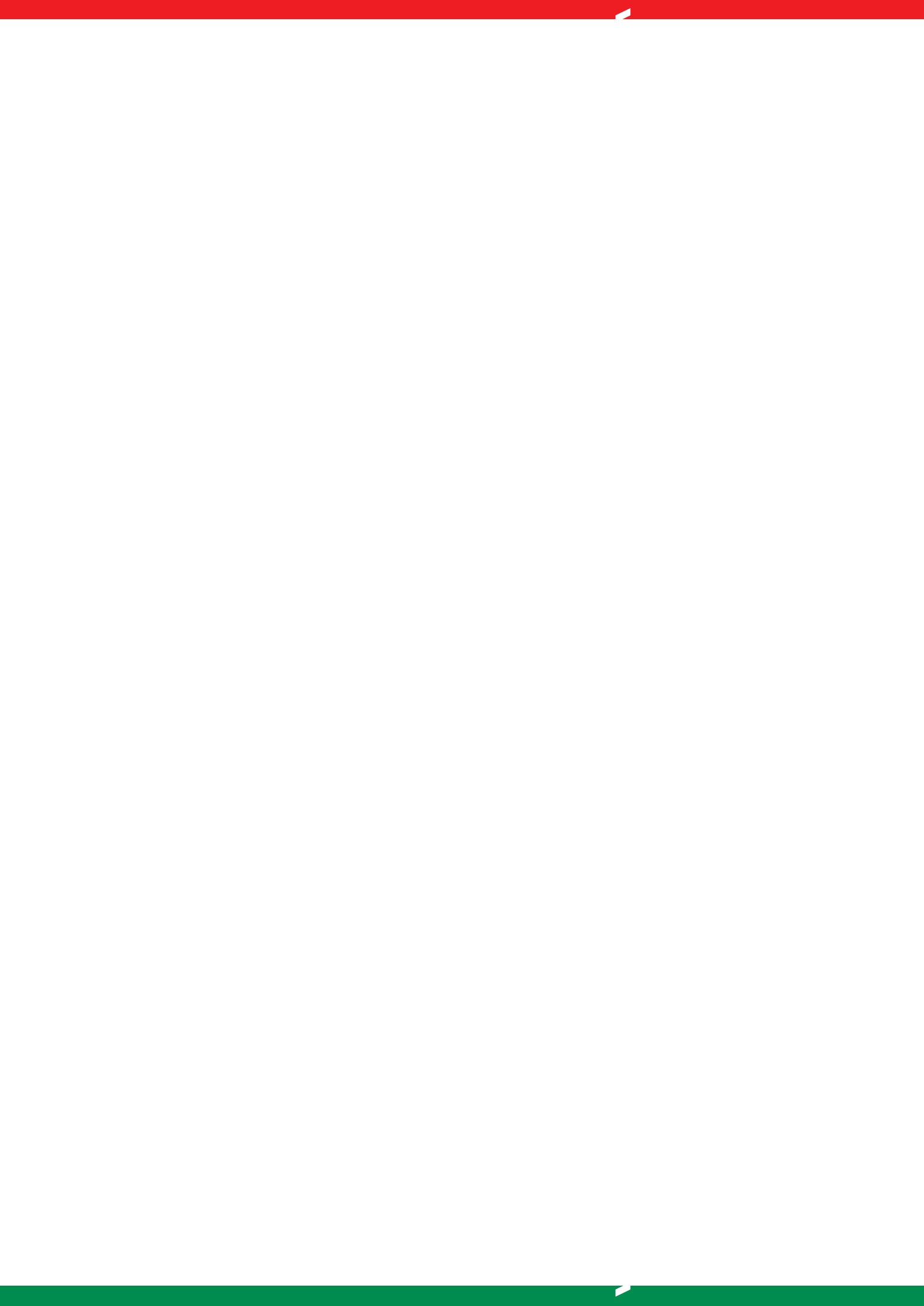




1893

Geschäftsbericht 2006





2006 – ruhiges Fahrwasser

Inhalt

A	Allgemeine Unternehmensdaten	6
1.	Rechtliche Verhältnisse	6
2.	Organe der Genossenschaft	6
3.	Steuerlicher Status	7
4.	Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerbebestand	7
B	Lagebericht	8
1.	Geschäftsverlauf	8
1.1	Wirtschaftslage und Branchenentwicklung Magdeburgs	8
1.2	Verkäufe	9
1.3	Sollmiete, Istmiete, Erlösschmälerung	10
1.4	Vermietungsstand, Leerstand	11
1.5	Mitglieder	12
1.6	Personal	13
1.7	EDV	14
1.8	Modernisierung und Instandhaltung	14
1.9	Kredite und Fördermittel	15
1.10	Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag	16
2.	Lage der Genossenschaft	17
2.1	Vermögenslage	17
2.2	Finanzlage	18
2.3	Ertragslage	20
3.	Voraussichtliche künftige Entwicklung	23
4.	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	25
C	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	28
D	Anhang für das Geschäftsjahr 2006	31
1.	Allgemeine Angaben	31
2.	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
3.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
3.1	Angaben zur Bilanz	33
3.2	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
4.	Sonstige Angaben	36
E	Bericht des Aufsichtsrats	38

A Allgemeine Unternehmensdaten

■ 1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:

WG-Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Sitz/Anschrift:

Magdeburg, Ulrichplatz 1, 39104 Magdeburg

Gründung:

27.02.1893 (Bau- und Sparverein)

Eintragung:

GnR Amtsgericht Magdeburg, Reg.-Nr.: 28

Satzung:

„Ersteintragung am 5. April 1991; Neufassung vom 7. Juli 2001“, mit Eintragung am 5. Dezember 2001

Geschäftszweck:

Bewirtschaften, Errichten, Erwerben, Betreuen und Veräußern von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebau und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen der Satzung.

Geschäftsanteile:

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 30,00 €.

Haftungsverhältnisse:

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Die Nachschusspflicht ist beschränkt auf eine Haftsumme von 1.100,00 € je Mitglied.

Anzahl der Mitglieder: Am 31.12.2006 hat die Genossenschaft 6091 Mitglieder.

Haftsumme: Die Haftsumme per 31.12.2006 beläuft sich auf 6.700.100,00 €.

■ 2. Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:

60 Vertreter zum 31.12.2006 und vier Ersatzvertreter

Aufsichtsrat:

Karl Heinz Rädisch (Vorsitzender)
Dennis Adam (stellv. Vorsitzender)
Norbert Michalski (1. Schriftführer)
Monika Stollberg (2. Schriftführerin)
Jochen Hoppe,
Wolfgang Adam,
Günter Walkhoff

Vorstand:

Christian Patzwahl (Vorsitzender des Vorstandes)
Sandra Wartmann

Prokuristin:

Margrit Giechau

■ 3. Steuerlicher Status

Ertragsteuern: Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG.

Umsatzsteuer: Hinsichtlich der Umsatzsteuer (USt) werden die steuerbaren Umsätze der Regelbesteuerung unterworfen.

■ 4. Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerbebestand

Grundstücksbestand

bebaut	360.388 m ²
unbebaut	85.169 m ²

Anzahl der Einheiten

Wohnungen	4.133
davon saniert	3.566
teilsaniert	197
unsaniert	330
zum Verkauf bestimmt	40

Der Wohnungsbestand gliedert sich in:

Raumaufteilung	Anzahl der Wohnungen
1-R-Wohnungen	177
2-R-Wohnungen	1.543
3-R-Wohnungen	2.005
4-R-Wohnungen	387
5-R-Wohnungen	20
6-R-Wohnungen	1

Größenklassen	Anzahl der Wohnungen
Wohnfl. bis 39 m ²	140
Wohnfl. 39-48 m ²	615
Wohnfl. 48-65 m ²	1.927
Wohnfl. 65-75 m ²	827
Wohnfl. 75-90 m ²	402
Wohnfl. über 90 m ²	222

Altersstruktur der Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen
1903-1918	377
1919-1932	2.454
1933-1949	894
1950-1963	384
1998	24

B Lagebericht

■ 1. Geschäftsverlauf

■ 1.1 Wirtschaftslage und Branchenentwicklung Magdeburgs

Ein von der INSM gemeinsam mit dem Magazin Wirtschaftswoche durchgeführtes Städteranking der 50 größten deutschen Städte bescheinigt Magdeburg für das Jahr 2006 einen kräftigen Sprung nach vorne. Insgesamt landete die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts auf Position 31 und verbesserte sich damit um 14 Plätze gegenüber der letzten Erhebung. Insbesondere in den Bereichen der Entwicklung der Produktivität, der Investitionsquote und der Gewerbeanmeldungen belegte Magdeburg vordere Plätze. Unter anderem eine schwache Realsteuerkraft sowie ein hoher Anteil von ALG II Empfängern bremsen die wirtschaftliche Entwicklung nach Auffassung der Gutachter.

Trotzdem hat sich die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Magdeburg im Jahr 2006 verringert. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 15,3 % und lag damit 1,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 16,4 %.

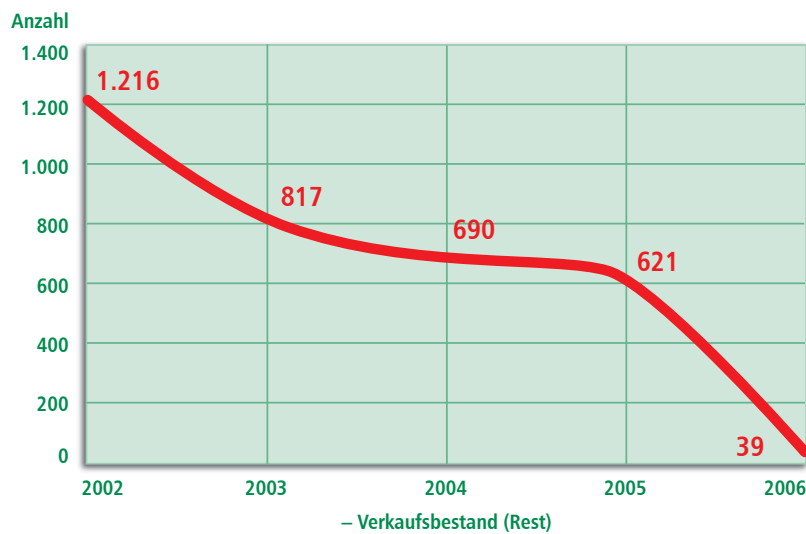
Die Einwohnerzahl Magdeburgs hat sich dagegen im gleichen Zeitraum erhöht. Zum Jahresende waren in der Landeshauptstadt insgesamt 229.691 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies bedeutet eine Zunahme von 0,4 % bzw. annähernd 1.000 Personen. Das Wanderungssaldo weist ebenfalls, und das im dritten Jahr in Folge, einen positiven Wert aus. Der massive Bevölkerungsrückgang der 90er Jahre scheint nachhaltig gestoppt.

