



Geschäftsbericht 2004



1893

Inhaltsverzeichnis

A Lagebericht

Seite 3–23

1. Geschäftsverlauf
 - 1.1 Branchenentwicklung/allgemeine Wirtschaftslage
 - 1.2 Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerberaumbestand
 - 1.3 Mitgliederentwicklung
 - 1.4 Personal und Organisation
 - 1.5 Marketing
 - 1.6 Modernisierung und Instandhaltung
 - 1.7 Kredite und Fördermittel
 - 1.8 Leerstand
 - 1.9 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
2. Lage der Genossenschaft
 - 2.1 Vermögenslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Ertragslage
3. Voraussichtliche künftige Entwicklung
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

B Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Seite 24–26

C Anhang

Seite 27–33

1. Allgemeine Angaben
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.1 Angaben zur Bilanz
 - 3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
4. Sonstige Angaben

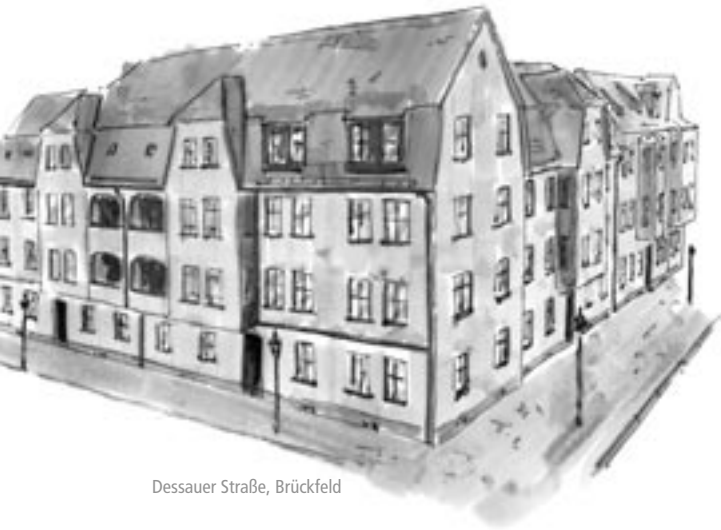
D Bericht des Aufsichtsrates

Seite 34–35



Kutzstraße, Leipziger Straße

A Lagebericht



Dessauer Straße, Brückfeld

1. Geschäftsverlauf

1.1 Branchenentwicklung/allgemeine Wirtschaftslage

Anfang letzten Jahres waren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute übereinstimmend von einer Belebung der wirtschaftlichen Lage innerhalb der Europäischen Union ausgegangen. Dies ist eingetreten. Im Euroraum betrug die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes in 2004 2,1% und lag damit deutlich über der Steigerungsrate des Vorjahres von 0,6 %. Im Vergleich mit anderen Wirtschaftsräumen bildet die EU aber weiterhin das Schlusslicht des weltweiten Aufschwungs. Die neuen Mitgliedsstaaten der EU weisen mit 5,1 % Wirtschaftswachstum die höchsten Steigerungsraten in Europa aus. Der von der Schaffung des weltweit größten Binnenmarktes erhoffte Aufschwung zeigt sich bislang vor allem bei unseren osteuropäischen Nachbarn; hier sind aber auch die größten Nachholbedarfe vorhanden.

Langfristig ist davon auszugehen, dass sich eine Verbesserung der Kaufkraft der dort lebenden Bevölkerung ebenfalls positiv auf die Entwicklung der übrigen Mitgliedsstaaten auswirken wird. Dies gilt allerdings nur, wenn die Zahl der in der Europäischen Union zusammengeschlossenen Staaten nicht schneller wächst, als die Möglichkeiten zur Aufbauhilfe der EG-Gründungsstaaten es zulassen.

Die allgemeine wirtschaftliche Erholung spiegelt sich auch in der gesamten Entwicklung Deutschlands wider. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist in 2004 um 1,8 % gestiegen, während es im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit -0,1 % noch negativ war. Diese belebenden Impulse sind weitgehend auf außenwirtschaftliche Nachfrage zurück zu führen und damit wesentlich von der Entwicklung der Weltkonjunktur beeinflusst. Die Sicherung des in Deutschland erreichten – im weltweiten Vergleich – sehr hohen Wohlstandsniveaus wird auch künftig in enger Abhängigkeit von den Erfolgen der Exportwirtschaft zu sehen sein.

Die deutsche Binnennachfrage stagnierte in 2004. Im vergangenen Jahr sind die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte auf Grund der Steuer- und Sozialabgabenentlastungen gestiegen, dem gegenüber standen aber Einbußen der Kaufkraft durch Folgen der Gesundheitsreform sowie stetig gestiegener Energiepreise.

Die bedeutendste Entwicklungsbremse für den privaten Konsum ist die nach wie vor dramatisch hohe Zahl der Arbeitslosen. Die zu erwartenden Impulse der Arbeitsmarktreformen Hartz IV sind nach übereinstimmender Auffassung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute noch nicht abschätzbar. Die Mehrheit geht von keiner raschen und durchgreifenden Besserung der Lage aus. Die bisher mit den neuen Regelungen gemachten Erfahrungen lassen Befürchtungen aufkommen, dass die Einführung des Arbeitslosengeldes II, nicht nur das Engagement zur Suche eines neuen Arbeitsplatzes steigert, sondern auch die Kreativität derer fördert, die sich auf eine dauerhafte Arbeitslosigkeit eingestellt haben. So müssen wir zum Beispiel als Wohnungsunternehmen beobachten, dass Lebensgemeinschaften, die bisher einen gemeinsamen Haushalt führten, eine weitere Wohnung (Meldeadresse) anmieten, um der Anrechnung des Einkommens des Lebenspartners bei der Ermittlung des Anspruchs auf ALG II zu entgehen. Je mehr die Zahl der Arbeitslosen wächst, umso einfacher wird es werden, sich einer aktiven Arbeitssuche zu entziehen und umso demotivierter werden diejenigen, die bereit sind, sich den neuen Anforderungen zu stellen, aber trotz erheblichen Einsatzes keinen nennenswert besseren Lebensstandard erreichen.

Wenn Begriffe wie Hartz IV und ALG II umgangssprachlich zu neuen „Berufsbezeichnungen“ verkommen, ist die Reform gescheitert und wird das Gegenteil dessen bewirkt haben, was eigentlich beabsichtigt war. Kurzfristige arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitische Impulse, wie bei unseren holländischen und skandinavischen Nachbarn längst geschehen, scheinen nötiger als denn je. Dies ist auf jeden Fall sinnvoller, als eine ebenfalls bereits in der öffentlichen Diskussion geforderte Reform der Reform.

Die angespannte finanzielle Lage vieler privater Haushalte wirkt sich auch auf die Wohnungswirtschaft aus.

Laut Statistik des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) sind im Jahre 2003 die Wohnungsmieten der Mitgliedsunternehmen auf 4,27 €/m²/Mon. gegenüber 4,10 €/m²/Mon. im Jahre 2002 gestiegen. Gleichzeitig ist aber auch ein weiterer Anstieg der Mietschulden zu verzeichnen. Bundesweit betragen die bei den im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen aufgelaufenen Mietschulden ca. 750 Mio. €. Für Sachsen-Anhalt wird die Zahl der Mietschulden mit 100 Mio. € angegeben. Dieses Geld fehlt den Wohnungsunternehmen für dringend notwendige Investitionen zur weiteren Verbesserung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes sowie bei der Umsetzung der begonnenen Stadtumbauprozesse.

Der Wohnungsleerstand hat sich in den neuen Bundesländern im Jahr 2003 von 16,2 % auf 16,0 % leicht verringert. Für das Geschäftsjahr 2004 liegen noch keine gesicherten Zahlen vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich dieser leicht positive Trend fortgesetzt hat. Die Talsohle des ostdeutschen Wohnungsleerstandes scheint vorerst durchschritten. Ein weiterer dramatischer Bevölkerungsverlust ist zumindest in den Oberzentren und deren unmittelbaren Einzugsbereichen kurzfristig nicht zu befürchten. Die im Rahmen der Stadtumbauprozesse bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen haben den größten Anteil an den gesunkenen Leerstandsdaten. Um die mit den Stadtbaumaßnahmen verfolgten Zielsetzungen zu erreichen, muss das Tempo des Rückbaus in den kommenden Jahren deutlich erhöht werden. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass diese Maßnahmen

allein nicht ausreichen werden, einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Ostdeutschland zu schaffen.

Die Leerstandsquoten von Hessen (1,3 %), Hamburg (1,7 %) und Baden-Württemberg (1,8%) verdeutlichen die Existenz einer auch weiterhin vorhandenen wohnungswirtschaftlichen „Zwei-Klassen-Gesellschaft“ in West und Ost.

Die in der GdW-Jahresstatistik veröffentlichten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen lassen ebenfalls eine leicht positive Entwicklung erkennen. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen 2,2 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % gestiegen. In den neuen Bundesländern beträgt sie 0,6 % und ist damit erstmals wieder positiv. Die Eigenmittelrentabilität hat sich im Vergleichszeitraum in den neuen Ländern ebenfalls von -7,4 % auf -5,5 % verbessert. Hier wirken sich insbesondere die im Rahmen der Jahresabschlussstellung der letzten Jahre vielerorts durchgeführten Sonderabschreibungen des Anlagevermögens aus. Nach wie vor schrumpft der Wert des in ostdeutschen Wohnungsunternehmen bilanzierten Immobilienvermögens und damit auch die vorhandenen Rücklagen dieser Unternehmen. Dies ist nach unserer Überzeugung aber nur eine Rückführung auf ein realistisch marktkonformes Maß, weil die im Rahmen der DM-Eröffnungsbilanzen quasi „über Nacht“ entstandenen enormen Kapitalrücklagen zu keinem Zeitpunkt werthaltig untersetzt waren.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass aus einer branchenbezogenen Lagebeurteilung keine konkreten Handlungsempfehlungen abzuleiten sind, sofern zur Urteilsbildung nicht auch alle im Betrachtungsraum vorhandenen Teilmärkte angemessen untersucht wurden. Ähnliches gilt für die Lagebeurteilung von Unternehmen anhand allgemein zugänglicher Vergleichszahlen. Insbesondere Bilanzkennziffern liefern statische Werte, die stichtagsbezogen bereits abgelaufene Perioden untersuchen. Dies ist zwar wichtig aber keineswegs ausreichend. Zur genauen Beurteilung ist detailliertes Wissen über eine Vielzahl dynamischer Faktoren wie Marktkonformität, Modernität, Unternehmensidentität, Anpassungsfähigkeit und Anpassungsgeschwindigkeit der zu bewertenden Organisation unabdingbar erforderlich.

Die Ansprüche der Kunden wohnungswirtschaftlicher Unternehmen werden künftig wachsen und sich immer differenzierter ausgestalten. Dies gilt sowohl für das wohnungswirtschaftliche Kernprodukt Wohnung als auch für das immer mehr an Bedeutung zunehmende Nebenprodukt Service. Nur solche Unternehmen, die sich hierzu rechtzeitig und erkennbar positiv positionieren, werden langfristig erfolgreich am Markt agieren können.

1.2 Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerberaumbestand

Der Bestand an Grundstücken, Wohnungen und sonstigen Vermietungsobjekten hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr und den beiden Vorjahren folgendermaßen entwickelt:

	2004	2003	2002
Grundstücksbestand in m ²			
bebaut	416.379	429.822	465.555
unbebaut	83.353	83.353	83.353
Anzahl der Einheiten			
Wohnungen	4.771	5.015	5.351
Gewerbliche Einheiten	78	83	89
Garagen	50	48	53
Einstellplätze	310	310	334
Bodennutzer	201	203	247
Wohn-/Nutzfläche in m ²	294.190	304.763	324.309

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2004 hat sich die Genossenschaft im Gebiet Brückfeld (hinter der Georg-Heidler-Straße 21) eine Fläche von 588 m², welche von unseren Mietern genutzt wird, von der Stadt Magdeburg zuordnen lassen. Des Weiteren erhöhte sich einerseits der Grundstücksbestand um 453 m², andererseits verringerte er sich um 466 m², die Veränderungen entstanden durch Vermessungskorrekturen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Wiener Straße 43, 43a, 43b.

