mietspiegel light soll Preistrend offen legen“, Volksstimme vom 30.11.2021.