Der Wohnungsmarkt in Magdeburg ist insgesamt weiterhin von Angebotsüberhängen geprägt. Allerdings passen Angebot und Nachfrage in weiten Bereichen nicht zusammen. Unsanierte Altbauwohnungen und nicht ausreichend sanierte Plattenbauwohnungen in Stadtrandlagen stehen zu großen Teilen leer und werden so gut wie nicht nachgefragt. Das Angebot an umfassend sanierten Wohnungen in guten Stadtlagen kann hingegen die Nachfrage kaum decken. Im Ergebnis klagen manche Vermieter über zu hohe Leerstände während gleichzeitig Wohnungssuchende keine für sie passende Wohnung finden.

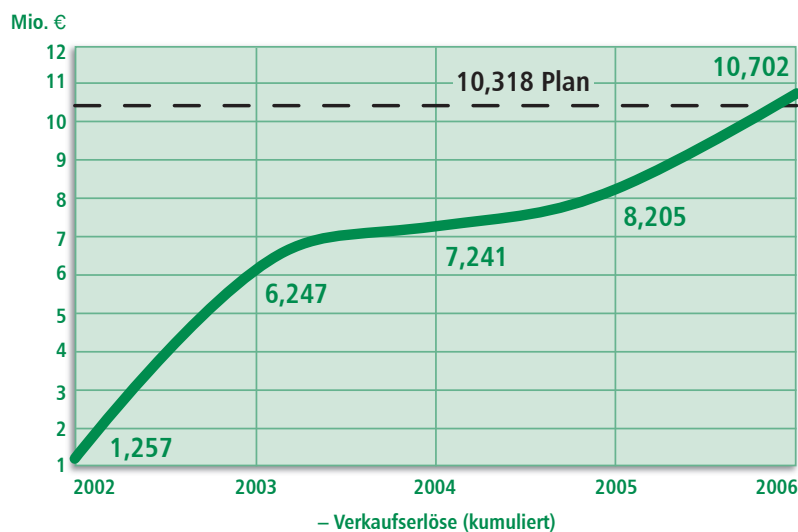
Das Mietniveau in der Stadt entwickelt sich kontinuierlich leicht ansteigend. Billigangebote gibt es lediglich in Randsegmenten und diese führen selbst dort nicht immer zu den gewünschten Vermietungserfolgen.

■ 1.2 Verkäufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft ihre verbliebenen Grundstücke in den Quartieren Otto-Richter-Straße und Rothensee mit insgesamt 567 Wohnungen und 14 gewerblichen Einheiten verkauft. Die erzielten Verkaufserlöse entsprachen den geplanten Erwartungen in vollem Umfang. Die im Sanierungskonzept von 2002 festgelegten Desinvestitionen sind damit zu annähernd 100% umgesetzt. Zum Verkaufsbestand der Genossenschaft gehören zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ein Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen sowie insgesamt 10 Einfamilien- und Reihenhäuser aus ehemals genossenschaftlichen Siedlungsbeständen.

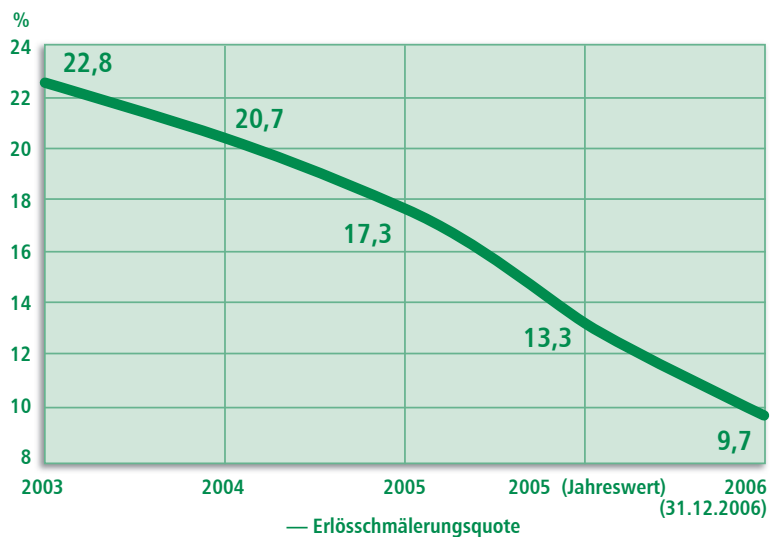
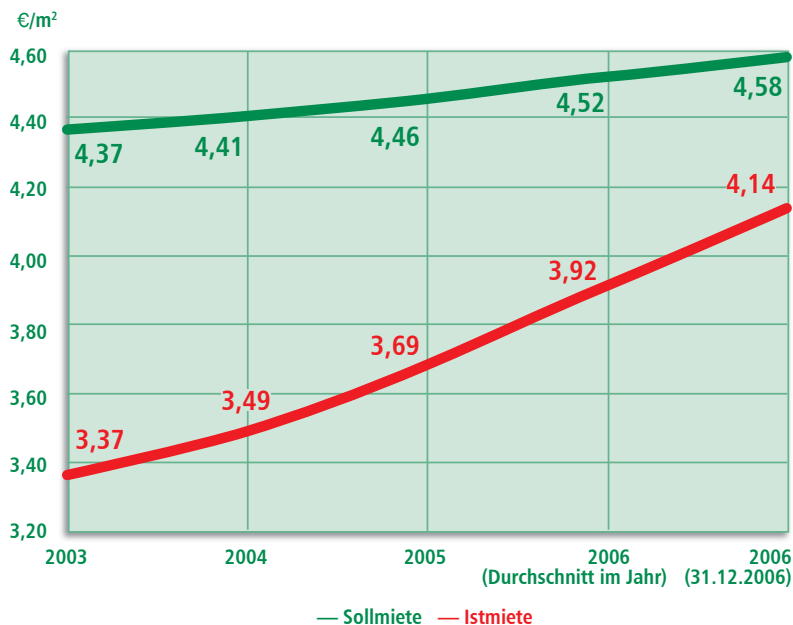


Seit Oktober 2002 hat die Genossenschaft Grundstücke mit insgesamt 1.267 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten verkauft. Die Käuferlöse summieren sich auf mehr als 10,7 Mio. € und liegen damit ca. 0,4 Mio. € über den insgesamt in die Planung des Sanierungskonzeptes eingeflossenen Annahmen.



■ 1.3 Sollmiete, Istmiete, Erlösschmälerung

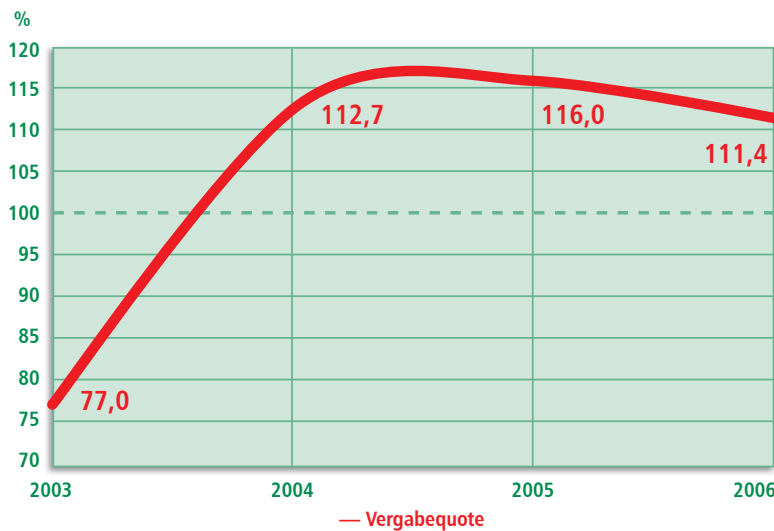
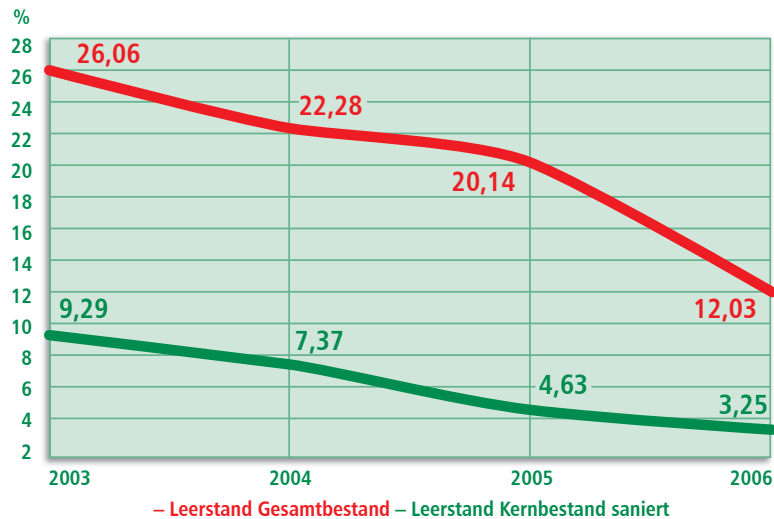
Zum Bilanzstichtag betrug die Sollmiete für Wohnungen der Genossenschaft je m² monatlich im Durchschnitt 4,58 € und die Istmiete 4,14 €. Somit beläuft sich die Erlösschmälerungsquote auf 9,7%. Im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Vorjahres ist die Sollmiete um 2,7% und die Istmiete um 12,2% gestiegen. Die Erlösschmälerungsquote ist um 46% gesunken und unterschreitet zum Bilanzstichtag erstmalig seit 1996 wieder die 10-Prozent-Marke.



Diese positive Entwicklung ist zum einen auf den Verkauf der mit niedrigen Sollmieten und hohen Leerständen belasteten Liegenschaften in der Otto-Richter-Straße und in Rothensee und zum anderen auf die weitere Leerstandssenkung im sanierten Kernbestand zurückzuführen. Außerdem führt der qualitativ hochwertige Ausbau von Leerwohnungen regelmäßig zu Erhöhungen der wohnungsbezogenen Sollmieten und wirkt sich somit ebenfalls Ergebnisverbessernd aus. Mieterhöhungen nach den §§ 558, 559 BGB wurden im Berichtszeitraum nicht durchgeführt.