Die Genossenschaft schloss im Jahr 2004 Kaufverträge für weitere 202 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten ab. Hierbei handelt es sich um Verkäufe von Beständen aus den Stadtgebieten Neustadt und

westliche Leipziger Straße. Die Summe der Kaufpreise aus den im Jahr 2004 geschlossenen Verträgen beträgt 1.554.480,00 €. Davon flossen für 10 Grundstücke mit einer Fläche von 7.298 m², 125 Wohnungen und 2 Gewerben innerhalb des Geschäftsjahres Kaufpreise in Höhe von 983.480,00 €.

Für 4 Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 7.668 m² und 67 Wohnungen erfolgte bzw. erfolgt die Kaufpreiszahlung in Höhe von 571.000,00 € im Jahr 2005 sobald die Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus sind aus bereits in 2003 beurkundeten Kaufverträgen Kaufpreiszahlungen über 697.000,00 € der Genossenschaft zugeflossen, die mit einer Fläche von 6720 m² und 77 Wohnungen im Berichtsjahr 2004 abgegangen sind.

Der in 2003 auf dem Notaranderkonto hinterlegte Kaufpreis für einzelne Objekte der Otto-Richter-Straße in Höhe von 850.000,00 € wurde nach Erfüllung der

Auszahlungsvoraussetzungen im Geschäftsjahr 2004 ausgekehrt.

Weitere Veränderungen des Objektbestandes resultieren aus den Veränderungen der Nutzungsarten mit gleichzeitiger Zusammenlegung von Einheiten.

1.3 Mitgliederentwicklung

Die Genossenschaft hatte am Bilanzstichtag insgesamt 6.221 eingetragene Mitglieder. Die Anzahl der Mitglieder ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 100 (1,6%) gesunken, was noch aus den Wohnungsverkäufen der Vorjahre resultiert.

Auf Grund nicht gezahlter Nutzungsgebühren sowie unbekannter Aufenthalte mussten durch den Vorstand 40 Ausschlüsse ausgesprochen werden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr ausgesprochenen Kündigungen (270) liegt wesentlich unter der Zahl der im Geschäftsjahr wirksam gewordenen Kündigungen (331). Positiv zu werten ist, dass die Genossenschaft nach wie vor mehr Mitglieder als Wohnungen hat, was darauf schließen lässt, dass die Wohnungsvermietung durch die Verpflichtung zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen nicht beeinträchtigt wird.

Die Mitgliederentwicklung zeigt deutlich positive Tendenzen, was in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht wird.

Mitgliederentwicklung	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Zahl der Mitglieder	6.221	6.321	6.613
Abgänge im Geschäftsjahr	474	546	606
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	2.655	2.646	2.744
Zahl der wirksam gewordenen Kündigungen im Geschäftsjahr	331	409	413
Zahl der ausgesprochenen Kündigungen im Geschäftsjahr	270	342	342
Zugänge im Geschäftsjahr	374	254	274

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist in 2004 erstmalig wieder gestiegen. Die Zahl der wirksam gewordenen Kündigungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 20% und die Zahl der ausgesprochenen Kündigungen um ca. 21% reduziert, während sich die Zahl der Zugänge im Vergleich zum Vorjahr um 47% erhöht hat. Absolut übersteigt die Zahl der im Berichtsjahr unterschriebenen Beitrittserklärungen die Zahl der eingegangenen Kündigungsschreiben um mehr als Einhundert.

1.4 Personal und Organisation

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft bestellte mit Wirkung ab dem 1. Januar 2005 die bisherige Leiterin des Bereiches Controlling, Frau Sandra Wartmann, zum weiteren Vorstandsmitglied. Sie ersetzt den zum 30. Juni des Jahres ausscheidenden Vorstand, Herrn Heinz Kreuzer. Ein neuer Geschäftsverteilungsplan wurde bereits im Januar verabschiedet. Herr Patzwahl ist Vorsitzender des Vorstandes und leitet den Bereich

Qualitätsmanagement, Frau Wartmann untersteht der Bereich Kundenbetreuung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 21. Februar 2005 an die Leiterin des Bereiches Rechnungswesen/Finanzen/Controlling, Frau Margrit Giechau, Prokura erteilt. Ferner wurde eine neue zweite Leitungsebene geschaffen.

Diese besteht neben Frau Giechau aus dem Leiter der Abteilung Servicemanagement, Herrn Uwe Braune, dem Leiter der Abteilung Vermietungsmanagement, Herrn Ingmar Bonath, sowie Frau Elke Herzog, die für den Bereich Gebäude- und Facilitymanagement verant-

wortlich zeichnet. Die bisherigen Stabstellen wurden abgeschafft, deren Zuständigkeiten direkt den jeweiligen Abteilungen zugeordnet.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft 28 Mitarbeiter, darunter eine Mitarbeiterin, die sich im Erziehungsurlaub befand sowie zwei Vorstandsmitglieder. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung wurden wesentliche Personal- und Strukturänderungen durchgeführt und somit die letzte Phase der vorgesehenen Unternehmensumstrukturierung eingeleitet. Es wurden fünf betriebsbedingte Kündigungen ausgesprochen, die je nach Unternehmenszugehörigkeit zum 30.06. bzw. 30.09. dieses Jahres wirksam werden. Zur Vermeidung arbeitsgerichtlicher Auseinandersetzungen und im Sinne einer Arbeitnehmer- und Arbeitgeberinteressen berücksichtigenden Fairness werden an die von Kündigung betroffenen Mitarbeiter Abfindungen in Höhe von insgesamt ca. 80 T€ bezahlt, die bereits im Jahresabschluss berücksichtigt wurden. Ferner wird ein befristetes Arbeitsverhältnis im Oktober auslaufen. Darüber hinaus wurde festgelegt, zwei weitere

Stellen nicht mehr neu zu besetzen, wenn die derzeitigen Stelleninhaber in den Altersruhestand gehen (voraussichtlich 2007 und 2008). Die durchgeführten Personalmaßnahmen werden die Verwaltungskosten der Genossenschaft kurzfristig um ca. 250 T € und mittelfristig um ca. 350 T € reduzieren. Mit einem Personalbestand von dann 20 Mitarbeitern erreicht die Genossenschaft einen absoluten Spitzenwert im Verhältnis Wohnungsanzahl/Mitarbeiter (>200).

Es muss ausdrücklich erwähnt werden, dass die durchgeführten erneuten Personalreduzierungen in enger Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und ohne dessen Widerspruch umgesetzt werden konnten.

Die durchgeführten Änderungen werden anhand folgender Gegenüberstellung verdeutlicht:

wirtschaftlichen Hausbewirtschaftung und erledigen im Rahmen einer integrierten A-Z Betreuung weitgehend eigenverantwortlich auch solche Aufgaben, die im Unternehmen mit traditionell funktionaler Arbeitsteilung auf eine Mehrzahl von Mitarbeitern und Abteilungen verteilt ist. Durch diese Neugliederung wurde eine Vielzahl vorhandener Schnittstellen und dadurch verursachte Reibungs-, Informations- und Kompetenzverluste abgeschafft und somit die Effektivität und die Erfolgskontrolle der täglichen Arbeit deutlich erhöht. Außerdem verringern sich Bearbeitungszeiten bei gleichzeitig gestiegener Verbindlichkeit aller Aussagen gegenüber und Absprachen mit den Kunden.

Die Abteilungen Service- und Vermietungsmanagement werden zusammengeführt in dem Bereich

Funktion	Anzahl zum Bilanzstichtag	Anzahl künftig
Vorstand	2	2
Stabstellen	4	-
Sekretariat	2	1
Kundenbetreuung	8	-
Stützleistung für Kundenbetreuer	4	-
Marketing	4	-
Servicemanagement	-	10 (8)
Vermietungsmanagement	-	6
Technik	2	-
Gebäude- und Facilitymanagement	-	1
Rechnungswesen/Finanzen	3	-
Rechnungswesen/Finanzen/Controlling	-	4
Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub	1	-
Summe (ohne Vorstand)	28	22 (20)

Die bedeutendste Änderung ist die Integration des ehemaligen Bereiches Marketing in den Bereich Kundenbetreuung. Dieser teilt sich künftig auf in die Abteilungen Servicemanagement und Vermietungsmanagement. Die Abteilung Vermietungsmanagement ist sowohl für das Marketing als auch für den gesamten Kernprozess „Mieterwechsel“, von der Wohnungsabnahme über den bedarfs- und fachgerechten Ausbau der Wohnungen, deren Insertion sowie die Interessenbetreuung bis zum Vertragsabschluss und zur Wohnungsübergabe an die neuen Bewohner verantwortlich. Die Mitarbeiter der Abteilung Servicemanagement sind zuständig für alle übrigen Kernprozesse der wohnungs-

Kundenbetreuung. Hier arbeiten 16 der verbleibenden 22 Mitarbeiter. Damit sind annähernd $\frac{3}{4}$ aller Mitarbeiter direkter Ansprechpartner und unmittelbar zuständig für die Wünsche und Belange unserer Kunden. Dem Vorstand ist kein anderes wohnungswirtschaftliches Unternehmen mit einer vergleichbar hohen Quote kundenverantwortlichen Personals bekannt.

Dabei wurde die klassische Dreiteilung wohnungswirtschaftlicher Organisationen, bestehend aus den Bereichen Wohnungsverwaltung, Technik und Finanzen nicht grundsätzlich abgeschafft. Allerdings stehen im Mittelpunkt unserer Organisation nicht mehr die Objekte Wohnung, Haus, Grundstück sondern der Mensch als

Kunde, Mieter und Genossenschaftsmitglied. Die nicht funktionierende Heizungsanlage, das undichte Dach, die unverständliche Betriebskostenabrechnung oder die fehlende Refinanzierung einer geplanten Modernisierungsmaßnahme sind nicht vordergründig technische oder finanztechnische objektbezogene Probleme, sondern Probleme der davon betroffenen Menschen, unseren Kunden, Mietern und Genossenschaftsmitgliedern. Es war an der Zeit, dass sich unsere Organisationsstruktur dieser schon lange bekannten Tatsache anpasst. Die Erhöhung der Verantwortungsbereiche der für die Kundenbedürfnisse zuständigen Mitarbeiter ist eine sich hieraus zwangsläufig ableitende Folge. Die an anderen Stellen vorgenommenen Einsparungen und Reduzierungen bis auf das gerade noch zu verantwortende Maß bedeuten einen bewussten Verzicht auf jede Form der Bequemlichkeit und folgen der Notwendigkeit zu wirtschaftlich rationellem Handeln.

Von den Mitarbeitern werden ein Höchstmaß an geistiger Flexibilität, Leistungs- und Verantwortungsbereitschaft sowie ein ausgeprägter Teamgeist gefordert. Die bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung gesammelten Erfahrungen lassen keine Zweifel an der Existenz der erforderlichen Eigenschaften und Fähigkeiten innerhalb der Belegschaft. Die vorhandenen Potenziale sind kontinuierlich auszuschöpfen und zu erweitern. Der Prozess der Personalentwicklung bedarf der engen Begleitung und hoher Priorität durch die Unternehmensleitung. Zum Transfer von Wissen und Information besteht ferner die Notwendigkeit, Kommunikation zu institutionalisieren und die Inhalte des Besprochenen allen zugänglich zu machen. Dies geschieht durch täglich stattfindende Arbeitsbesprechungen unter Beteiligung aller vertikalen und horizontalen Verantwortungsbereiche. Die zu besprechenden Inhalte konzentrieren sich auf das Wesentliche des Alltagsgeschäftes.

Die Ergebnisse werden protokolliert und via Intranet veröffentlicht. Die transparente Aufteilung unserer Geschäftsräume sowie die räumliche Nähe aller Arbeitsplätze erleichtert und fördert das gegenseitige voneinander Lernen und führt auch am Pausentisch noch zum fachbereichsübergreifenden Wissensaustausch.

Die Genossenschaft ist seit Beginn des Geschäftsjahres 2005 nicht mehr Mitglied im Arbeitgeber-

verband. Somit können künftige arbeitsvertragliche Vereinbarungen frei von tarifvertraglichen Bindungen abgeschlossen werden. Die Unternehmensleitung sieht hierin nicht den Beginn einer „hire and fire-“ oder Lohndumpingmentalität, sondern vielmehr die Möglichkeit, wesentlich flexibler und gerechter einen Konsens zwischen den notwendigen Anforderungen des Unternehmens und den individuellen Bedürfnissen jedes einzelnen Mitarbeiters herbeizuführen. Insofern erhält auch die Rolle des Betriebsrates, künftig nicht mehr als an ein starres Regelgerüst gebundener Interessensvertreter, sondern vielmehr als ein „fairer Makler“ zwischen Individualinteressen und dem Interesse der Gesamtbelegschaft, gegenüber dem Vorstand als gleichberechtigter Verhandlungspartner, eine neue Bedeutung und Wertigkeit. Wenn es gelingt, die im Kerngeschäft erreichten Erfolge zu festigen und auszubauen, wird sich die Genossenschaft künftig neue Aufgabenbereiche erschließen können und neue, sichere Arbeitsplätze schaffen.

Ein Beispiel hierfür ist die probeweise Einstellung eines Haushandwerkers seit dem 1. Februar 2005. Dieser erbringt Leistungen sowohl beim Ausbau von Leerwohnungen als auch in bewohnten Wohnungen im Auftrag der dort wohnenden Mieter. Die bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung gesammelten Erkenntnisse erfüllen bisher die Erwartungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Nachfrage. Sollten sich die positiven Erfahrungen festigen, können ein oder mehrere Dauerarbeitsplätze geschaffen werden. Ferner wird die Genossenschaft ab dem 1. Juni 2005 eine qualifizierte Bilanzbuchhalterin einstellen, die den Bereich Rechnungswesen/Finanzen/Controlling verstärkt. Diese Einstellung ist in der vorstehend abgebildeten Tabelle bereits berücksichtigt.

1.5 Marketing

Die eingesetzten operativen Marketinginstrumente der 1893 sind in ihrer Gesamtheit streng dem strategischen Marketingziel, der Senkung der Erlösschmälerung durch Leerstand, folgend umgesetzt worden. Auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt reicht es längst nicht mehr, eine Wohnung an die Bedürfnisse der Mieter anzupassen, sondern der gesamte Dienstleistungsbereich muss

in einer erfolgreichen Marketingstrategie Berücksichtigung finden.

Der zufriedene, verstandene, informierte und emotional an die 1893 gebundene Mieter bzw. Mietinteressent steht im Mittelpunkt aller Anstrengungen. Daher ist die vordringliche strategische Aufgabe, die Genossenschafter und Mieter mit maßgeschneiderten Serviceleistungen an uns zu binden sowie Mietinteressenten auf die attraktiven, differenzierten und innovativen Wohnungsangebote aufmerksam zu machen.

Für eine zeitgemäße Produktpolitik in der Wohnungswirtschaft ist die Servicequalität daher ebenso entscheidend wie die Produktqualität der Wohnungen. In Anlehnung an diese Anforderungen gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Umstrukturierung der Aufgabenfelder. Mit der Einrichtung der Abteilungen Vermietungsmanagement und Servicemanagement können Kernkompetenzen der einzelnen Mitarbeiter gebündelt und gezielt weiterentwickelt werden. Die Aufgaben des Servicemanagements sind dabei klar auf die langfristige Bindung unserer Genossenschaftsmitglieder an die 1893 und somit auf die Senkung der Fluktuation ausgerichtet. Durch diese klare Aufteilung der Verantwortlichkeiten innerhalb unserer Genossenschaft können wir unseren Genossenschaftsmitgliedern die ihnen zustehende Aufmerksamkeit entgegenbringen. Das Handeln der zuständigen Kundenbetreuer ist nachhaltig darauf ausgerichtet, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und so mögliche Kündigungen abzuwenden.

Die Hauptaufgabe des Vermietungsmanagements ist per Definition die Vermietung von Wohnungen und somit die Senkung des Leerstandes. Die Anpassung des Produktes Wohnung an die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse und Wünsche der potenziellen Mieter durch Ausbau und Sanierung gehört daher genauso dazu, wie auch eine ansprechende Präsentation unseres Leerwohnungsbestandes.

Letzterem wurde im besonderem durch die Eröffnung unseres Vermietungsladens am Ulrichplatz 1 Rechnung getragen. Das in der Ladenzeile des Ulrichshauses gelegene Vermietungscenter, mit seiner konse-

quenten Ausrichtung auf die Nachfragebefriedigung der Wohnungssuchenden, trägt in erheblichem Maße zum Abbau des Leerstandes im abgelaufenen Geschäftsjahr bei. Durch die kundenfreundlichen Öffnungszeiten erhalten potenzielle Mietinteressenten jetzt auch am Samstag die Möglichkeit, sich von den Mitarbeitern der 1893 in einer entspannten Atmosphäre beraten zu lassen. Die personelle und räumliche Konzentration der Vermietung sowie die Informationsbündelung werden sehr gut angenommen. Mit dem Angebot, dass Besichtigungen des Leerwohnungsbestandes auch am Wochenende durchgeführt werden, haben wir auf einen häufig geäußerten Kundenwunsch reagiert. Diese Option wird gern und oft von Kunden wahrgenommen, denen es innerhalb der Woche aus beruflichen oder privaten Gründen nicht möglich ist, eine Besichtigung der Wohnung vorzunehmen. Flankiert wird dieser Service zusätzlich durch eine wöchentliche Anzeigenreihe im Immobilienteil der Magdeburger Volksstimme. Image- und Produktanzeigen im Stadtmagazin DATES (monatlich) sowie in Zeitungen und in Sonderveröffentlichungen zu besonderen Vermietungsaktionen ergänzen die externe Kommunikation über die Printmedien.

Durch die Beteiligung mit einem eigenen Stand an den Magdeburger Wohnungsbörsen sowie des veranstaltungstechnischen Highlights, dem genossenschaftlichen „Wohntag 2004“ auf dem Domplatz, erfolgte eine öffentlichkeitswirksame Präsentation der Genossenschaft.

Die im letzten Jahr, mit der Entwicklung eines neuen Corporate Designs und eines neuen Logos, begonnene Schaffung von Bekanntheit der Unternehmensmarke 1893 als kompetentes Dienstleistungsunternehmen rund ums Wohnen wurde auch im Jahr 2004 weiter ausgebaut. Durch die Anbringung von 13 beleuchteten Fassadenwerbungen im gesamten Bestand wurde die Aufmerksamkeit deutlich erhöht und so die Gebäude der 1893 auch visuell in den Blickpunkt der Aufmerksamkeit gerückt. Hierzu wurden exponierte und stark frequentierte Standorte ausgewählt.

Auch über das Aufstellen von je 2 Schaukästen mit aktuellen Wohnungsangeboten und einer Bestandsübersicht an diversen Standorten konnte zusätzliche Nachfrage generiert werden.

Ein weiterer Schritt in die richtige Richtung, sowohl in der Präsentation der zu vermietenden Wohnungen als auch in der Kommunikation mit den Genossenschaftern sowie potenziellen neuen Mietern, ist bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung mit dem neuen Internetauftritt durchgeführt worden. Die neuen Seiten beinhalten die Anpassung an unser neues Corporate Design und sind konzeptionell so ausgelegt, dass eine ständige Interaktion bzw. Kommunikation zwischen allen Beteiligten erfolgt. Nur durch ständigen Kontakt zu unseren Kunden ist es möglich, Trends zu erkennen, Wünsche zu analysieren und differenzierte Wohnvorstellungen mit maßgeschneiderten Wohnangeboten zu beantworten.

1.6 Modernisierung und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft annähernd 4 Mio. € in die Werterhaltung und Wertverbesserung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Wie bereits im letzten Geschäftsjahr angekündigt, wurden die teilsanierten Gebäude im Bereich Westenplan 4a,b; 5a,b; 14–17; 19; 20 und 22–29 und Schmidtstraße 38–40 mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 1.465 T€ bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung fertig gestellt. Hiervon sind bis zum Bilanzstichtag ca. 1,2 Mio. € geflossen. Des Weiteren wurde die Sanierung der Rosenthalstraße 1a–5a und 16a–20a abgeschlossen. Für diese Maßnahme wurden insgesamt 373 T€ investiert.

Bei den vorgenannten Gebäuden wurden im wesentlichen die bisher unsanierten Fassaden, Dächer und Treppenhäuser modernisiert sowie die Wohnungs- und Hauseingangstüren erneuert bzw. instand gesetzt. Zusätzlich erhielten die Bewohner in der Schmidtstraße großzügige Balkonanlagen.

Im Quartier Brückfeld konnte die, seit dem im Jahre 2000 ausgesprochenen Baustopp, fehlende Balkonanlage in der Wiesenburger Straße 2 nachgerüstet werden. Hierfür investierte die Genossenschaft 13,5 T€.

Entsprechend der neuen Vergabeordnung wurden alle Investitionsvorhaben im Rahmen eines öffentlich

ausgeschriebenen Teilnahmewettbewerbes mit anschließender beschränkter Vergabe im Ausschreibungsanzeiger Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Die Anzahl der an unseren Ausschreibungen teilnehmenden Bauunternehmen konnte hierdurch deutlich erhöht werden. Außerdem wurde die Transparenz genossenschaftlicher Bauvergaben verbessert. Die erzielten Ausschreibungsergebnisse sicherten die Einhaltung und teilweise auch die Unterschreitung der kalkulierten Kosten.

Die fertig sanierten Gebäude integrieren sich harmonisch in ihr Wohnumfeld. Die durchgeführten Verbesserungen erhöhen die Wohnzufriedenheit unserer dort wohnenden Mieter und Mitglieder und steigern die Attraktivität im Rahmen der Neuvermietung.

Positiv zeigte sich die Einführung des Einheitspreiskataloges, welcher mit einer Vielzahl von Handwerksbetrieben als Grundlage vertraglich zugesicherter Festpreise, vorzugsweise zum Ausbau von Leerwohnungen, vereinbart werden konnte. Die gleichzeitige Einführung eines Bauelementekataloges ermöglicht die schnelle Erfassung und kurzfristige Vergabe der erforderlichen Bauleistungen. Hierdurch konnte die Zahl der im Berichtsjahr ausgebauten Wohnungen auf 163 erhöht werden, was eine Steigerung von 114 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Von den im Berichtsjahr ausgebauten Wohnungen konnten bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung annähernd 95 % wieder vermietet werden.

Insgesamt wurden 1,1 Mio. € für den Ausbau von Leerwohnungen investiert. Die Durchschnittskosten haben sich mit ca. 6.750,- €/WE gegenüber dem Vorjahreswert geringfügig erhöht. Hierfür konnte aber ein gesteigener Ausstattungsstandard realisiert werden und es wurden insbesondere im Quartier Stadtfeld viele Wohnungen mit einem großen Sanierungsaufwand hergerichtet. So wurden zum Beispiel in der Goethestr./Puschkinstr. 9 Wohnungen ausgebaut, die durch Ihre Größe von durchschnittlich über 100 m² Wohnfläche und einen gehobenen Ausstattungsstandard auch den Bedarf nach sehr hochwertigem Wohnraum befriedigen. Die im Bauelementekatalog zusammengefassten Einzelpreise konnten durch die einheitlich verhandelten Festpreise insgesamt deutlich gesenkt werden.