■ 1.4 Vermietungsstand, Leerstand

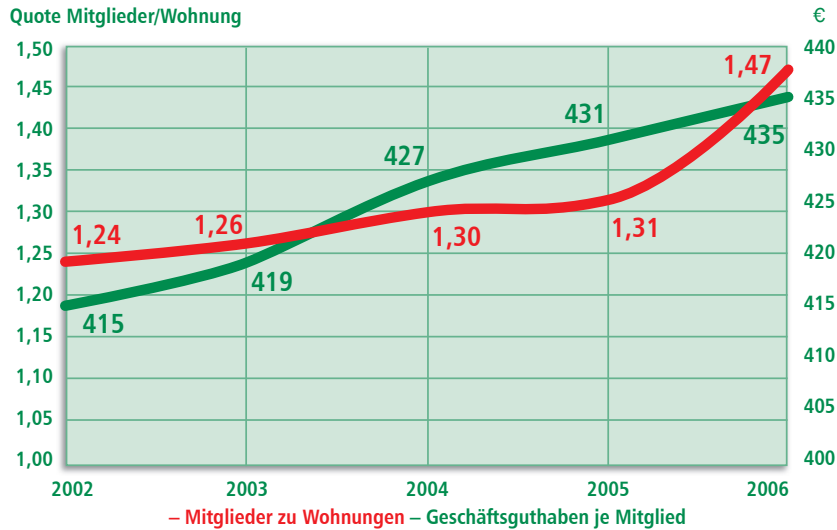
Zum Bilanzstichtag waren von den 4.133 genossenschaftseigenen Wohnungen 3.636 vermietet und 497 leer stehend. Die Vermietungsquote betrug 87,97 % und die Leerstandsquote 12,03 %. Im sanierten Kernbestand waren von 3.566 Wohnungen 3.450 vermietet und 116 leer stehend. Hier betrug die Vermietungsquote 96,75 % und die Leerstandsquote 3,25 %. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag hat sich der Leerstand insgesamt um annähernd 40 % reduziert. Im sanierten Kernbestand betrug die Senkung der Leerstandsquote ca. 30 %. Die Fluktuationsquote lag bei 9,8 %. 404 Kündigungen standen 450 Neuvermietungen gegenüber. Die Vergabequote betrug 111,4 % und lag somit zum dritten Mal in Folge deutlich über der 100-Prozent-Marke.



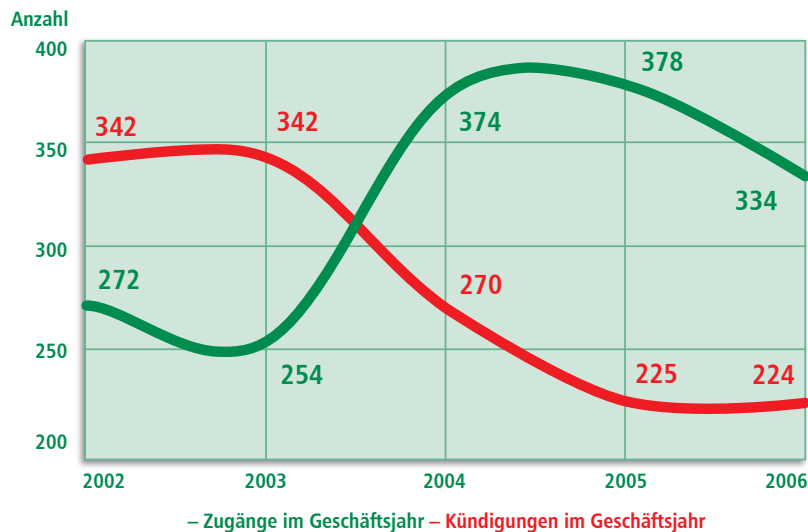
Diese sehr erfreuliche Entwicklung ist zum einen auf den Verkauf der unsanierten Quartiere in der Otto-Richter-Straße und in Rothensee zurückzuführen, zum anderen aber auch das Ergebnis engagierter und ergebnisorientierter Vermietungsarbeit, die in den vergangenen vier Jahren kontinuierlich auf- und ausgebaut wurde. Der Wettbewerb auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt findet nur in Randsegmenten über den Preis statt. Das Gros aller Mietinteressenten ist vor allem an hoher Wohnungsqualität und guter Lage interessiert. Die Vermietungspolitik der Genossenschaft, nicht zu Billigpreisen zu vermieten, sondern vorwiegend hochwertig aus- und umgebaute Wohnungen anzubieten, hat sich als richtig erwiesen und wird weiter fortgesetzt.

■ 1.5 Mitglieder

Die Genossenschaft hatte am Bilanzstichtag 6.091 eingetragene Mitglieder. Die Anzahl der Mitglieder ist gegenüber dem Vorjahr (6.152) geringfügig um 0,99% gesunken. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 2.652 T€ und erreicht annähernd den Vorjahreswert von 2.654 T€.



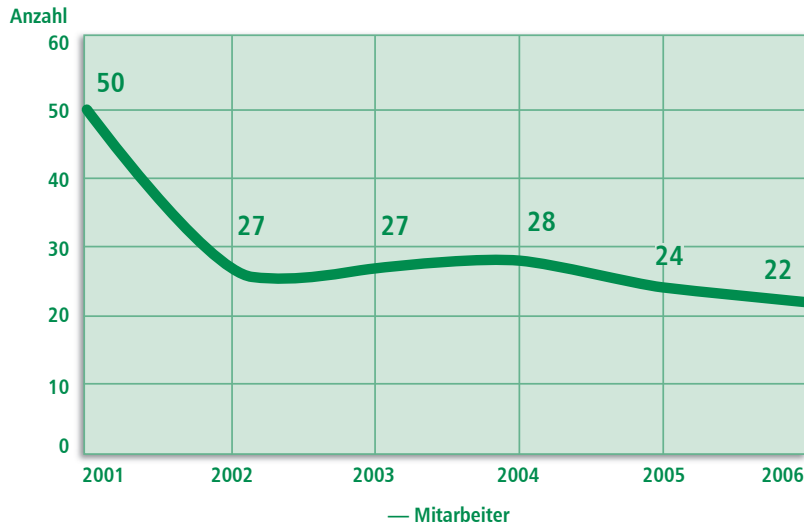
Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft 334 neue Mitglieder gewinnen. Die Zahl der im Geschäftsjahr erklärten Kündigungen liegt mit 224 deutlich darunter.



Auch weiterhin ist die Wohnungsvergabe an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und die Zeichnung von weiteren Pflichtanteilen gebunden. Lediglich für Auszubildende und Studenten sind Ausnahmeregelungen möglich. Eine Beeinträchtigung der Vermietungserfolge ist hieraus nicht zu erkennen. Nachdem auch die planmäßigen Wohnungsverkäufe weitestgehend umgesetzt sind, gehen wir deshalb für die Zukunft von stabilen Mitgliederzahlen aus.

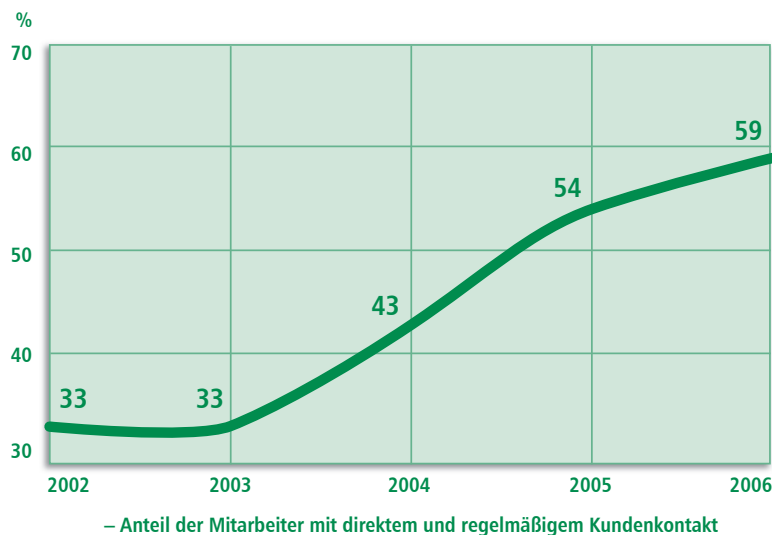
■ 1.6 Personal

Zum Bilanzstichtag arbeiteten in der Genossenschaft 22 fest angestellte Mitarbeiter sowie zwei Vorstände, zwei Praktikanten und ein Haushandwerker. Das Durchschnittsalter aller Mitarbeiter beträgt 44,2 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 13 Jahren.



45 % der Mitarbeiter besitzen einen Hoch- oder Fachhochschulabschluss, weitere 45 % haben eine qualifizierte wohnungswirtschaftliche bzw. kaufmännische Ausbildung abgeschlossen. Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) wurde im Dezember beauftragt, mit uns ein Personalentwicklungskonzept zu erstellen. Nach einer ausführlichen Analyse der unternehmerischen Zielsetzungen sollen für jeden Mitarbeiter maßgeschneiderte Qualifizierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierbei werden insbesondere die Förderung des Dienstleistungsgedankens und der tägliche Umgang mit dem Kunden einen wichtigen Schwerpunkt bilden. Die Bereitschaft und Verpflichtung zum lebenslangen Lernen ist eine wesentliche Voraussetzung zur Zukunftssicherung unserer Genossenschaft. Für die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter haben wir ab diesem Jahr ein Budget in Höhe von 10 % der jeweiligen Personalkosten vorgesehen. Damit überschreiten wir den branchenbezogenen Durchschnittswert (520 € je MA) deutlich.

Darüber hinaus haben die durchgeführten Strukturveränderungen den Anteil der Mitarbeiter mit direkter Kundenverantwortung stetig erhöht.



■ 1.7 EDV

Zum 1. September des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir ein neues EDV-System eingeführt. Die bisher von uns genutzte wohnungswirtschaftliche Anwendersoftware GES wird durch ein Rechenzentrum gestützt und ist auch deswegen sehr kostenintensiv. Zudem entspricht das System nicht mehr unseren Anforderungen hinsichtlich Transparenz und Gestaltungsfreiheit betriebswirtschaftlicher Auswertungen. Deswegen wurde bereits im Dezember 2005 die Entscheidung getroffen, eine neue Software zu installieren. Wir haben uns nach gründlicher Analyse aller auf dem Markt zurzeit angebotenen Produkte für das System RELion des in Augsburg ansässigen Softwareherstellers MSE entschieden. Dieses Produkt basiert auf der Finanzbuchhaltung von Microsoft Navision und wurde von der Entwicklungsfirma um die erforderlichen wohnungswirtschaftlichen Komponenten ergänzt. Die durchgeführte Systemumstellung forderte von allen Mitarbeitern ein hohes Maß an Flexibilität, Lernbereitschaft und Einsatz zusätzlicher Arbeitskapazitäten. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungswesen. Für die Zukunft versprechen wir uns eine deutliche Kostensenkung im Bereich der EDV-Kosten sowie eine spürbare Verbesserung der Geschwindigkeit und Aussagekraft betriebswirtschaftlicher Auswertungen.