Im Bereich der Außenanlagen konnte die Genossenschaft erstmalig nach 4 Jahren wieder nennenswerte Maßnahmen durchführen. Insgesamt wurden 52,7 T€ investiert und damit in einzelnen Quartieren Müllplätze neu gestaltet, Gehwege erneuert und Wäscheplätze verschönert. Ferner wurden im Bereich der Klosterbergstraße/Klosterberge Privatweg/Warschauer Straße die Freiflächen des Innenhofes mit einer Spielanlage und neu geschaffenen Verkehrs- und Parkflächen neu gestaltet. Hierfür standen der Genossenschaft Städtebauförderungsmittel in Höhe von 82 T€ zur Verfügung.

Als größere Instandsetzungsmaßnahmen wurden insgesamt 80 T€ im Quartier Brückfeld für das Dach in der Raguhner Straße 13–23 und für die Algenbefreiung der Hoffassade in der Berliner Straße 59–69 verwendet. Dazu waren bereits im Geschäftsjahr 2003 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 45 T€ gebildet worden.

Nicht unerheblich waren die Aufwendungen und der Arbeitsaufwand im Bereich der laufenden Kleininstandhaltung. Es wurden insgesamt 683 T€ aufgewendet mit denen 5.066 Einzelaufträge durchgeführt wurden (durchschnittlich 135 €/Auftrag). Des Weiteren wurden eine Vielzahl von Kleinstreparaturen durch eine Hausmeisterfirma ausgeführt.

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung konnten die im vergangenen Geschäftsbericht angezeigten Sanierungsprojekte in der Innsbrucker Straße 2–6 (Fertigstellung des Gebäudes) und die Leipziger Straße 22 und 23, sowie die Semmelweisstraße 3–11 (Anbau von Balkonanlagen) begonnen werden.

Derzeit ist unser Aufgabenschwerpunkt die Planung und Sicherung der Finanzierung für die Gebäudesanierung in der Amsdorfstraße/Helmstedter Straße sowie die Fortführung der Modernisierung der unsanierten Gebäude in Stadtfeld.

1.7 Kredite und Fördermittel

Die Darlehensstruktur der Genossenschaft wurde im Rahmen der Vereinbarungen mit den Gläubigerbanken nach dem 7. Oktober 2002 neu gestaltet.

Die Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen ist

im Geschäftsjahr 2004 abgeschlossen, das heißt, die geplanten Umschuldungen wurden bereits in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2003 realisiert, die vereinbarten Sondertilgungen sind mit der letzten Zahlung zum 30.11.2004 vollständig erfüllt worden.

Der Kapitaldienst konnte sich somit von ca. 10,3 Mio. € auf ca. 8,5 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr verringern. Unter Herausrechnung des Kapitaldienstes für Neukreditierung von Investitionen (40 T€) sowie für ausgezahlte öffentlich geförderte Baudarlehen (125 T€) konnten die vereinbarten Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung des Kapitaldienstes in Höhe von ca. 2 Mio. €/p.a. erreicht werden.

Vereinbarungsgemäß leistete unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2004 Sondertilgungen in Höhe von 1.949 T€. Erwirtschaftet wurde dieser Betrag aus dem Verkauf von unsanierten Objekten des Wohnungsbestandes, wobei Teilbeträge aus Veräußerungen im Vorjahr bereits auf Notaranderkonten bereit standen. Die Genossenschaft leistete im Rahmen des Sanierungskonzeptes seit dem 7. Oktober 2002 Sondertilgungen in Höhe von insgesamt 10,1 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden bei zwei Gläubigerbanken 5 Darlehen mit einer Restvaluta von 4,3 Mio. prolongiert. Dadurch senkt sich der Kapitaldienst bei annähernd gleicher Tilgungsleistung um ca. 121 T€ p.a.. Es wurden Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2009 vereinbart.

Im Zeitraum der Berichterstellung konnte ein Darlehen mit auslaufender Zinsbindung in Höhe von 729 T€ zurückgeführt werden.

Das zur Sanierung der Objekte Goethestraße/Alexander-Puschkin-Straße und Schmidtstraße abgeschlossene Darlehen in Höhe von 1 Mio. € wurde bis zum Bilanzstichtag mit 951 T€ valutiert. Dabei wurden im Geschäftsjahr entsprechend des Baufortschrittes und der nachgewiesenen Kosten 239 T€ für den Ausbau von Leerwohnungen im Quartier Goethe-/Puschkin-Straße und 500 T€ zur Sanierung des Objektes Schmidtstraße 38–40 verwendet. Eine Vollvalutierung wird im ersten Halbjahr 2005 erfolgt sein.

Das letzte noch offene, von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt (früher Landesförderinstitut des Landes

Sachsen-Anhalt) bewilligte Baudarlehen wurde in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2004 in Höhe von 264 T€ vollständig ausgezahlt. Damit erhöhte sich die Inanspruchnahme von zur Zeit noch zinslosen Darlehen auf 3,1 Mio. €.

Im Bereich Fördermittel wurden die entsprechend der Auszahlungspläne fälligen Aufwendungszuschüsse in Höhe von ca. 618 T€ seitens der Investitionsbank Sachsen-Anhalt für das Jahr 2004 gezahlt. Die noch offenen ca. 3,2 Mio. € werden bis zum Jahr 2017 mit jährlich abfallenden Beträgen fällig.

Für die Gestaltung des Spielplatzes und der Freifläche im Quartier Klosterberge Straße/Klosterberge Privatweg wurde im Zeitraum der Berichterstellung ein Zuschuss durch die Landeshauptstadt Magdeburg in Höhe von 82 T€ gezahlt. Dies entspricht einer Förderung von 100% der aufgewendeten Kosten.

1.8 Leerstand

Der Wohnungsleerstand in unserer Genossenschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich gesunken. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung setzt sich dieser hoch erfreuliche aber auch dringend erforderliche Trend fort. Im sanierten Kernbestand unserer Genossenschaft wird per stichtagsbezogenem Abruf mit Datum zum 01.06.2005 ein historischer Tiefstand von 5,92 % erreicht. Bis zum Ablauf dieses Jahres soll hier eine Vermietungsquote von über 95,00 % erreicht werden. Einen detaillierten Einblick in die erreichten Erfolge und die noch vor uns liegenden Aufgabenschwerpunkte ermöglicht die nachstehend abgebildete Tabelle:



Rosenthalstraße, Neue Neustadt

*
Änderungen der Bestandszahlen im Kernbestand ergeben sich u.a. durch Wohnungszusammenlegung, Wohnungstrennung oder Änderung der Nutzungsart.

**
Die Wohnungen in der Warschauer Straße wurden dem teilsanierten Bestand zugeordnet, nachdem wir uns entschieden haben, die Attraktivität der Wohnungen durch hofseitig anzubringende Balkone nachhaltig zu erhöhen. Damit steigt der Restinvestitionsbedarf in dieser Wirtschaftseinheit auf insgesamt über 100 €/m². Dies ist der hausintern festgelegte Grenzwert für die Abgrenzung „saniert“ zu „teilsaniert“.

			31.12.2003			31.12.2004			01.05.2005			
			gesamt	leer	Quote	gesamt	leer	Quote	gesamt	leer	Quote	
Kernbestand, saniert	Q 2	östl. Leipzg. Str.	611	81	13,26	611	78	12,77	611	60	9,82	
	Q 4	westl. Leipzg. Str.	150	8	5,33	151	6	3,97	151	5	3,31	
	Q 5	Klosterbergestr.	80	8	10,00	80	5	6,25	80	1	1,25	
	Q 6	Braunschwg. Str.	174	12	6,90	175	9	5,14	175	7	4,00	
	Q 8	Stadtfeld Ost	356	22	6,18	357	23	6,44	357	24	6,72	
	Q 9	Stadtfeld Ost	482	63	13,07	482	53	11,00	480	50	10,42	
	Q 10	Stadtfeld West	105	6	5,71	105	5	4,76	105	6	5,71	
	Q 11	Goethestr.	49	18	36,73	49	9	18,37	49	7	14,29	
	Q 12	Faßlochsberg	300	1	0,33	300	7	2,33	300	6	2,00	
	Q 13	Lorenzweg/Bachstr.	36	0	0,00	36	0	0,00	36	1	2,78	
	Q 14	Brückfeld	524	36	6,87	524	24	4,58	524	16	3,05	
	Q 15	Brückfeld	440	53	12,05	440	24	5,45	440	19	4,32	
	Q 16	Neue Neustadt	233	21	9,01	233	18	7,73	233	16	6,87	
		Summe*	3.540	329	9,29	3.543	261	7,37	3.541	218	6,16	
	Kernbestand, saniert			9,29			7,37			6,16		
	Kernbestand, teilsaniert	Q 4	Innsbrucker Str.	24	11	45,83	24	13	54,17	24	15	62,50
Q 5		Warschauer Str.**	80	26	32,50	80	29	36,25	80	31	38,75	
Q 6		Amsdorf/Helmstdt. Str.	64	25	39,06	64	26	40,63	63	27	42,86	
Q 16		Neue Neustadt	87	51	58,62	55	24	43,64	55	27	49,09	
		Summe*	255	113	44,31	223	92	41,26	222	100	45,05	
Kernbestand, unsaniert	Q 8	Stadtfeld Ost	195	138	70,77	195	147	75,38	195	150	76,92	
	Q 9	Stadtfeld Ost	142	97	68,31	129	86	66,67	129	88	68,22	
		Summe*	337	235	69,73	324	233	71,91	324	238	73,46	
Kernbestand, gesamt			16,38			14,33			13,60			
Verkaufsbestand	Q 3	Alt Salbke	30	13	43,33	30	11	0,00	0	0	0,00	
	Q 4	westl. Leipzg. Str.	125	109	87,20	71	71	100,00	71	71	100,00	
	Q 7	Otto-Richter-Str.	295	191	64,75	293	206	70,31	293	212	72,35	
	Q 16	Neue Neustadt	145	138	95,17	0	0	0,00	0	0	0,00	
	Q 17	Rothensee	274	178	64,96	274	188	50,00	274	189	68,98	
	Q 18	Einfamilienhäuser	3	1	33,33	2	1	50,00	2	1	50,00	
	Q 19	Einfamilienhäuser	4	0	0,00	4	0	0,00	4	0	0,00	
	Q 20	Einfamilienhäuser	7	0	0,00	7	0	0,00	7	0	0,00	
		Summe	883	630	71,35	681	477	70,04	651	473	72,66	
	Gesamtbestand			26,06			22,28			21,72		

A

1.9 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind keine besonderen Ereignisse eingetreten oder Sachverhalte bekannt geworden, die den Bestand der Genossenschaft nachhaltig gefährden. Alle sonstigen Geschehnisse innerhalb des vorgenannten Zeitraums, die für die Beurteilung der Lage der Genossenschaft von Bedeutung sind, wurden in den vorangegangenen Kapiteln genannt und umfangreich erläutert.

2. Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Der Rückgang an Gesamtvermögen und Gesamtkapital beträgt im Vergleich zum Vorjahr 2,0 %.

Die Vermögenslage des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

Übersicht über Vermögen und Kapital

	31.12.2004		31.12.2003		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Aktiva						
Anlagevermögen	183.066,50	94,6	185.673,50	94,0	-2.607,00	
Umlaufvermögen						
lang-/mittelfristig	805,40	0,4	856,30	0,4	-50,90	
kurzfristig	9.646,30	5,0	10.955,70	5,6	-1.309,40	
Rechnungsabgrenzungsposten	7,20	0,0	3,70	0,0	3,50	
Gesamtvermögen	193.525,40	100,0	197.489,20	100,0	-3.963,80	
Passiva						
Eigenkapital	69.984,00	36,2	70.018,00	35,4	-34,00	
Rückstellungen						
lang-/mittelfristig	345,70	0,2	345,70	0,2	0,00	
kurzfristig	827,60	0,4	1.134,00	0,6	-306,40	
Verbindlichkeiten						
lang-/mittelfristig	114.438,60	59,0	116.479,40	59,0	-2.040,80	
kurzfristig	7.929,50	4,2	9.502,80	4,8	-1.573,30	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	9,30	0,0	-9,30	
Gesamtkapital	193.525,40	100,0	197.489,20	100,0	-3.963,80	

Beim Anlagevermögen ist ein Rückgang um 2.607,00 T€ zu verzeichnen, der auf die planmäßigen Abschreibungen (3,1 Mio. €) zurückzuführen ist.