■ 1.8 Modernisierung und Instandhaltung

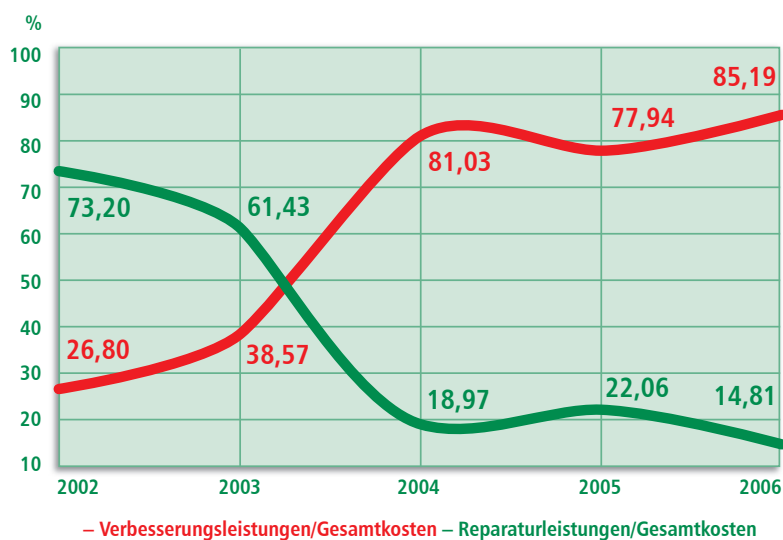
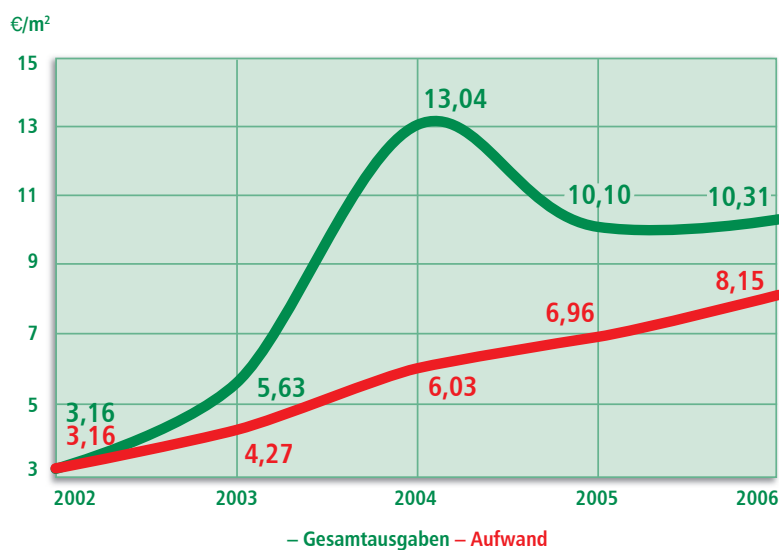
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft annähernd 2,9 Mio. €, ausschließlich aus Eigenmitteln, in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Lediglich 15% dieser Gelder (ca. 400 T€) mussten für solche Maßnahmen ausgegeben werden, die als reine Reparaturleistungen nur die Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Zustandes bewirken und keine erkennbare Verbesserung oder Werterhöhung herbeiführen.

In dem von uns als „geplante Instandhaltung“ bezeichneten Bereich wurden weitere ca. 400 T€ investiert. Hierunter sind im Wesentlichen solche Maßnahmen zu verstehen, die man auch als „noch ausstehende Restinvestitionen in bereits sanierten Objekten“ bezeichnen kann, z. B. die Erstellung von Hofwegen (Albert-Vater-Straße), die Aufwertung von Dachräumen (Brückfeld), die Erneuerung von Kellerräumen (Goethestraße) oder die Dämmung von Giebelwänden (Braunschweiger Straße).

Über 1,2 Mio. € haben wir im vergangenen Jahr aufgewendet, um unsere Wohnungen in der Grundrissgestaltung und der Ausstattung den gestiegenen Marktanforderungen anzupassen. Insbesondere im Bereich der Neuvermietung ist es uns gelungen, mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und optimierten Grundrissen eine große Anzahl an bisher als „schwer vermietbar“ eingestuften Wohnungen, erfolgreich zu vermarkten. Die Investitionen in diesem Bereich haben einen entscheidenden Anteil an der weiteren Reduzierung unseres Wohnungsleerstandes.

Weiterhin wurden in der Albert-Vater-Straße 18 großzügige Balkone angebaut, die denkmalgeschützte Fassade unseres Gebäudes in der Amsdorfstraße/Helmstedter Straße originalgetreu restauriert, drei Heizzentralen der SWM ins genossenschaftliche Eigentum übernommen und – als erfolgreich verlaufenes Pilotprojekt – für zwei Liegenschaften eigene Satellitenanlagen für digitalen Fernsehempfang installiert.

In den vergangenen Jahren haben wir die Investitionen für die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes kontinuierlich erhöht und dabei immer das Ziel verfolgt, die Quote nachhaltiger und Wert erhöhender Maßnahmen stetig zu verbessern, wie aus den folgenden Grafiken erkennbar ist:

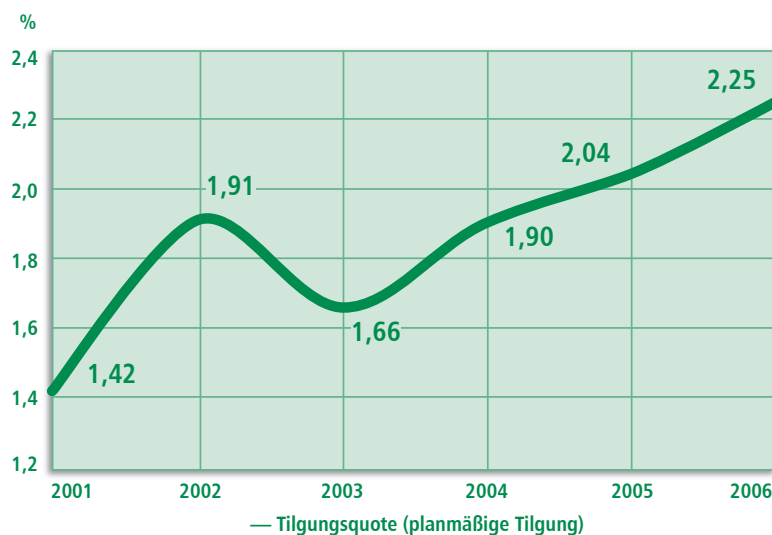
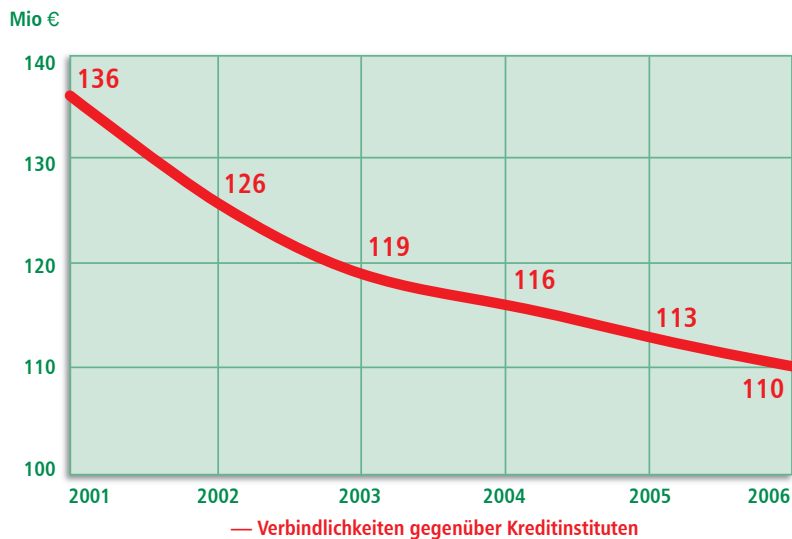


■ 1.9 Kredite und Fördermittel

Der Kapitaldienst konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr von 8,3 Mio. € auf ca. 8,2 Mio. € abgesenkt werden. Im gleichen Zeitraum sanken die Zinsaufwendungen um mehr als 200 T€ von 5.973 T€ auf 5.765 T€. Es wurden mit drei Kreditgebern insgesamt sechs Darlehen mit einer Restvaluta von 8,5 Mio. € prolongiert. Hierbei wurden Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2009 vereinbart.

Im Bereich Fördermittel wurden Aufwendungszuschüsse in Höhe von 487 T€ durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt planmäßig an uns ausgezahlt. Bis zum Jahr 2017 werden an die Genossenschaft weitere Fördermittel in Höhe von ca. 2,1 Mio. € in degressiven Jahresbeträgen fällig.

Auch im Jahr 2006 wurden keine neuen Darlehensmittel aufgenommen. Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich um ca. 3,3 Mio. € auf nunmehr 109,9 Mio. €. In den vergangenen sechs Jahren hat die Genossenschaft ihre Schulden um insgesamt 32 Mio. € verringert, die Zinsbelastung um mehr als 2,5 Mio. € pro anno gesenkt und die durch planmäßige Tilgungsleistungen erreichte Tilgungsquote kontinuierlich erhöht, was aus nachfolgenden Grafiken ablesbar ist:



■ 1.10 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag und bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind keine Ereignisse eingetreten oder Sachverhalte bekannt geworden, die zu einer Bestandsgefährdung oder zu einer geänderten Beurteilung über die Lage der Genossenschaft führen könnten.

■ 2. Lage der Genossenschaft

■ 2.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen unserer Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Jahr um ca. 2,9 Mio. € (1,6 %) reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen unseres Immobilienvermögens. Beim Bilanzvolumen werden, anders als in der Bilanzsumme, die erhaltenen Anzahlungen und noch nicht abgerechneten Leistungen aus Betriebskosten gegeneinander verrechnet und nur mit dem jeweiligen Saldobetrag abgebildet.

Es ergibt sich folgende Aufteilung:

Aktiva (Angaben in T€)		31.12.2005	%	31.12.2006	%	Veränderung	%
Anlagevermögen		179.928	97,24	176.293	96,80	-3.635	-0,44
Umlaufvermögen	mittelfristig	682	0,37	648	0,36	-34	-0,01
	kurzfristig	4.423	2,39	5.185	2,85	762	0,46
Bilanzvolumen		185.033		182.126		-2.907	
Passiva (Angaben in T€)							
Eigenkapital		69.643	37,64	69.500	38,16	-143	0,52
Rückstellungen	mittelfristig	346	0,19	346	0,19	0	0,00
	kurzfristig	683	0,37	1.084	0,60	401	0,23
Verbindlichkeiten	langfristig	112.127	60,60	109.659	60,21	-2.468	-0,39
	mittelfristig	52	0,03	6	0,00	-46	-0,02
	kurzfristig	2.182	1,18	1.531	0,84	-651	-0,34
Bilanzvolumen		185.033		182.126		-2.907	

Beim Anlagevermögen ist ein Rückgang von ca. 3,6 Mio. € zu verzeichnen. Hier wirken neben der planmäßigen Abschreibung in Höhe von ca. 2,56 Mio. € unter anderem auch die Grundstücksverkäufe in Rothensee und der Otto-Richter-Straße. Bestandserhöhend wirken Zugänge in Höhe von annähernd 1 Mio. € durch aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und Neuanschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Anlageintensität beträgt 94,2 %.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt 101,6 %. Damit ist sicher gestellt, dass kein kurzfristiges Kapital zur Finanzierung lang- oder mittelfristiger Vermögensgegenstände benötigt worden ist.

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,2 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte verbessert. Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten bei annähernd gleich bleibendem Eigenkapital.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen um ca. 2,4 Mio. € verringert. Auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 0,6 Mio. € verringert. Dies resultiert insbesondere daraus, dass in der Vergangenheit nicht alle Banken pünktlich zum 31. Dezember die ihnen zustehenden Kreditraten von unseren Bankkonten eingezogen haben. Mit Einführung unserer neuen Software veranlassen wir die Zahlungen an die Banken jetzt eigenständig und stichtagsgenau.