Weiterhin erfuhr das Anlagevermögen eine Schmälerung durch Immobilienverkäufe (1,5 Mio. €) und Buchwertabgänge der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 22,0 T€. Gegenläufig wirken Zugänge in Höhe von 2,0 Mio. € aus Modernisierungsmaßnahmen und Neuanschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagenintensität (Anlagevermögen: Bilanzsumme)

	2004	2003	2002
	(%)	(%)	(%)
Anlagenintensität	94,6	94,0	94,5

Bei der Anlagenintensität handelt es sich um einen für die Wohnungswirtschaft typischen Prozentsatz.

Für das Geschäftsjahr 2004 ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II nach folgender Formel:

Anlagendeckungsgrad II = $\frac{\text{Eigenkapital} + \text{lang-/mittelfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen} + \text{lang-/mittelfristiges Umlaufvermögen}}$

Per 31.12.2004 ist der Anlagendeckungsgrad II mit 100,5 % ermittelt. Damit ist das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt.

	2004	2003	2002
	(%)	(%)	(%)
Anlagendeckungsgrad II	100,5	100,2	97,5

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital) hat sich wie folgt entwickelt:

	2004	2003	2002
	(%)	(%)	(%)
Eigenkapitalquote	36,2	35,5	34,4

Die Verbesserung hat sich durch die Verringerung der Kreditverbindlichkeiten ergeben. Das lang- und mittelfristige Fremdkapital hat sich insgesamt um 2.040,8 T€ verringert und beinhaltet im Wesentlichen folgende Einzelposten:

Darlehenszugang (Teilvaluierung)	739 T€
Baudarlehen	264 T€
planmäßige Tilgungen	-2.199 T€
außerplanmäßige Tilgungen aus dem langfristigen Bereich	-121 T€
Umgliederung von lang- und mittelfristigen Darlehen in den kurzfristigen Bereich	-729 T€

Die aus dem lang- und mittelfristigen Fremdkapital in den kurzfristigen Bereich umgegliederten Darlehen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits zurückgezahlt.

Um den Fremdkapitalkostensatz des Geschäftsjahres mit den Vorjahren vergleichen zu können, wurden die im Geschäftsjahr aus dem langfristigen Bereich vorgenommenen Sondertilgungen hinzugerechnet. Des Weiteren wurden der Forderungsverzicht im Jahr 2002 und die umgegliederten Sondertilgungen in die Betrachtung mit einbezogen.

Der Fremdkapitalkostensatz berechnet sich dementsprechend nach folgender Formel:

Fremdkapitalkostensatz (Zinsen für lang-/mittelfristiges Fremdkapital: lang-/mittelfristiges Fremdkapital zum Stichtag + Forderungsverzicht (2002) + Sondertilgung im Geschäftsjahr + umgegliederte Sondertilgung in den kurzfristigen Bereich zum Stichtag)

	2004	2003	2002
	(%)	(%)	(%)
Fremdkapitalkostensatz	5,4	5,6	6,0

Der Fremdkapitalkostensatz hat sich auch im Wirtschaftsjahr 2004 entsprechend unserer Zielstellung aus dem Sanierungskonzept verbessert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind grundsätzlich geordnet.

Zur Vermögenslage wird ergänzend angemerkt, dass nach den objektiven Tatsachen im Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses von der Fortführung der Genossenschaft ausgegangen wird und damit die Bilanzierung zu Fortführungswerten gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB erfolgt.



Niemöller-Privatweg, Leipziger Straße

A

2.2 Finanzlage

Der branchenüblich zu ermittelnde wohnungswirtschaftliche Cashflow stellt sich folgendermaßen dar:

	2004 T€	2003 T€	2002 T€
Erweiterter Cashflow	2.599,4	2.195,1	2.264,3
Abzüglich Tilgungen (planmäßig)	-2.198,6	-1.977,9	-2.404,1
Wohnungswirtschaftlicher Cashflow I	400,8	217,2	-139,8
Abzüglich Tilgungen auf Zwischenfinanzierungskredite	0,0	0,0	-1.429,1
Abzüglich Sondertilgungen	-1.948,7	-7.162,9	-982,0
Wohnungswirtschaftlicher Cashflow II	-1.547,9	-6.945,7	-2.550,9

Der erweiterte Cashflow ist – wie im Vorjahr – unter Bereinigung des Jahresergebnisses von wesentlichen nicht zahlungswirksamen bzw. aperiodischen Geschäftsfällen ermittelt worden.

Die Finanzlücken wurden durch frei verfügbare Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Mietobjekten geschlossen.

Für das laufende Geschäftsjahr standen der Genossenschaft am Jahresende Kontokorrentkreditrahmen über 1,3 Mio. € zur Verfügung, der im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden musste. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Aus dem positiven Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen des Jahres problemlos erbracht werden. Insofern ist die Selbstfinanzierungskraft unserer Genossenschaft positiv zu beurteilen.

Kapitaldienstdeckung (Zinsen und Planmäßige Tilgung:
Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung)

	2004	2003	2002
	(%)	(%)	(%)
Kapitaldienstdeckung	67,6	66,4	78,2

Die Kapitaldienstfähigkeit war für das Geschäftsjahr gegeben.



Gagerstraße, Stadtfeld

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis stammt aus folgenden Ergebnisparten:

	2004 T€	2003 T€	2002 T€
Hausbewirtschaftung	-598,2	-677,7	-1.135,9*
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	-9,8	-5,2	32,9
Bautätigkeit	14,9	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	603,9	1.086,7	766,9*
Außerordentlicher Bereich	-6,5	-242,3	1.273,0
Jahresergebnis	4,3	161,5	936,9

*

Vorjahr angepasst aufgrund Umverteilung von Aufwendungs-
zuschüssen für Vorjahre in den sonstigen Geschäftsbetrieb.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich in 2004 im Vergleich zum Vorjahr um 79,5 T€ verbessert. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die um 321,1 T€ niedrigeren Zinsaufwendungen und um 323,0 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen (beeinflusst durch die buchhalterische Behandlung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung). Gegenläufig wirkt insbesondere das um 944,4 T€ niedrigere Sollmietenaufkommen (vornehmlich aus den in 2003 und 2004 getätigten Verkäufen resultierend), dem um 535,6 T€ geringere leerstandsbedingte Erlösschmälerungen gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Geldrechnung der Hausbewirtschaftung weist ein positives Ergebnis aus. Insofern ist die Innenfinanzierung aus dem Kerngeschäft gegeben.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind im Wesentlichen die Investitionszulage auf nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 198 T€, sowie die Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten in Höhe 268 T€ eingeflossen. Im außerordentlichen Bereich ist ausschließlich die Zuführung an den Besserungsfonds erfasst.

Übersicht zu ausgewählten Ertragskennziffern

Die dargestellten Ertragskennziffern beziehen sich ausschließlich auf Wohneinheiten.

	2004 (€/m ²)	2003 (€/m ²)	2002 (€/m ²)
Durchschnittliche Sollmiete	4,41	4,37	4,35
Durchschnittliche Istmiete	3,49	3,37	3,35

	2004 %	2003 %	2002 %
Erlösschmälerungsquote	21,0	22,8	23,0

Die Erlösschmälerungsquote konnte durch Verkäufe von Gebäuden mit hohem Leerstand sowie gezielte Investitionen zur Verbesserung der Vermietungserfolge abgesenkt werden.

	2004 €/VE	2003 €/VE	2002 €/VE
Personalaufwand zu den durchschnittlichen Verwaltungseinheiten (VE)	290,67	267,11	265,35
Sachaufwand zu den durchschnittlichen Verwaltungseinheiten (VE)	154,92	145,84	152,70
Summe	445,59	412,95	418,05

Die Erhöhung der Personal- und sächlichen Verwaltungsaufwendungen resultieren aus den Neueinstellungen im Bereich Marketing/Vermietungsmanagement und Controlling, sowie aus der Anmietung von Büroflächen für unseren neuen Geschäftssitz mit Vermietungscenter.

Für die Ermittlung der Kennzahlen wurden die laufenden Personalkosten und sächlichen Verwaltungsaufwendungen berücksichtigt.

	2004	2003	2002
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Kosten der Instandhaltung/ Sanierung	12,54	6,05	3,13

Im Jahr 2004 führte die Genossenschaft wiederum Instandhaltungsmaßnahmen und im großen Umfang Sanierungsmaßnahmen durch. Werden die Instandhaltungskosten um die Auflösung der Rückstellung für IH (330,2 T€) bereinigt, hat unsere Genossenschaft in 2004 11,42 €/m² an Modernisierungs- und Instandhaltungskosten eingesetzt. Auch im Jahr 2005 wird die Genossenschaft mit der weiteren Sanierung einzelner Quartiere fortfahren.

3. Voraussichtliche künftige Entwicklung

Die Darstellungsform der voraussichtlichen künftigen Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren immer streng an den Planungsannahmen des Sanierungskonzeptes aus dem Jahr 2002 ausgerichtet. Dies war wichtig, um für alle am Sanierungskonzept Beteiligten den jeweiligen Stand des Erreichten und auch der Zielabweichung jederzeit nachvollziehbar abzubilden. Dabei war von Beginn an nicht unproblematisch, dass im Sanierungskonzept nur der Kernbestand der Genossenschaft und weitestgehend auch nur das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung betrachtet wurde und dass aus Vereinfachungsgründen in der 10-jährigen WiFi-Planung des Sanierungskonzeptes unterstellt worden war, sowohl die noch ausstehenden Grundstücksverkäufe als auch die geplanten Investitionen, Vermietungserfolge und Kostenreduzierungen quasi über Nacht weitestgehend zu realisieren. Vorhandene

Abweichungen von den aktuellen Jahresplanungen waren deshalb anhand von laufend fortgeführten Veränderungsabweichungen zu relativieren sowie verbal zu erläutern und zu bewerten.

Wir sind zu der Überzeugung gelangt, dass eine längerfristige Fortführung der bisherigen Darstellungsform nicht sinnvoll ist, wobei ein bisher immer unberücksichtigt gebliebener Sachverhalt zunehmend an Bedeutung gewinnt: Die vor nunmehr drei Jahren erstmalig aufgestellte Darstellung der geplanten unternehmerischen Entwicklung geht in einigen Teilbereichen von einem idealtypischen Verlauf der Geschäftstätigkeit aus, in anderen Teilbereichen bleibt sie aber auch dahinter zurück und bildet insoweit nur den zum damaligen Zeitpunkt erreichten Verhandlungsstand mit allen am Sanierungskonzept Beteiligten ab. So berücksichtigt z.B. die dort langfristig durchschnittlich vorgesehene Leerstandsquote von 9,04 % einerseits nicht die Entwicklungspotenziale unserer bis dato unsanierten und teilsanierten Bestände in Stadtfeld oder Neustadt, unterstellt aber andererseits, dass dort ein weiterer Anstieg des Leerstandes auch ohne investive Maßnahmen langfristig verhindert werden kann. Dies ist aus heutiger Sicht nicht mehr richtig.

Trotzdem hat der seinerzeit erbrachte rechnerische Nachweis, dass die im Sanierungskonzept vereinbarten Maßnahmen allein ausreichend sind, den Fortbestand der Genossenschaft zu sichern, auch heute noch Gültigkeit. Die damals in die Gesamtbetrachtung eingeflossenen Einzelmaßnahmen widerspiegeln aber nicht ausnahmslos die aus heutiger Sicht weiterhin anzustrebenden Ziele und durchzuführenden unternehmerischen Entscheidungen. Unser Wissens- und Erkenntnisstand hat sich in den abgelaufenen drei Jahren erheblich erweitert und wir sehen uns heute in der Lage, wesentlich genauer einzuschätzen, was geht, was nicht geht und was gehen könnte, wenn entsprechende Weichenstellungen vorgenommen werden.