Der Fremdkapitalkostensatz hat sich in 2006 gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf nunmehr 5,2 % weiter verbessert. Der durchschnittliche Zinssatz für aus der Zinsbindungsfrist laufende Kredite liegt in 2007 bei 5,81 % und in 2008 bei 5,40 %, so dass kurzfristig von einem Anstieg des Fremdkapitalkostensatzes nicht auszugehen ist.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Wir gehen von einer dauerhaften Fortführung der Genossenschaft aus und haben die Bilanzierung zu Fortführungswerten gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 vorgenommen.

■ 2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert. Das Nettogeldvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um mehr als 1 Mio. €.

Nettogeldvermögen (Angaben in T€)	31.12.2005	31.12.2006	Veränderung
Flüssige Mittel	3.978	2.656	-1.322
davon: Garantieveinbehalte und Kauttionen	125	123	-2
Finanzmittelbestand	3.853	2.533	-1.320
Wertpapiere und andere kurzfristig verfügbare Aktiva	444	2.529	2.085
kurzfristige Rückstellungen	683	1.084	401
kurzfristige Verbindlichkeiten	2.057	1.407	-650
Nettogeldvermögen	1.557	2.571	1.014

Diese Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den Verkaufserlösen der Liegenschaften in Rothensee und der Otto-Richter-Straße. Diese Gelder wurden zunächst in Festgelder und Wertpapiere angelegt und stehen der Genossenschaft in vollem Umfang zur Investition für zurzeit noch nicht sanierte Gebäude zur Verfügung.

Cashflow

Entwicklung des Cashflows (Angaben in T€)	2005	2006	Veränderung
Jahresergebnis	-363	-104	259
Abschreibungen (AV, UV gesamt)	3.240	2.701	-505
Baukostenzuschüsse	0	-14	-14
Gewinn aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-12	-482	-470
Verlust aus dem Verkauf von Anlagevermögen	118	82	-36
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-203	-7	196
Cashflow	2.780	2.176	-604
Planmäßige Tilgungen	2.307	2.468	161
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	473	-292	-765

Die Berechnung des wohnungswirtschaftlichen Cashflows führt zunächst zu einem Ergebnis, das sich gegenüber dem Vorjahreswert um 765 T€ verschlechtert hat und mit -292 T€ einen negativen Betrag ausweist. Hierfür gibt es aber stichhaltige Gründe, die anhand folgender Gegenüberstellungen erläutert werden sollen:

1.

Angaben in €	2005	2006	Veränderung
Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	12.848.372	12.907.604	59.232
Wertberichtigung nicht umlagefähige BK	-660.000	-640.000	20.000
Aufwendungszuschüsse	589.435	486.855	-102.580
Zwischensumme 1	12.777.807	12.754.459	-23.348

Die Erträge, welche die Genossenschaft aus ihrem Hauptgeschäft, der Vermietung von Wohnraum, erzielt, sind trotz des unterjährigen Verkaufs von ca. 600 Wohnungen und der planmäßigen Reduzierung der Aufwendungshilfen annähernd gleich geblieben. Hier zeigt sich das positive Ergebnis der weiteren Verringerung des Wohnungsleerstandes.

2.

Angaben in €	2005	2006	Veränderung
Übertrag	12.777.807	12.754.459	-23.348
Personalkosten	-1.491.224	-1.417.261	73.963
Zinsaufwand	-5.973.950	-5.765.042	208.908
Zinsertrag	60.437	86.468	26.031
Zwischensumme 2	5.373.070	5.658.624	285.554

Unter Berücksichtigung von Zinsen und Personalkosten ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein verbessertes Zwischenergebnis in Höhe von annähernd 300 T€. Hier zeigen sich die positiven Auswirkungen fortschreitender Entschuldung und vorangegangener Umstrukturierungsmaßnahmen. Die als „Zwischensumme 2“ bezeichneten Restbeträge verbleiben der Genossenschaft unter anderem um „Gutes zu tun“, d. h. Ausgaben (Investitionen) für die Zukunft zu tätigen und genau das ist geschehen:

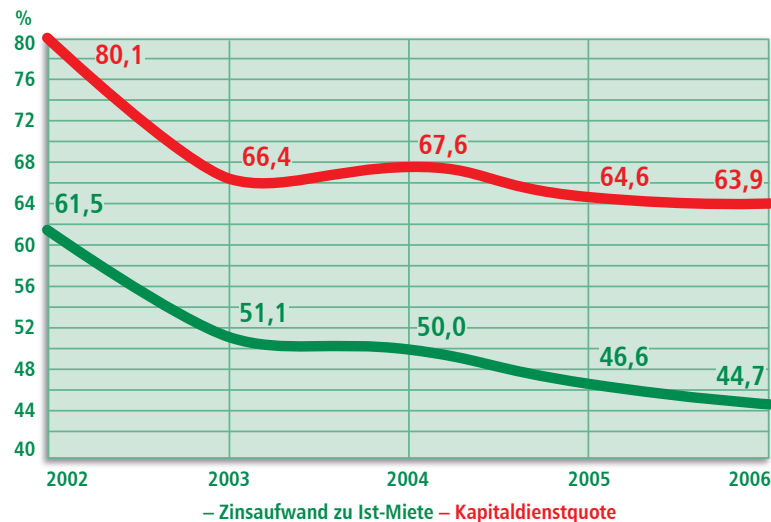
3.

Angaben in €	2005	2006	Veränderung
Übertrag	5.373.070	5.658.624	285.554
Instandhaltung und Nachsanierung Leer WE	-1.986.805	-2.196.493	-209.688
Tilgung von Krediten	-2.307.400	-2.468.100	-160.700
Sächlicher Verwaltungsaufwand	-636.950	-705.130	-68.180
Zahlungen an den Besserungsfonds	-11.682	-279.358	-267.676
Zwischensumme 3	430.233	9.543	-420.690

210 T€ zusätzlich haben wir im abgelaufenen Jahr für die Werterhaltung und Wertverbesserung unseres Immobilienbestandes aufgewendet. Die Rückführung von Krediten fiel um 160 T€ höher aus, als in der Vorperiode. Der gestiegene sächliche Verwaltungsaufwand ist auf Ausgaben für eine sehr erfolgreich verlaufene Imagekampagne unserer Genossenschaft und auf die Investition in unser neues EDV-System zurückzuführen. Mit der Zahlung an den Besserungsfonds erfüllen wir unsere Versprechen aus der Vergangenheit und erweisen uns als verlässlicher und leistungsstarker Partner.

Der dann noch verbleibende Differenzbetrag zum ausgewiesenen Cashflow resultiert im Wesentlichen aus kurzfristig gestellten Rückstellungen für mögliche Straßenausbaubeiträge, die uns vermutlich auf mehrere Jahre verteilt beschieden werden. Nach unserer Überzeugung ist es ratsam, insbesondere in Zeiten ausreichend gefüllter Kassen, vorsichtig zu bilanzieren und mögliche künftige Belastungen umfassend zu berücksichtigen, selbst wenn sich hierdurch eine betriebliche Kennziffer vorübergehend verschlechtert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gesichert, vorhandene Kontokorrentlinien wurden nicht in Anspruch genommen. Die Kapitaldienstquote hat sich weiter verbessert, ebenso wie das Verhältnis von Zinsaufwendungen zu Istmiete, wie aus folgender Grafik hervorgeht:



■ 2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis der Genossenschaft hat sich in 2006 gegenüber dem Vorjahr um ca. 260 T€ verbessert, obwohl im außerordentlichen Bereich eine Sonderzahlung an den Besserungsfonds in Höhe von ca. 280 T€ enthalten ist. Die Summe dieser beiden Beträge (540 T€) ist ähnlich hoch, wie die Verbesserung des Ergebnisses der HBW (+480 T€). Hier wirken insbesondere die Senkung der Erlösschmälerung (718 T€), eine Berichtigung des Abschreibungsplanes (478 T€) sowie eine Reduzierung der Zinsaufwendungen (208 T€). Gegenläufig wirken der Rückgang der Sollmiete durch Verkauf (- 658 T€), eine Zunahme der Instandhaltungsinvestitionen (194 T€) und der planmäßige Abbau von Aufwendungszuschüssen (- 103 T€). Diese teilweisen Sonderfaktoren werden weiter unten in der für Wohnungsunternehmen üblichen Form zur „Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder“ und zur „Ermittlung des Ergebnisses der Geldrechnung zur Hausbewirtschaftung“ abgebildet.

Zur differenzierten Einschätzung über den erreichten unternehmerischen Erfolg oder Misserfolg scheinen uns diese Instrumente allerdings nur bedingt aussagefähig. Zur vertiefenden Analyse und Vergleichbarkeit erstellen wir deshalb um Sonderfaktoren bereinigte Auswertungstools sowie „innerbetriebliche Leistungsbilanzen“. Die hierin einfließenden Parameter beinhalten eine kaufmännische und qualitative Bewertung der wichtigsten Aufwands- und Ertragspositionen und sind aus den Jahresabschlusszahlen teilweise nur mittelbar zu entwickeln.

Dennoch halten wir eine Abbildung an dieser Stelle für hilfreich, um den Geschäftsverlauf des Berichtsjahres zutreffend zu bewerten:

Innerbetriebliche Leistungsbilanz Kerngeschäft 2006 (L-Bilanz 06)

1. Rechnerischer Wert der vom Bilanzstichtag der Vorperiode zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres erzielten Reduzierung des Wohnungsleerstandes (Kernbestand saniert): 49 WE x 61,8 m ² x 5 €/m ² x 12 Mon.	181.692,- €
2. Rechnerischer Wert, der durch die Leerstandsreduzierung erreichten Verringerung der nicht umlagefähigen BK: 49 WE x 61,8 m ² x 1,2 €/m ² x 12 Mon.	43.606,- €
3. Rechnerischer Wert der vom Bilanzstichtag der Vorperiode zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres erzielten Erhöhung der Sollmiete: Sollmiete Kernbestand 31.12.06 - Sollmiete Kernbestand 31.12.05 x 12 Mon. 1.175.700,- € - 1.169.100,- € x 12 Mon.	79.200,- €
4. Rechnerischer Wert der Reduzierung von Zinsaufwendungen durch Tilgungsleistung und Zinsänderung bei Prolongation: Restschuld x dem Zinssatz zum Stichtag der Vorperiode - Restschuld x dem Zinssatz zum Stichtag des Berichtsjahres (ohne Fördermittel): 109.619.626,- € x 5,2844 % - 107.215.635,- € x 5,2394 %	175.283,- €
5. Veränderung der nicht Wert erhöhenden Aufwendungen für Instandsetzung: Operative Instandsetzung 2005 - operative Instandsetzung 2006 580.000,- € - 364.000,- €	216.000,- €
6. Veränderung der nicht Qualität erhöhenden sächlichen Aufwendungen	- 6.884,- €
7. Veränderung der Personalkosten	73.963,- €
Summe	762.860,- €

Die innerbetriebliche Leistungsbilanz weist für das Geschäftsjahr 2006 eine Verbesserung gegenüber der Vorperiode in Höhe von 760 T€ aus. Inwieweit die Reduzierung der Ausgaben für die operative Instandsetzung, wie von uns behauptet, keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand unserer Gebäude und Wohnungen hat, bedarf einer detaillierten Untersuchung, die an dieser Stelle nicht darstellbar ist. Ohne Berücksichtigung dieser, unter Ziffer 5 der L-Bilanz ausgewiesenen Einsparung, beträgt die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr immer noch annähernd 550 T€. Zumindest in Höhe dieses Betrages hat sich nach unserer Bewertung die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft innerhalb der beiden Periodenstichtage verbessert.

Die qualitative Bewertung unserer sich auf Aufwands- und Ertragskonten auswirkenden unternehmerischen Tätigkeit findet ihre Fortführung in der Erstellung von so genannten „Verwendungsnachweisen Zukunftssicherung“ bzw. „Investitionsbilanzen“. Die Begriffe Investition und Bilanz sind hier nicht im engen buchhalterischen Sinn gemeint. Vielmehr handelt es sich um gegenüberstellende Auswertungen, die außerhalb enger bilanzieller Vorschriften, Aussagen über Wirksamkeit und Nachhaltigkeit entstandener Kosten ermöglichen sollen:

Investitionsbilanz Kerngeschäft 2006 (I-Bilanz 06)

Angaben in T€	2005	2006	Veränderung
1. Veränderung der werterhöhenden Aufwendungen für Produktverbesserung			
- Maßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen	114	313	199
- Maßnahmen in bewohnten Wohnungen	48	44	-4
- Maßnahmen in nicht bewohnten Wohnungen	1.078	1.193	115
2. Veränderungen der Qualität erhöhenden sächliche Aufwendungen			
- Maßnahmen zur Erhöhung der Kundenbindung	33	40	7
- Maßnahmen zur Gewinnung von Neukunden	50	79	29
- Maßnahmen zur Erhöhung der Arbeitseffektivität	0	35	35
- Maßnahmen zur Erhöhung der Mitarbeiterqualität	45	27	-18
- Maßnahmen zur Entwicklung neuer Produkte	0	14	14
3. Veränderungen der erfolgsneutralen Ausgabenstruktur			
- Ausgaben für aktivierte Investitionen in den Immobilienbestand	895	723	-172
- Ausgaben zur Entschuldung	2.307	2.468	161
Summe	4.570	4.936	366

Die Summe der von uns als zukunftsorientiert eingestuften Ausgaben und Aufwendungen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um mehr als 300 T€ erhöht, während im gleichen Zeitraum die Kosten für zwar notwendige aber nicht nachhaltig wirkende Maßnahmen um ca. 200 T€ gesenkt wurden.

Die vorgestellten Auswertungen sind weder bestimmt noch geeignet, die klassische Bilanzanalyse und kritische Würdigung des nach allgemein gültigen Regeln aufgestellten Jahresabschlusses zu ersetzen. Sie bilden aber nach unserer Überzeugung ein sinnvolles Instrument zur Orientierung über unternehmerische Zielsetzungen und deren Erreichungsgrad und somit eine notwendige Ergänzung zu tradierten Mustern. Wie sonst war es in der Vergangenheit möglich gewesen, dass bodenständige und seriöse Wohnungsunternehmen in wirtschaftliche Schieflage geraten sind, obwohl dies aus ihrem Buchwerk lange Zeit nicht oder bestenfalls für Insider ablesbar war?

Dies vorangestellt lässt sich die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Ergebnisbereiche aus folgender Übersicht ablesen:

Verteilung des Jahresergebnisses auf Sparten (Angaben in T€)	2005	2006	Veränderung
Hausbewirtschaftung	-426	53	479
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	-28	-40	-12
Bautätigkeit	-14	-6	8
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-48	-17	31
Finanzergebnis	60	87	27
neutrales Ergebnis	105	99	-6
außerordentliches Ergebnis	-12	-279	-267
Jahresergebnis	-363	-103	260

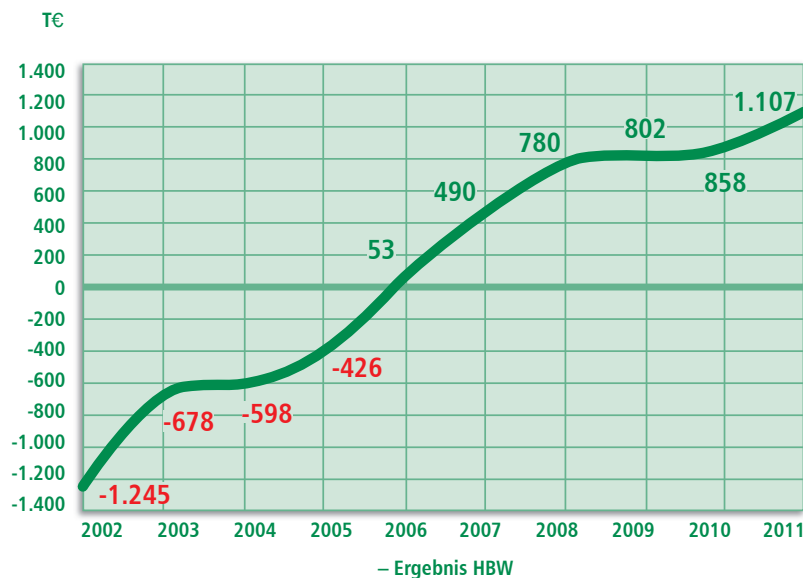
In der Geldrechnung konnte die Hausbewirtschaftung als dominierende Ergebnissparte einen Überschuss in Höhe von 241 T€ erwirtschaften. Insofern war die Innenfinanzierung aus dem Kerngeschäft gegeben. Der geldrechnungsmäßige Gewinn wurde wie folgend abgebildet ermittelt:

Geldrechnung der HBW (Angaben in T€)	2005	2006	Veränderung
wirtschaftliches Ergebnis der HBW	-426	53	479
planmäßige Abschreibungen auf Gebäude	2.998	2.455	-543
Abschreibungen auf Mietforderungen	120	107	-13
weitere Abschreibungen	93	94	1
planmäßige Tilgungen	-2.307	-2.468	-161
Geldrechnungsmäßiger Gewinn	478	241	-237

B

■ 3. Voraussichtliche künftige Entwicklung

Nach dem Verkauf der letzten großen Liegenschaften aus dem Desinvestitionskonzept und der weiteren Senkung des Wohnungsleerstandes haben wir bereits auf der Vertreterversammlung am 28.06.2006 die Sanierungsphase unserer Genossenschaft für beendet erklärt und eine jetzt beginnende, kontinuierliche Unternehmenskonsolidierung angekündigt. Mit einem erstmalig positiven wirtschaftlichen Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat die Genossenschaft in 2006 den Turnaround geschafft. Für die kommenden Jahre sehen wir stetig ansteigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft. Diese werden insbesondere durch die geplanten Modernisierungen unserer noch vorhandenen Restbestände von unsanierten Gebäuden ermöglicht. Die kontinuierliche Verbesserung unserer wirtschaftlichen Ergebnisse aus der HBW in den vergangenen Jahren und die geplante Entwicklung für die kommenden Perioden werden in folgender Grafik veranschaulicht:



In die Berechnung der oben abgebildeten Prognosedaten sind folgende Planungswerte eingeflossen:

1. Schrittweise Sanierung von ca. 90% unserer restlichen, teil- oder unsanierten Wohnungsbestände (380 Wohnungen) bis Ende 2011. Hierfür Aufnahme neuer Kredite in Höhe von ca. 8 Mio. €. Anschließende Vollvermietung (MAW 5%) dieser Objekte mit einem zeitlichen Nachlauf von 6 Monaten zu durchschnittlichen Nettokaltmieten lageabhängig von 4,85–5,50 €/m²/Mon.
2. Konstante Sollmiete für den bereits sanierten Kernbestand an Wohnungen, Stellplätzen, Gärten u. a. in Höhe von ca. 13,1 Mio. € p. a.
3. Weitere Entschuldung durch fortschreitende Tilgung bestehender Darlehen gemäß den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen (Durchschnittliche Tilgungsquote ca. 2,5%). Berücksichtigung eines Zinsänderungsrisikos in Höhe von 55 Basispunkten für zur Prolongation anstehende Darlehen mit einer Restvaluta von ca. 40 Mio. €.
4. Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses für die sanierten Bestände in Höhe von 5% aus Leerstand und 0,5% aus Mietausfällen, jeweils bezogen auf die Netto-Sollmiete. Steigender Leerstand (10% p. a.) bei den noch teil- oder unsanierten Liegenschaften bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen. Steigende Betriebskosten (nicht umlagefähige BK) in Höhe von 3% p. a. Gleichbleibender Aufwand für die Bereiche Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung.

Parallel mit den Überschüssen aus unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung wird sich auch die gesamtwirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiter positiv entwickeln. Wir erwarten ab diesem Geschäftsjahr kontinuierlich ansteigende Jahresüberschüsse. Aus den vorläufigen Jahresergebnissen berechnen sich die Zuführungen zum Besserungsfonds in Höhe von jeweils 60% der ausgewiesenen Überschüsse. Die mit den am Besserungsfonds beteiligten Banken getroffenen Vereinbarungen wirken noch bis zum Geschäftsjahr 2012. Hierdurch wird die Entwicklung der Finanzlage der Genossenschaft bis zu diesem Zeitpunkt gebremst. Wir suchen deshalb auch nach Wegen über eine einvernehmliche vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft. Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2007–2011 enthält die in folgender Tabelle abgebildeten Einzelwerte:

Wirtschaftsplanjahr (Angaben in T€)	2007	2008	2009	2010	2011
Sollmiete	14.300	14.374	14.472	14.591	14.781
Aufwendungszuschüsse	430	323	243	204	195
Erlösschmälerungen	1.510	1.380	1.341	1.210	1.073
nicht umlagefähige Betriebskosten	485	457	457	425	388
Netto-Istmiete	12.735	12.860	12.917	13.160	13.515
Instandhaltung und Ausbauinvestitionen	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Verwaltung und Betrieb der Genossenschaft	2.007	2.000	2.000	2.000	2.000
Zinsaufwand	5.638	5.444	5.460	5.604	5.649
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.500	2.531	2.555	2.598	2.659
übrige Aufwendungen HBW	100	100	100	100	100
HBW Ergebnis	490	785	802	858	1.107
sonstige Aufwendungen	100	65	66	67	68
sonstige Erträge	187	169	161	163	155
vorläufiges Jahresergebnis	577	889	897	954	1.194
Zuführung Besserungsfonds	346	534	538	573	716
Jahresergebnis	231	355	359	381	478

■ 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Erreichte

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren kontinuierlich erreichten Verbesserungen und unter der Voraussetzung, die in diesem Zeitraum eingerichteten Instrumente zur Qualitätssicherung, Risikoerkennung und Risikovorsorge beizubehalten und weiter zu entwickeln, sehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft ernsthaft gefährden. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet. Die betriebliche Organisation entspricht den Anforderungen an ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen. Der Standort Magdeburg ist zukunftssicher und bietet Entwicklungspotenziale. Die genossenschaftliche Rechtsform steht für ökonomische Solidität, partnerschaftliche Verlässlichkeit und soziales Verantwortungsbewusstsein. Das Immobilienportfolio unseres Unternehmens zählt landesweit zu den Besten.