Die langfristige Abbildung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten und Ziele unserer Genossenschaft wird im Rahmen einer Zukunftskonzeption unter dem Titel „Agenda 2022“ dargestellt werden. Hierzu gehört auch die Festlegung von verbindlichen Leitgedanken zu den

Bereichen Kapitalbeschaffung, Gesellschafter- und Kapitalstruktur, Investitionsverhalten, räumlicher Wirkungskreis, Geschäftsfelder sowie eine inhaltlich substantiierte Auseinandersetzung über Ursache, Zweck und Mittelpunkt genossenschaftlich unternehmerischen Handels. Ein Beispiel hierfür sind die gerade in der Ausarbeitung befindlichen von uns so genannten „Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft in der 1893.“ Einerseits werden hier im Sinne einer freiwilligen Selbstverpflichtung finanzwirtschaftliche Eckwerte definiert, die unsere jederzeitige Kreditfähigkeit festigen soll, andererseits werden aber auch Anforderungsprofile und Erwartungen an unsere Gläubiger aufgestellt, mit deren Hilfe wir einen möglichst hohen Grad an Sicherheit bei der Suche nach den langfristig richtigen Partnern erreichen wollen. Das Rating von potenziellen Kapitalgebern aus Kundensicht wird maßgeblich beeinflusst werden vom Grad der Übereinstimmung ihrer und unserer unternehmerischen Leitgedanken und langfristigen unternehmerischen Zielsetzungen.

Die Verantwortung für ein Wirtschaftsunternehmen mit einer breit gefächerten Gesellschafterstruktur und einer auf Dauer ausgerichteten Gesellschaftsbeteiligung der Mitglieder, das zudem seit über 110 Jahren aktiv tätig ist und ein immobiles Hauptwirtschaftsgut mit einer regelmäßig über 100-jährigen Nutzungsdauer betreut, erfordert unserer Überzeugung nach zwingend das Vorhandensein solcher Instrumente. Auf eine Terminvorgabe zur Fertigstellung ist bewusst verzichtet worden, weil sich Prozesse unternehmerischer Emanzipation weder anordnen noch terminieren lassen, sondern nur in einem kontinuierlichen und weitgehend herrschaftsfreiem Diskurs aller Entscheidungsträger reifen können. Hiermit wurde begonnen. Bereits jetzt werden alle unternehmerischen Entscheidungen immer auch auf ihre möglichen langfristigen Auswirkungen und ihre Übereinstimmung mit bereits vorformulierten unternehmerischen Zielsetzungen überprüft.

Im Zweifel wird grundsätzlich solchen Entscheidungsvorlagen der Vorrang eingeräumt, die bei einer zukunftsorientierten Betrachtung die größten Chancen und die geringsten Risiken aufweisen. Bei dieser Vorgehensweise wird weder verkannt noch unterschätzt, dass ein erhöhter Abstimmungs- und Erläuterungsbedarf vorhanden ist, um scheinbare Widersprüche zu

vorigen Aussagen aufzulösen und Beteiligte mit unterschiedlichen Interessenslagen von einem gemeinsam zu beschreitenden Weg zu überzeugen. Hierbei handelt es sich um ein grundsätzlich immer dann auftauchendes Phänomen, wenn von einem passiv reagierenden Verhalten umgestellt wird auf ein System der aktiv gestaltenden Unternehmensentwicklung. Die voraussichtliche Entwicklung unserer Genossenschaft soll künftig weniger als bisher von äußeren Rahmenbedingungen und Einflüssen abhängen. Die Unternehmensentwicklung, mit dem Ziel der Verbesserung und nachhaltigen Festigung des Unternehmenserfolges, wird zu bestmöglichen Ergebnissen führen, wenn Lösungen im Unternehmen selbst erarbeitet und umgesetzt werden und äußere Einflussfaktoren dabei weder über- noch unterschätzt sondern angemessen eingebunden werden.

Der oben erwähnte Abwägungsprozess zwischen kurz- und langfristigem Nutzen sowie eine offene Gegenüberstellung und Analyse des zu Erreichenden mit dem tatsächlich Erreichten führten im Bereich Personal und Organisation zu den bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung vorgenommenen Veränderungen (siehe Teil 1.4 dieses Berichtes). Ebenfalls angepasst wurde im Rahmen der Berichterstellung die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2005-2010. Dabei wurden insbesondere die in den vergangenen drei Jahren gewonnenen Erkenntnisse und daraus abzuleitende Schlussfolgerungen wertmäßig ermittelt und zeitlich zugeordnet. Die in den nachfolgend abgebildeten Tabellen enthaltenen Werte beziehen sich ausschließlich auf den Kernbestand der Genossenschaft und das Kerngeschäft der HBW. Hierbei sind grundsätzliche Handlungsabsichten, die sich auch in der langfristigen Zukunftsplanung wieder finden werden, soweit vorhanden, bereits eingearbeitet. Zum besseren Verständnis muss vorab aufgelistet und erläutert werden, welche Analyseergebnisse und Entscheidungsvorschläge im Einzelnen in die Planzahlen eingeflossen sind:

■ – Die bisher geplante Erlösschmälerungsquote von 9,04 % (ohne Mietausfall) bildet die Entwicklungspotenziale unseres Wohnungsbestandes nicht angemessen ab. Wir streben einen Leerstand von maximal 5 % bis zum Jahre 2010 an. Für die bereits umfassend sanierten Objekte unseres Bestandes (ca. 85 % des gesamten Kernbestandes) wird dieser Wert voraussicht-

lich noch in 2005 erstmalig erreicht werden können. Hinzurechnen ist ein voraussichtlicher Mietausfall von ca. 0,75 %. Dieser entspricht den Werten der vergangenen Jahre.

– Die angestrebte Unternehmenssollmiete liegt neu bei durchschnittlich 5 €/m²/Mon. Diese kann auch bei weitgehendem Verzicht von Grundmieterhöhungen erreicht werden, wenn alle Gebäude unseres Kernbestandes umfassend saniert sind und der marktgerechte Innenausbau von Wohnungen kontinuierlich fortgesetzt wird.

– Die Verwaltungskosten werden mit der Umsetzung der erneuten Personalreduzierung auf das maximale Maß gesenkt sein. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich. Die Festigung der Kundenzufriedenheit bedarf enormer, personeller und materieller Anstrengungen, die mit den Anforderungen ausgeglichener oder gar vermietetfreundlicher Wohnungsmärkte nicht zu vergleichen sind. Gleiches gilt für die Sicherung und Fortführung der erzielten Vermietungserfolge.

– Die teil- und unsanierten Restbestände erwirtschaften negative Deckungsbeiträge in erheblichem Umfang für die Genossenschaft und behindern deren weitere Entwicklung. Die Ertragspotenziale dieser Liegenschaften sind hervorragend und ermöglichen die Durchführung wirtschaftlich nachhaltig rentab-

ler Investitionen. Hierzu müssen in den kommenden Jahren ca. 15 Mio. € eingesetzt werden, die sich zu 1/3 aus anzusparendem Eigenkapital und zu 2/3 aus neu aufzunehmenden Krediten zusammensetzen sollen. Auf Grund unserer eigenen Kreditbeschränkungen darf die Kapitaldienstbelastung dieser Objekte 50 % der nachhaltig erzielbaren Mieterträge nicht überschreiten und die vollständige Tilgung der neu aufzunehmenden Darlehen muss innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren gewährleistet sein.

– Die Bezeichnung „umfassend sanierte Bestände“ ist teilweise irreführend, weil sie dazu verleitet, anzunehmen, dass in diesen Beständen keine baulichen Maßnahmen mehr vorzunehmen sind, die über die reine laufende Kleininstandhaltung hinausgehen. Tatsächlich ist dieser Zustand erst zu ca. 90 % Prozent erreicht. Die fehlenden 10 % bedeuten ein Investitionsvolumen von ca. 15 Mio. €, welches aus den laufenden Einnahmen der Genossenschaft nur längerfristig aufgebracht werden kann. Die geplanten Finanzmittelüberschüsse der Genossenschaft werden für einen gewissen Zeitraum hierfür verwendet werden müssen.

– Der vorgesehene Verkauf der Wohnquartiere Otto-Richter-Straße und Rothensee wird kurzfristig nicht wie geplant en block realisiert werden können. Ein Markt für solche Projekte ist derzeit in Magdeburg nicht mehr vorhanden. Es scheint wesentlich realitätsnäher, davon auszugehen, diese Liegenschaften kleinteilig (Gebäude oder Hauseingang) über einen Zeitraum von vier bis fünf Jahren zu veräußern. Dies verlangsamt den Zufluss von investierbaren Finanzmitteln, hat aber keinen Einfluss auf die Ertragslage des Unternehmens, weil diese Objekte auf Grund ihrer vollständigen Entschuldung kostendeckend bewirtschaftet werden können.

Auf Basis der zum Zeitpunkt der Berichterstellung aktuellen Unternehmensdaten und unter Berücksichtigung aller vorgenannten Prämissen, ergeben sich die folgenden Planzahlen für die Jahre 2005–2010:



Rödelstraße, Stadtfeld

Wirtschaftsplanung 2005–2010

Angaben in T€	Stand 31.03.05					
Fläche in m²	256.517,00					
Anzahl WE/GE Kernbestand	4.127					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sollmiete	14.000	14.100	14.300	14.500	14.800	15.200
Aufwendungszuschuß	588	518	430	324	244	207
Erlösschmälerung (incl. Mietausfall)	1.660	1.600	1.500	1.325	1.150	875
in %	11,86	11,35	10,49	9,14	7,77	5,76
nicht umlagefähige BK	460	440	390	350	300	240
Netto-Istmiete	12.468	12.578	12.840	13.149	13.594	14.292
laufende Instandhaltung	1.000	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600
Verwaltungskosten (ohne Vermietungsmanagement)	1.663	1.410	1.410	1.410	1.410	1.410
Vermietungsaufwand (incl. Ausbauinvestitionen und Vermietungsmanagement)	1.760	1.560	1.460	1.360	1.260	1.160
Zinsen	5.995	5.866	5.820	5.770	5.800	5.860
AfA	3.060	3.060	3.100	3.150	3.230	3.330
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-1.010	-518	-250	59	394	932

Finanzplanung 2005–2010

Angaben in T€	Stand 31.03.05					
Fläche in m²	256.517,00					
Anzahl WE/GE Kernbestand	4.127					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sollmiete	14.000	14.100	14.300	14.500	14.800	15.200
Aufwendungszuschuß	588	518	430	324	244	207
Erlösschmälerung (incl. Mietausfall)	1.660	1.600	1.500	1.325	1.150	875
in %	11,86	11,35	10,49	9,14	7,77	5,76
nicht umlagefähige BK	460	440	390	350	300	240
Netto-Istmiete	12.468	12.578	12.840	13.149	13.594	14.292
laufende Instandhaltung	1.000	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600
Verwaltungskosten (ohne Vermietungsmanagement)	1.663	1.410	1.410	1.410	1.410	1.410
Vermietungsaufwand (incl. Ausbauinvestition und Vermietungsmanagement)	1.760	1.560	1.460	1.360	1.260	1.160
Kapitaldienst	8.300	8.300	8.400	8.550	8.770	9.070
Ergebnis Kerngeschäft	-255	108	270	429	654	1.052
-Investitionen	1.610	500	2.200	2.300	4.000	5.000
+Darlehensvalutierungen	49	0	1.500	1.500	3.000	4.000
+Verkaufserlöse	1.150	500	500	500	500	0
Finanzmittelüberschuss/ -bedarf	-666	108	70	129	154	52
Nettogeldvermögen am 31.12. des Vorjahres	889	223	331	401	530	684
Nettogeldvermögen am 31.12. des Geschäftsjahres	223	331	401	530	684	736

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das größte Risiko für die künftige positive Entwicklung der Genossenschaft besteht in dem Fehlen ausreichender Finanzrücklagen. Das zweitgrößte Risiko bildet das große Volumen langfristiger Kreditverbindlichkeiten. Die größte Chance, trotz der vorhandenen Risiken am Beginn einer nachhaltig erfolgreichen Entwicklung zu stehen, besteht in den hervorragenden Ertragspotenzialen unseres genossenschaftlichen Immobilienvermögens, um das uns viele, erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandene Unternehmen, beneiden.