Eine Projektion der neu geschaffenen Ausgangslage in die Zukunft lässt Wachstumspotenziale in fast allen Bereichen erkennen. Die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG ist wieder eine feste Größe im hiesigen Wohnungsmarkt und für die Bewältigung künftiger Aufgaben gut aufgestellt.

Finanzrisiken

Bei allem berechtigten Optimismus dürfen weder die Enge des uns wirtschaftlich zur Verfügung stehenden Korridors noch die Vielzahl der auch künftig vorhandenen Einzelrisiken aus dem Fokus einer nüchternen betriebswirtschaftlichen Situationsanalyse geraten. Die Finanzlage des Unternehmens wird voraussichtlich noch bis zum Jahr 2012 durch die Verpflichtung zur Zuführung von 60 % unserer Jahresüberschüsse an den mit unseren Gläubigerbanken gegründeten Besserungsfonds beeinträchtigt. Ein Zinsänderungsrisiko besteht insbesondere im Geschäftsjahr 2009, wenn Kredite über insgesamt ca. 40 Mio. € zur Prolongation anstehen. Die Kapitaldienstquote liegt mit aktuell 63,9 % weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt und beeinträchtigt unsere unternehmerischen Handlungsfreiräume. Die Akzeptanz und das Vertrauen unserer Kapitalgeber werden auch in den kommenden Jahren zwingend erforderlich sein, um den begonnenen Weg erfolgreich weiter zu gehen. Ehrlichkeit, Kontinuität und fachliche Kompetenz sind nach unserer Überzeugung am ehesten geeignet, die bestehende Akzeptanz und das geschaffene Vertrauen zu erhalten.

Human Resources

Die Anforderungen an fachliche, intellektuelle, soziale und emotionale Kompetenz wachsen beständig, rapide und für alle Mitarbeiter gleichermaßen. In nachfrageorientierten Märkten entscheiden Produktqualität, Vertriebsstrategien und Kundenbindungssysteme über Erfolg und Misserfolg unternehmerischer Organisationen. Dies erfordert einen stets aktuellen Wissensstand, das Verständnis für bereichsübergreifende Zusammenhänge sowie die ausgeprägte Fähigkeit, auf Wünsche und Bedürfnisse der Kunden einzugehen und dabei gleichzeitig effektiv und zum wirtschaftlichen Nutzen des Unternehmens zu arbeiten. Dies zu erreichen ist eine große Aufgabe, die für uns sowohl Risiko als auch Chance bedeutet. Vom Hausmeister bis zum Vorstand sehen wir gegenwärtig keinen Mitarbeiter, der die oben genannten Anforderungen in allen Bereichen und voll umfänglich erfüllt. Eine realistische Selbsteinschätzung, Einsatzwille von Initiative bis Leidenschaft sowie die vorbehaltlose Bereitschaft zum lebenslangen Lernen sind zwingende Voraussetzung, um vorhandene Leistungsreserven zu aktivieren. Hierzu gibt es keine Alternative, keinen Seitenausgang und keine Hintertür. Die alte Volksweisheit „Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmermehr!“ hat keine Gültigkeit mehr. Wir stellen uns dieser Herausforderung, indem wir versuchen, leistungs- und kreativitätsfördernde Strukturen zu schaffen sowie die erforderlichen Budgets an Zeit und Geldmitteln bereitstellen.

Demografie

Die voraussichtliche Entwicklung der Magdeburger Bevölkerungsstruktur und die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr sorgfältig untersucht. Im Ergebnis bestätigten sich zunächst die allgemein bekannten Trends zu sinkenden Bevölkerungszahlen, steigendem Durchschnittsalter und starkem prozentualen Anstieg der ältesten Bevölkerungsgruppe. Die Analyse statistischer Daten durch Quotisierung und Bewertung der anteiligen Veränderung innerhalb des betrachteten Zeitraumes birgt allerdings auch immer die Gefahr, die absoluten Größenverhältnisse zu vernachlässigen. Wir vermieten unsere Wohnungen aber ausschließlich an real existierende und in absoluten Werten zählbare Personen und haben deshalb auch unser Hauptaugenmerk auf zielgruppenspezifische Entwicklungen in absoluten Zahlen gelegt. Die so gewonnenen Ergebnisse waren teilweise verblüffend und größtenteils weitaus weniger beunruhigend, als befürchtet. Die folgenden Aussagen stehen nicht im Widerspruch zu offiziellen Erhebungen. Sie basieren auf dem gleichen Datenmaterial, nur anders sortiert und nach wohnungswirtschaftlich relevanten Kriterien bewertet:

1. Die Summe der Haushalte von Familien mit Kindern unter 14 Jahren wird in den nächsten 10 Jahren ansteigen.
2. Die Summe der Rentner-Haushalte wird in den nächsten zehn Jahren nur unwesentlich ansteigen.
3. Die Summe der Haushalte mit Haushaltsvorständen im erwerbsfähigen Alter ab 35 Jahren wird in den nächsten 15 Jahren annähernd konstant bleiben
4. Die Summe der Haushalte unserer wichtigsten Zielgruppen wird in den nächsten 20 Jahren annähernd konstant bleiben. Hierbei haben wir die für uns wichtigsten Zielgruppen wie folgt kategorisiert:
 1. Familiengründer
 2. Familien
 3. berufstätige Stadtmenschen
 4. Zweipersonenhaushalte in der nachfamiliären Lebensphase
 5. mobile Rentner

Hinzu kommen zwei weitere Zielgruppen, die für uns von Bedeutung sind: Die Studenten und die Alten.

Magdeburg hat als Hoch- und Fachhochschulstandort stetig an Bedeutung gewonnen. Das Magdeburger Stadtbild wird auch künftig durch studentisches Leben mit geprägt werden. Die Studenten bilden eine starke und aktive Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt, sind in aller Regel weder anspruchsvoll noch mittellos und bereichern die geistige und kulturelle Vielfalt. Auch wenn sie im Durchschnitt öfter umziehen als andere und manchmal etwas zu laut Musik hören. Dem Risiko nachbarschaftlichen Unfriedens begegnen wir durch eine bewusste Belegungspolitik und aktive Vermittlung unserer Kundenbetreuer vor Ort. Die Chance, ehemalige Studenten später als Akademiker, Familiengründer und aktive Mitglieder der Genossenschaft zu behalten, ist dieses Engagement wert.

Die Fürsorgepflicht gegenüber den ältesten Bewohnern unserer Gesellschaft resultiert weder aus demografischer noch aus ökonomischer Notwendigkeit und erst recht nicht aus verklärter Sozialromantik, sie ergibt sich aus unserer Satzung.

Die ältesten Mitglieder unserer Genossenschaft sind auch gleichzeitig unsere langjährigsten Mitglieder. Sie haben als erste das Recht auf genossenschaftliche Förderung erworben. Diese Verpflichtung gilt zeitlich unbefristet. Das Recht auf Förderung durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2, Abs. 1 unserer Satzung) ist ein persönliches und individuelles Recht. Damit ist es auszugestalten, abgestimmt auf die persönlichen, individuellen und subjektiven Erfordernisse jedes einzelnen Mitgliedes und seiner jeweiligen Lebensphase. Der Grad der Förderung einer Vielzahl von Mitgliedern ist nur dann gleich, wenn der praktische Nutzen für jeden Einzelnen annähernd gleich gut, gleich sicher und gleich sozial verantwortbar ist. In einer genossenschaftlichen Gemeinschaft lassen sich nicht alle Maßnahmen in geltechten Einheiten berechnen. Betriebswirtschaftliches Kalkül

und die Abwägung rein ökonomischer Risiken und Chancen findet dort ihre Grenzen, wo zentrale genossenschaftliche Wesensmerkmale betroffen sind. Diese sind nicht verhandelbar. Wenn künftig erhöhte Aufwendungen zur altengerechten Ausstattung von Wohnraum erforderlich werden sollten, sind diese durch die Genossenschaft und die übrigen Mitglieder zu tragen.

Unsere Aufgabe besteht darin, die wirtschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass alles Erforderliche auch machbar ist und im sozial verantwortbaren Rahmen bleibt.

Magdeburg, den 02.05.2007



Patzwahl
Vorstand

Wartmann
Vorstand

C Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bilanz zum

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		169.410,73	21.822,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.628.709,34		178.575.816,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	251.736,18		272.978,33
3. Grundstücke ohne Bauten	924.860,67		924.860,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	52.374,13		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.676,58		132.231,00
6. Bauvorbereitungskosten	116.815,37	176.123.172,27	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		176.292.583,00	179.927.708,77
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	127.130,94		148.365,40
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	493.226,97		493.226,97
3. Unfertige Leistungen	5.158.293,25		4.922.032,90
4. Andere Vorräte	53.075,79	5.831.726,95	3.240,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	210.794,23		184.819,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	61.652,36		37.039,86
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.305,42
4. Sonstige Vermögensgegenstände	104.661,97	377.108,56	177.796,61
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		1.892.707,03	0,00
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.655.796,34	3.978.167,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.932,14	14.198,26
Bilanzsumme		187.054.854,02	189.887.900,95

31. Dezember 2006

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	163.240,00		201.291,92
- der verbleibenden Mitglieder	2.651.583,00		2.653.928,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.620,00	2.816.443,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.527,00 €			(14.757,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	55.484.667,33		55.847.363,01
2. Gesetzliche Rücklage	1.234.852,95		1.234.852,95
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.068.184,71	66.787.704,99	10.068.184,71
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00			(3.889,22)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Jahresfehlbetrag		-103.837,35	-362.695,68
Eigenkapital insgesamt:	69.500.310,64		69.642.924,91
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.429.931,26	1.029.043,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.949.631,50		113.206.172,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.044,40		13.065,87
3. Erhaltene Anzahlungen	4.929.629,41		4.855.213,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.202,53		131.309,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.025.125,50		963.601,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	52.903,78	116.123.537,12	45.195,12
- davon aus Steuern: 0,00			(6.097,12)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.075,00	1.375,00
Bilanzsumme		187.054.854,02	189.887.900,95

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.317.971,21		18.030.638,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	774,40		104.051,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.053,92	18.350.799,53	12.236,86
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		236.192,66	212.739,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.209,91	8.016,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		697.199,94	581.653,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.135.990,68		7.354.042,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.607,70		4.650,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	26.735,74	8.184.334,12	7.248,34
6. Rohergebnis		11.115.067,92	11.583.395,07
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.174.054,14		1.244.847,17
b) soziale Abgaben	243.207,11	1.417.261,25	246.377,09
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.565.883,07	3.092.112,92
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.276.331,07	1.062.566,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		86.467,73	60.436,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.765.042,33	5.973.948,48
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		177.017,93	23.979,32
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,15
14. Sonstige Steuern		1.497,38	374.993,14
15. Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds		-279.357,90	-11.681,71
16. Jahresfehlbetrag		-103.837,35	-362.695,68

D Anhang für das Geschäftsjahr 2006

■ 1. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987. Das Formblatt ist um spezifische Posten des DMBilG erweitert worden.