Insofern ist die Zukunftsperspektive der 1893 nahezu identisch mit der Ausgangslage der Genossenschaft zu Zeiten ihrer Gründung, als mit wenig Eigenkapital, viel Engagement, hohen Kreditverbindlichkeiten und ohne potente Finanzgeber in den eigenen Reihen zu haben, nachhaltig wertvolles genossenschaftliches Vermögen aufgebaut wurde. Ohne die staatlich oktroyierte und über vier Jahrzehnte der deutschen Teilung andauernde, fast vollständige Handlungsunfähigkeit zur Pflege und Werterhaltung dieses Vermögens, wäre der Prozess einer weitgehenden Entschuldung und der Aufbau frei verfügbarer Finanzreserven längst abgeschlossen und die wirtschaftliche Situation des Unternehmens identisch, mit der vieler westdeutscher Wohnungsgenossenschaften. Hierbei ist auch heute, entgegen allen anders lautenden oberflächlichen Einschätzungen, im Bereich des genossenschaftlichen Kerngeschäftes der dauerhaften Wohnraumüberlassung, kein wesentlicher Unterschied feststellbar zwischen Standorten wie München, Hamburg, Wien, Berlin oder Dresden, Erfurt, Halle und Magdeburg. Dies gilt sowohl bezogen auf die genossenschaftstypische Nutzerstruktur, deren Einkommenssituation und Altersstruktur als auch bezogen auf Nachfragepotenziale und Preisgestaltung. Einzig der im Rahmen einer Wiedervermietung zu betreibende Aufwand ist hüben wie drüben deutlich zu unterscheiden. Die Möglichkeit, sich seine künftigen Mieter aus einer Vielzahl von Bewerbern mit relativ bescheidenen Ansprüchen aussuchen zu können, ist unbestritten bequem. Wie lange dieser bedingte Marktvorteil noch Bestand haben wird, wenn künftig immer mehr Menschen nachwachsender Generationen mit anderen

Lebens- und Wohnvorstellungen zu befriedigen sind, bleibt abzuwarten.

Allein die Tatsache, auf diesen – vermutlich nicht einmal unwidersprochen bleibenden – Fakt hinweisen zu müssen, verdeutlicht die Existenz eines weiteren, nicht zu unterschätzenden Risikofaktors: Die Tendenz einer pauschalen, grundsätzlich negativen Standortbewertung ohne detailliertes Wissen und Analyse differenzierter Teilmärkte und unternehmensspezifischer Besonderheiten. Die unsererseits sehr gewissenhaft durchgeführte Interpretation aller eingehenden und von uns auszufüllenden Unterlagen zur Durchführung von Rating-Verfahren, geben nur selten Anlass, auf baldige Besserung zu hoffen. Die richtigen Antworten im eigenen Unternehmen bereitliegen zu haben, nützt wenig, wenn die eigenen Handlungsspielräume eingeschränkt sind und kaum jemand einem die richtigen Fragen stellt. Hierbei darf nicht unerwähnt bleiben, dass gerade unserem Unternehmen in den letzten Jahren von vielen Seiten ein hohes Maß an Vertrauen und Zuversicht entgegengebracht wurde, was letztlich erst die Grundlage für den Fortbestand der Genossenschaft geschaffen hat.

Die im Rahmen der Nach-Wendezeit-Euphorie und unter dem damals vorhandenen enormen Investitionsdruck gemachten Fehler wurden weitgehend bezahlt. Die notwendigen Schlussfolgerungen sind gezogen, die Umsetzung der sich daraus ableitenden Handlungsvorgaben hat begonnen und wird fortgesetzt. Bei rein innerbetrieblicher Betrachtungsweise steht die 1893 dort, wo sie schon einmal gestanden hat, als ihr Name noch „Mieter Spar- und Bauverein zu Magdeburg eGmbH“ lautete. Damals wie heute können sich die fehlenden finanziellen Rücklagen bestandsgefährdend auswirken, wenn unvorgesehene Ereignisse einen kurzfristigen Einsatz größerer Finanzmittel erforderlich machen sollten.

Geographisch oder demographisch bedingte, entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind ebenfalls vorhanden, aber durch unsere hohe Produktqualität (Wohnung und Service) auszugleichen. Darüber hinaus ist der beginnende Generationswechsel längst fester Bestandteil unserer täglichen Arbeit. Der hohe Verschuldungsgrad unserer Genossenschaft ist grund-

sätzlich nicht bestandsgefährdend, so lange wir uns auch weiterhin das Vertrauen unserer Gläubiger erhalten und diese unverändert partnerschaftlich mit uns zusammenarbeiten. Allerdings wird die Möglichkeit zu unternehmerisch investivem Verhalten durch einen Mangel an Beleihungsspielräumen und anderen Sicherheiten gehemmt. Dieser Umstand ist ebenfalls nicht als unmittelbar bestandsgefährdend einzustufen, verzögert aber die Unternehmensentwicklung und verhindert derzeit die ernsthafte und konkret projektbezogene Auseinandersetzung mit Fragen des Wohnungsneubaus und der Bestandserweiterung.

Ein nicht auszuschließendes und von uns so gut wie nicht beeinflussbares Risiko, nämlich der mögliche Verkauf von Forderungen und ein damit verbundener Gläubigerwechsel, können gänzlich andere Bedingungen schaffen. Das Auftreten plötzlicher Darlehensverbindlichkeiten gegenüber einem Forderungsinhaber aus dem Bereich solcher Private-Equity-Fonds, die ausschließlich auf eine kurzfristige Gewinnabschöpfung orientieren, hätte für unsere Genossenschaft mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit existenzbedingende Folgen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung, liegen uns keine Hinweise auf bevorstehende oder geplante Forderungsverkäufe vor.

Magdeburg, den 15. Mai 2005



Alexander-Puschkin-Straße, Stadtfeld

B Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bilanz zum

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		29.200,00	19.655,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.263.029,07		183.876.952,52
2. Grundstücke mit Geschäfts und anderen Bauten	724.891,25		752.415,45
3. Grundstücke ohne Bauten	869.871,19		869.871,19
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.523,00	183.037.314,51	154.650,00
Anlagevermögen insgesamt:		183.066.514,51	185.673.544,16
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	148.365,40		148.365,40
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	594.353,01		624.350,50
3. Unfertige Leistungen	4.608.167,26		4.965.186,50
4. Andere Vorräte	2.090,00	5.352.975,67	2.280,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	255.887,04		350.611,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	44.746,79		1.712.674,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.305,42		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	403.176,30	705.115,55	121.742,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.393.596,67	3.886.770,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.156,15	3.672,96
Bilanzsumme		193.525.358,55	197.489.197,71

31. Dezember 2004

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.650,29		225.563,65
- der verbleibenden Mitglieder	2.654.519,33		2.646.224,70
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00		150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19.206,67		2.833.609,62	(9.580,67)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	55.847.363,01		55.847.363,01
2. Gesetzliche Rücklage	1.234.852,95		1.234.412,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 440,00 €			(16.151,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.064.295,49	67.146.511,45	9.918.942,66
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 145.352,83 €			(843.204,99)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.329,22		161.503,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	440,00	3.889,22	16.151,00
Eigenkapital insgesamt:		69.984.010,29	70.018.009,80
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.173.300,44	1.479.691,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.638.518,05		118.941.908,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.959,99		28.288,00
3. Erhaltene Anzahlungen	4.996.837,38		5.412.629,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.694,17		102.126,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.467.939,06		1.371.925,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten	122.099,17	122.368.047,82	125.351,89
- davon aus Steuern: 11.529,56 €			(7.491,24)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 32.668,79 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	9.266,27
Bilanzsumme		193.525.358,55	197.489.197,71

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.049.934,63		18.717.343,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	55.011,70		127.203,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.087,16	18.111.033,49	585,84
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-387.016,73	-5.654,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.228,17	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.264.788,59	1.004.010,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.906.671,65		7.207.462,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	895,05		90,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.118,36	6.908.685,06	0,00
6. Rohergebnis		12.117.348,46	12.635.936,01
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.294.674,18		1.190.163,49
b) soziale Abgaben	247.560,04	1.542.234,22	230.467,36
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.084.432,01	3.087.986,38
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		921.175,35	777.121,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		84.263,62	67.866,65
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.259.330,88	6.613.857,15
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		394.439,62	804.206,80
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,20	-0,48
14. Sonstige Steuern		383.616,76	400.448,45
15. Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds		6.493,84	242.255,00
16. Jahresüberschuss		4.329,22	161.503,83
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		440,00	16.151,00
18. Bilanzgewinn		3.889,22	145.352,83

C Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Das Formblatt ist um spezifische Posten des DMBilG erweitert worden.

Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der GuV ist gegenüber dem Vorjahr um die Position Andere aktivierte Eigenleistungen in der GuV ergänzt worden.

2. 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:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit 20 % p.a. abgeschrieben.

Davon ausgenommen sind immaterielle Werte bis 410,00 €, die im Jahr der Anschaffung wie geringwertige Wirtschaftsgüter mit 100 % p.a. abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Jahr 2004 wurden wieder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden Investitionszulagen gemäß InvZulG 1999 beantragt. Die Ansprüche auf Investitionszulage in Höhe von 226 T€ (unter Berücksichtigung eines 10%igen Sicherheitsabschlages) wurden unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ aktiviert und in vollem Umfang ertragswirksam unter „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen, davon 198 T€ für förderfähige Herstellungsarbeiten an Wohngebäuden.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 37.228,17 € angefallen, diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- u.ä. Tätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen.

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

	Jahre
Wohnbauten	40, 50 bzw. 80
Geschäftsbauten	10, 25 bzw. 40
Garagen	10 bzw. 30
Außenanlagen	10, 40 bzw. 50

Des Weiteren werden Wohnbauten mit einem Abschreibungssatz von 2 bzw. 2,5 % linear abgeschrieben (typisierte AfA).

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach den geltenden AfA-Sätzen abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Erbbaurechte werden linear über die Vertragsdauer (30 Jahre) abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag waren nicht notwendig.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden entsprechend vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB waren nicht notwendig.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Entsprechend § 253 Abs. 3 HGB erfolgte die Bewertung auch für die Grundstücke mit fertigen Bauten. Durch Verkauf hat sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken um 29.997,49 € verringert.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Heizkosten für den Zeitraum 2004.

Die Bewertung der noch abzurechnenden Kosten erfolgte zu Anschaffungswerten, soweit nicht auf Grund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen notwendig waren.

Andere Vorräte

Die Heizmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Durchschnittspreisverfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen angesetzt.

Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Verfügungsbeschränkungen für standortbezogene Modernisierungen in Höhe von 1.015.500,00 € enthalten.

Darüber hinaus bestehen treuhänderische Verwaltungen in Höhe von 279.428,96 €.

Ergebnisrücklagen

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich zum Vorjahr nicht verändert.

Die Bestandsentwicklung der gesetzlichen Rücklage stellt sich folgendermaßen dar:

Bilanzansatz zum 31.12.2003	1.234.412,95 €
Zuführung von mindestens 10 % des Jahresüberschusses bei Aufstellung der Bilanz gemäß § 39 der Satzung	440,00 €
Bestand am 31.12.2004	1.234.852,95 €

Die anderen Ergebnisrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz zum 31.12.2003	9.918.942,66 €
Zuführung des in 2003 entstandenen Bilanzgewinn gemäß § 28 Buchstabe I i.V.m. § 38 Abs. 2 der Satzung	145.352,83 €
Bestand am 31.12.2004	10.064.295,49 €

Rückstellungen

Rückstellungen wurden insgesamt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 249 HGB gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagespiegel

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Buchwert	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert
		31.12.2003	31.12.2003			31.12.2004	31.12.2004		31.12.2004
		€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		117.198,60	19.655,00	17.311,60	0,00	134.510,20	105.310,20	7.766,60	29.200,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke Gebäude Gesamt	41.195.382,77 198.133.892,92 239.329.275,69	36.961.257,73 146.915.694,79 183.876.952,52	899,64 1.924.018,79 1.924.918,43	1.395.031,93 1.760.248,92 3.155.280,85	39.801.250,48 198.297.662,79 238.098.913,27	3.913.762,21 52.922.121,99 56.835.884,20	354,45 2.983.272,77 2.983.627,22	35.887.488,27 145.375.540,80 181.263.029,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke Gebäude Gesamt	300.489,82 795.228,75 1.095.718,57	300.489,82 451.925,63 752.415,45	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	300.489,82 795.228,75 1.095.718,57	0,00 370.827,32 370.827,32	0,00 27.524,20 27.524,20	300.489,82 424.401,43 724.891,25
3. Grundstücke ohne Bauten		869.871,19	869.871,19	0,00	0,00	869.871,19	0,00	0,00	869.871,19
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		717.027,17	154.650,00	112.232,99	271.216,90	558.043,26	378.520,26	65.513,99	179.523,00
Sachanlagen Gesamt		242.011.892,62	185.653.889,16	2.037.151,42	3.426.497,75	240.622.546,29	57.585.231,78	3.076.665,41	183.037.314,51
Anlagevermögen Gesamt		242.129.091,22	185.673.544,16	2.054.463,02	3.426.497,75	240.757.056,49	57.690.541,98	3.084.432,01	183.066.514,51

Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 4.608.167,26 € (Vorjahr 4.965.186,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen

Die Übersicht der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

Rückstellungen für/zur:	€
Absicherung von Gewährleistungsansprüchen der liquidierten Immobiliengesellschaft der WG von 1893 mbH	49.566,37
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	107.371,38
Betriebskosten	335.000,00
Prüfungskosten	40.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	44.750,00
Abführungen entsprechend WoGenVermG	345.697,62
unterlassene Instandhaltung	175.012,00

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in €	Insgesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in €
Forderungen aus Vermietung	255.887,04	32.481,48	350.611,48	41.673,17
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	44.746,79	29.242,46	1.712.674,00	41.017,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.305,42	0,0	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	403.176,30	920,33	121.742,61	920,33
Gesamtbetrag	705.115,55	62.644,27	2.185.028,09	83.611,04

Sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

	€
Kapitalertragsteuer/SolZ für das Geschäftsjahr	25.018,51
Kapitalertragsteuer/SolZ für 2003	20.020,83
Aufgelaufene Investitionszulage für die Jahre 2002-2004	226.000,00
Fördermittel für die Umgestaltung von Freiflächen	81.193,42

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

In den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2004

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.638.518,05 (118.941.908,66)	3.545.115,28 (4.701.475,87)	10.457.100,07 (10.005.515,79)	101.636.302,70 (104.234.917,00)	115.632.024,21 (118.699.653,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.959,99 (28.288,00)	5.764,87 (9.457,26)	13.195,12 (18.830,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.694,17 (102.126,46)	83.907,10 (72.600,33)	39.787,07 (29.526,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.467.939,06 (1.371.925,52)	1.467.939,06 (1.371.925,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	122.099,17 (125.351,89)	122.099,17 (125.351,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	4.996.837,38 (5.412.629,64)	4.996.837,38 (5.412.629,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	122.368.047,82 (125.982.230,17)	10.221.662,86 (11.693.440,51)	10.510.082,26 (10.053.872,66)	101.636.302,70 (104.234.917,00)	115.632.024,21 (118.699.653,66)

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

	€
Mieten, Pächterlöse etc.	12.526.655,36
Aufwendungszuschüsse	618.125,47
Umlagen	4.905.153,80

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten:

	€
Auflösung von Rückstellungen	424.349,35
Auflösung von Wertberichtigungen	37.074,70
Erträge aus Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	267.796,37
Fördermittel für Freiflächenumgestaltung	81.193,42
Investitionszulage für die Jahre 2002-2004	226.000,00
Erlöse aus Versicherung	48.666,34
Erträge aus Grundstücksverkäufen Anlagevermögen	128.072,46

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

	€
Betriebskosten	5.001.821,41
Instandhaltung	1.766.382,65
Vertriebskosten	82.428,72
Andere Aufwendungen HBW	35.265,95

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten:

	€
Sächliche Aufwendungen	645.425,47
Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt)	142.963,52
Verlust aus Abgang Anlagevermögen incl. Nebenkosten	80.818,98

Sonderposten – Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds

Der Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds ergibt sich aus dem mit allen Gläubigerbanken am 7. Oktober 2002 verabschiedeten Sanierungskonzept 2003–2012 und der damit verbundenen Vereinbarung zur Begründung eines Besserungsfonds.

Dem entsprechend wurde ein fiktiver Jahresüberschuss in Höhe von 10.823,06 € ermittelt. Zum Ausgleich für Forderungs-, Zins- und Vorfälligkeitsentschädigungsverzichte wurden 60 % des fiktiven Jahresüberschusses, das sind 6.493,84 €, lt. Vereinbarung als Ausgleichsbetrag dem Besserungsfonds zugeführt.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Diese entstehen, wie bereits unter dem Sonderposten erwähnt, durch das verabschiedete Sanierungskonzept 2003–2012. Hierbei sind Forderungsverzichte und Verzichte auf Vorfälligkeitsentschädigungen in einem Besserungsfonds in Höhe von 5.659.299,90 € aufgenommen worden.

Zu der noch bestehenden finanziellen Verpflichtung aus dem Jahr 2003 in Höhe von 5.417.044,90 € wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr ein Ausgleichsbetrag über 6.493,84 € zugeführt.

Die noch zu berücksichtigende finanzielle Verpflichtung reduziert sich auf 5.410.551,06 €.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

	Arbeitnehmer
Qualitätsmanagement	14
Kundenbetreuung	13
Auszubildende	0
Gesamt	27

Außerdem wurden zeitweilig Aushilfen beschäftigt.



Raiffeisenstraße, Leipziger Straße

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in €
Bestand am 01.01.2004	6.321	88.719	6.953.100,00
Zugang	374	7.630	411.400,00
Zwischensumme:	6.695	96.349	7.364.500,00
Abgänge durch Sterbefälle	51	452	56.100,00
Übertragungen	35	669	38.500,00
Kündigungen	331	4.805	364.100,00
Kündigungen freiw. Ant.		68	
Ausschlüsse	40	796	44.000,00
Sterbefälle in früheren Jahren	15	212	16.500,00
Korrektur früherer Jahre	2	45	2.200,00
Bestand am 31.12.2004	6.221	89.302	6.843.100,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 8.294,63 € gestiegen. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 110.000,00 € vermindert.

Aus vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben (§ 34 Abs. 3 Ziffer 1 GenG) betrug die Haftung des Vorstandes am Bilanzstichtag 600,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Christian Patzwahl
Heinz-Dieter Kreutzer (bis 30.06.2005)
Sandra Wartmann (ab 01.01.2005)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl-Heinz Rädisch (Vorsitzender)
Dennis Adam (Stellvertreter)
Monika Stollberg (2. Schriftführer bis 24.06.2004,
1. Schriftführer ab 24.06.2004)
Jochen Hoppe (2. Schriftführer ab 24.06.2004)
Günter Walkhoff
Wolfgang Adam (ab 24.06.2004)
Norbert Michalski (ab 24.06.2004)
Horst Naumann (bis 24.06.2004)
Walter Rust (bis 24.06.2004)

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 2004 entstandenen Bilanzgewinn von 3.889,22 € gemäß § 28 Buchstabe I i. V. m. § 38 Abs. 2 Satzung den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen.

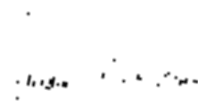
Magdeburg, 06.04.2005



Patzwahl
Vorstand



Kreutzer
Vorstand



Wartmann
Vorstand

D Bericht des Aufsichtsrates

Auf der Grundlage der Satzung der Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG hat der Aufsichtsrat die zwingende Pflicht, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Diesen Pflichten ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2004 in vollem Umfang nachgekommen. Die dazu erforderlichen Sitzungen des Aufsichtsrates und gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand haben plan- und regelmäßig stattgefunden.

In den gemeinsamen Beratungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand permanent über alle zur Unternehmensstabilisierung und -entwicklung beitragenden Maßnahmen unterrichten lassen und durch eigene Vorschläge und Hinweise zur Erhöhung ihrer Wirksamkeit beigetragen.

Im Mittelpunkt einer jederzeit sachlichen und kritischen Bewertung der Lage standen dabei:

- die kontinuierliche Kontrolle, Überwachung und Analyse der Geschäftstätigkeit des Vorstandes auf der Grundlage des im Jahre 2002 beschlossenen Sanierungskonzeptes – dem Aufsichtsrat lagen dazu regelmäßig die erreichten wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse schriftlich vor,
- die Verbesserung der Ergebnisse im Kerngeschäft insbesondere durch Abbau des Leerstandes,
- weitergehende Maßnahmen zur Entwicklung und Neustrukturierung unserer Genossenschaft, auch unter Beachtung des sich weiterentwickelnden Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt, zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleistungs- und Serviceunternehmen.

Sorgfältig hat der Aufsichtsrat die dazu vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen geprüft und an deren Umsetzung mitgewirkt.

Die grundlegend auf Zukunft und Bestandssicherheit orientierte Neuausrichtung unserer Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG unter Beachtung des Sanierungskonzeptes und wohnungsmarktpolitischer Entwicklungstendenzen sowie eine spürbare Verbesserung der Leistungen gegenüber unseren Mitgliedern und Mietern durch Zuverlässigkeit, Vertrauen und innergenossenschaftliche Demokratie, waren für den Aufsichtsrat Veranlassung, auch im Vorstand personelle Veränderungen vorzunehmen.

Frau Sandra Wartmann wurde zum Vorstandsmitglied bestellt und Frau Margrit Giechau erhielt Prokura. Das Dienstverhältnis von Herrn Heinz Kreutzer ist mit Auslaufen des Vertrages beendet.

Am 01.06.2005 fand gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten gesetzlichen Prüfung in unserer Genossenschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2004 und des Lageberichtes statt.



Rudolf-Wolf-Straße, Leipziger Straße

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

Ferner wird bestätigt, dass die Organe der Genossenschaft die ihnen gesetzlich und satzungsmäßig obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben und die Geschäftsführungsorganisation einen ordentlichen Ablauf des operativen und strategischen Geschäftes gewährleistet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

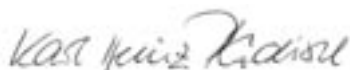
- – den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2004 anzunehmen,
- – den Jahresabschluss festzustellen,
- – der Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns zuzustimmen,
- – dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse im Jahr 2004 bestätigen die Richtigkeit der eingeschlagenen Unternehmensstrategie und die gewachsene Leistungs- und Verantwortungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Erfüllung der anspruchsvollen Aufgaben und Ziele.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und dem Team der 1893 für die erreichten Ergebnisse und Leistungen im Jahr 2004.

Magdeburg, den 01.06.2005

Der Aufsichtsrat



Karl Heinz Rädisch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herausgeber:

Magdeburger

Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Ulrichplatz 1

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 6292-0

Fax: 0391 6292-222

Gestaltung:

DATES Medien Verlag GmbH

Druck:

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG



1893