In der Gliederung der Bilanz und der GuV ergaben sich keine Veränderungen.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Bilanzposten vergleichbar. Bei den GuV-Posten wurden folgende Vorjahreszahlen angepasst:

- die unter den Sonstigen Steuern ausgewiesene Grundsteuer in Höhe von 373,8 T€ wurden den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten) zugeordnet.

Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt 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

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und 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. Die in 2006 entgeltlich erworbene Software wurde zeitanteilig abgeschrieben.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Im Jahr 2006 wurden wieder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 15.209,91 € 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):

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

Des Weiteren werden Wohnbauten mit einem Abschreibungssatz von 2 bzw. 2,5 % linear abgeschrieben (typisierte AfA). Für Einbauküchen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren angesetzt und über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Auf der Grundlage einer Berichtigung des Abschreibungsplans wurde im Geschäftsjahr 2006 für 22 Gebäude, die in 2001 voll saniert waren und bisher einen Abschreibungssatz von überwiegend 2 % unterlagen, eine Berichtigung der Restnutzungsdauer auf 75 Jahre vorgenommen. Darüber hinaus wurden die Abschreibungen für Außenanlagen einheitlich auf 10 Jahre festgelegt. Diese Berichtigungen führten zu einer Minderung der planmäßigen Abschreibung im Geschäftsjahr um 478 T€.

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, im Geschäftsjahr zeitanteilig bis zum Übergang von Nutzen und Lasten aus der Veräußerung.

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 auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB waren am Abschlussstichtag unter Beachtung des Bodenrichtwertes für ein Grundstück in Höhe von 21.234,46 € notwendig.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Entsprechend § 253 Abs. 3 HGB erfolgte die Bewertung auch für die Grundstücke mit fertigen Bauten.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Heizkosten für den Zeitraum 2006. 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.

Wertpapiere

Die Wertpapiere wurden zum Abschlussstichtag mit dem niedrigeren Anschaffungswert bilanziert.

Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Verfügungsbeschränkungen für standortbezogene Modernisierungen in Höhe von 506.517,37 € enthalten. Darüber hinaus bestehen treuhänderische Verwaltungen in Höhe von 123.322,49 €.

Ergebnisrücklagen

Die **Sonderrücklage** gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich zum Vorjahr um 362.695,68 € vermindert auf Grund der Entnahme des im Jahr 2005 entstandenen Jahresfehlbetrages.

Die **gesetzliche Rücklage** bleibt zum Vorjahr unverändert, da auf Grund des ausgewiesenen Jahresfehlbetrages eine Zuweisung gemäß § 39 der Satzung nicht möglich ist.

Die **anderen Ergebnisrücklagen** bleiben im Geschäftsjahr unverändert.

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.

	Anschaffungs- / Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	31.12.2005			31.12.2006	31.12.2006	
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	134.202,38	182.209,59	0,00	147.001,24	169.410,73	34.620,86
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	237.120.743,26	551.221,34	16.020.449,53	47.022.805,73	174.628.709,34	2.454.637,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	468.627,47	0,00	37.632,11	179.259,18	251.736,18	13.310,78
3. Grundstücke ohne Bauten	924.860,67	0,00	0,00	0,00	924.860,67	0,00
4. Technische Anlagen	0,00	55.454,96	0,00	3.080,83	52.374,13	3.080,83
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	504.493,11	78.733,43	47.150,24	387.399,72	148.676,58	60.232,85
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	116.815,37	0,00	0,00	116.815,37	0,00
Sachanlagen Gesamt	239.018.724,51	802.225,10	16.105.231,88	47.592.545,46	176.123.172,27	2.531.262,21
Anlagevermögen Gesamt	239.152.926,89	984.434,69	16.105.231,88	47.739.546,70	176.292.583,00	2.565.883,07

Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 5.158.293,25 € (Vorjahr 4.922.032,90 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen

Die Übersicht der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

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	210.794,23	22.000,00*	184.819,00	18.386,36
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	61.652,36	3.168,92	37.039,86	18.710,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	1.305,42	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	104.661,97	920,33	177.796,61	920,33
Gesamtbetrag:	377.108,56	4.089,25	400.960,89	38.017,31

* Die Forderung aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde in Analogie zu den Vorjahreserfahrungen geschätzt.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Kapitalertragsteuer/ SolZ für 2005 16.264,76 €

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für/zur:	€
Straßenausbaubeiträge	298.347,00
Betriebskosten	258.413,67
Prüfungskosten	40.500,00
Verwaltungskosten	73.748,06
interne Jahresabschlusskosten	52.200,00
Abführungen entsprechend WoGen-VermG	345.697,62
unterlassene Instandhaltung	281.707,20

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 31.12.2006

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon Rest- laufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.949.631,50 (113.206.172,54)	2.908.196,05 (3.508.068,64)	11.971.876,97 (11.087.595,41)	95.069.558,48 (98.610.508,49)	109.658.591,89 (113.206.172,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.044,40 (13.065,87)	1.208,88 (3.300,12)	4.835,52 (9.765,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.202,53 (131.309,30)	160.202,53 (89.702,92)	0,00 (41.018,15)	0,00 (588,23)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.025.125,50 (963.601,77)	1.025.125,50 (963.601,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	52.903,78 (45.195,12)	52.903,78 (45.195,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	4.929.629,41 (4.855.213,23)	4.929.629,41 (4.855.213,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	116.123.537,12 (119.214.557,83)	9.077.266,15 (9.465.081,80)	11.976.712,49 (11.138.379,31)	95.069.558,48 (98.611.096,72)	109.658.591,89 (113.206.172,54)

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.	12.907.604,25 €
Aufwendungszuschüsse	486.854,70 €
Umlagen	4.923.512,26 €

Sonstige betriebliche Erträge

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

Auflösung von Rückstellungen	33.763,53 €
Auflösung von Wertberichtigungen	18.412,62 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.879,39 €
Erlöse aus Versicherungsentschädigungen	27.066,29 €
Erträge aus Erstattungen von Straßenausbaubeiträgen	31.010,06 €
Buchgewinne aus Abgängen des Anlagevermögens	477.921,83 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

Betriebskosten	5.824.267,67 €
Instandhaltung	2.196.493,42 €
Vertriebskosten	72.469,09 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sächliche Aufwendungen	705.129,78 €
Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt)	114.049,18 €
Straßenausbaubeiträge	306.642,72 €
Verlust aus Abgang Anlagevermögen incl. Nebenkosten	99.799,56 €

Sonderposten

Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds

Der Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds ergibt sich aus dem mit allen Gläubigerbanken am 07. Oktober 2002 verabschiedeten Sanierungskonzept 2003–2012 und der damit verbundenen Vereinbarung zur Begründung eines Besserungsfonds. Dem entsprechend wurde ein fiktiver Jahresüberschuss in Höhe von 465.596,50 € ermittelt. Zum Ausgleich für Forderungs-, Zins- und Vorfälligkeitsentschädigungsverzichte wurden 60 % des fiktiven Jahresüberschusses, das sind 279.357,90 €, 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 einen Besserungsfonds in Höhe von 5.659.299,90 € aufgenommen worden. Zu der noch bestehenden finanziellen Verpflichtung aus dem Jahr 2005, in Höhe von 5.398.869,35 €, wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr ein Ausgleichsbetrag über 279.357,90 € zugeführt.

Die noch zu berücksichtigende finanzielle Verpflichtung reduziert sich auf 5.119.511,45 €.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Qualitätsmanagement	8
Kundenbetreuung	19
Gesamt	27

Außerdem wurden zeitweilig Aushilfen beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2006	6.152 Mitglieder
Zugang	334 Mitglieder
Abgang	395 Mitglieder
Bestand am 31.12.2006	6.091 Mitglieder

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.345,00€ vermindert.
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 67.100,00€ vermindert.
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 6.700.100,00€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Christian Patzwahl
Sandra Wartmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl Heinz Rädisch (Vorsitzender)
Dennis Adam (Stellvertreter)
Monika Stollberg (1. Schriftführerin bis 31.12.2006, 2. Schriftführerin ab 01.01.2007)
Norbert Michalski (2. Schriftführer ab 28.06.–31.12.2006, 1. Schriftführer ab 01.01.2007)
Jochen Hoppe (2. Schriftführer bis 28.06.2006)
Günter Walkhoff
Wolfgang Adam

Vorschlag an die Vertreterversammlung zur Behandlung des Jahresfehlbetrages:

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2006 entstandenen Jahresfehlbetrag von 103.837,35 Euro gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe d) i. V m. § 41 Satzung durch die Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu decken.

Magdeburg, 30.03.2007



Patzwahl
Vorstand



Wartmann
Vorstand

E Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2006 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In einem kontinuierlichen Prozess hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei allen wichtigen strategischen Entscheidungen zum Nutzen der Genossenschaft beraten und unterstützt.

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 6 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

- die Umsetzung und Erreichung der Zielstellungen aus dem Sanierungsprogramm in der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung und Stabilisierung;
- die Verbesserung der Ergebnisse in der Hausbewirtschaftung und im Kerngeschäft, insbesondere durch den Abbau des Wohnungsleerstandes;
- die strategische Positionierung der Genossenschaft am wachsenden und zukünftigen Bedarf des Wohnungsmarktes;
- Maßnahmen zur Entwicklung und Neuausrichtung unserer Genossenschaft unter Beachtung des sich ständig entwickelnden Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleistungs- und Serviceunternehmen.

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes hat der Aufsichtsrat in 10 internen Sitzungen Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung, wichtige Einzelvorgänge sowie aktuell anstehende Entscheidungen erörtert.

Um seine Aufgaben effizienter wahrnehmen zu können, hat der Aufsichtsrat vier Eigenkontrollen durchgeführt und die Ergebnisse mit dem Vorstand ausgewertet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 geprüft.

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 22. Mai 2007 fand gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten gesetzlichen Prüfung in unserer Genossenschaft unter Einbeziehung des vorliegenden Jahresabschlusses 2006 und des Lageberichtes statt.

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

Der Prüfungsverband hat seinen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2006 bis 31.12.2006 mit einer Bilanzsumme von 187.054.854,02 € und einem Jahresfehlbetrag von 103.837,35 € festzustellen,
- den Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 in Höhe von 103.837,35 € durch die Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG abzudecken,
- dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, aber insbesondere den nach der Neuwahl 2007 ausgeschiedenen Mitgliedervertretern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in einer sehr kritischen Zeit der Entwicklung unserer Genossenschaft in eine erfolgreiche wirtschaftliche Zukunft und für ihren Einsatz zum Wohle der 1893.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihren großen persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2006 aus.

Magdeburg, den 22.05.2007

Der Aufsichtsrat



Karl Heinz Rädich
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Notizen

Notizen



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