



1893
Geschäftsbericht 2007





Wörlitzer Straße vor und nach der Sanierung



Westernplan 5a-5b

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	9
	1.4 Vermietungsstand, Leerstand	10
	1.5 Mitglieder	10
	1.6 Personal	11
	1.7 EDV	11
	1.8 Modernisierung und Instandhaltung	11
	1.9 Kredite und Fördermittel	12
	1.10 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag	13
	2. Lage der Genossenschaft	14
	2.1 Vermögenslage	14
	2.2 Finanzlage	15
	2.3 Ertragslage	17
	3. Voraussichtliche künftige Entwicklung	18
	4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	20
C	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	22
D	Anhang für das Geschäftsjahr 2007	25
	1. Allgemeine Angaben	25
	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
	3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
	3.1 Angaben zur Bilanz	28
	3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
	4. Sonstige Angaben	32
E	Bericht des Aufsichtsrats	34

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 Stendal, Reg.-Nr.: 2028
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 Städtebaus 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 31.12.2007 hat die Genossenschaft 6.046 Mitglieder.
Haftsumme:	Die Haftsumme per 31.12.2007 beläuft sich auf 6.650.600,00 €.

■ 2. Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:	78 Vertreter zum 31.12.2007 und 19 Ersatzvertreter
Aufsichtsrat:	Dennis Adam (Vorsitzender) Jochen Hoppe (stellv. Vorsitzender) Monika Stollberg (1. Schriftführerin) Norbert Michalski (2. Schriftführer) Karl Heinz Rädisch 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	360.815 m ²
unbebaut	84.561 m ²
Anzahl der Einheiten	
Wohnungen	4.095
davon saniert	3.634
teilsaniert	134
unsaniert	288
zum Verkauf bestimmt	39
Der Wohnungsbestand gliedert sich in	
Raumaufteilung	Anzahl der Wohnungen
1-R-Wohnungen	168
2-R-Wohnungen	1.525
3-R-Wohnungen	1.996
4-R-Wohnungen	385
5-R-Wohnungen	20
6-R-Wohnungen	1
Größenklassen	Anzahl der Wohnungen
Wohnfl. bis 39 m ²	130
Wohnfl. 39-48 m ²	612
Wohnfl. 48-65 m ²	1.894
Wohnfl. 65-75 m ²	835
Wohnfl. 75-90 m ²	402
Wohnfl. über 90 m ²	222
Altersstruktur der Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen
1903-1918	376
1919-1932	2.454
1933-1949	893
1950-1963	348
1998	24
gewerbliche Einheiten	47
Garagen und Einstellplätze	324

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 258.832 m².

B Lagebericht

■ 1. Geschäftsverlauf

■ 1.1 Wirtschaftslage und Branchenentwicklung Magdeburgs

Die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Magdeburg hat sich im Jahr 2007 erneut deutlich verringert. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 13,7 % und lag damit 1,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 15,3 %. Im Jahr zuvor war die Arbeitslosenquote bereits um 1,1 Prozentpunkte gesunken. Diese sehr erfreuliche Entwicklung soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes weiterhin bei vielen Magdeburger Arbeitnehmern an erster Stelle der von ihnen genannten Ängste und Befürchtungen steht. Auf dem Lehrstellenmarkt wird sich in den kommenden Jahren ein dramatischer Wandel zu Gunsten der Lehrstellenbewerber und zum Nachteil der Ausbildungsbetriebe vollziehen. Im Jahr 2007 waren bereits erste Auswirkungen des enormen Geburtenrückgangs unmittelbar nach der Wende spürbar. Die Zahl der 20-jährigen in der Stadt liegt zurzeit bei über 3.000, während die Zahl der 18-jährigen nur noch bei ca. 2.500 und die Zahl der 16-jährigen sogar nur noch bei ca. 1.500 Personen liegen. Innerhalb von nur vier Jahren wird sich also die Zahl der potenziellen Lehrstellenbewerber halbieren und in den folgenden drei Jahren nochmals um fast 30 % verringern. Die Ausbildungsbetriebe haben sich darauf einzustellen, in Zukunft wieder um qualifizierte Auszubildende gegeneinander in Wettbewerb treten zu müssen. Diese Tatsache wird sich vermutlich auch positiv auf das Wanderungssaldo der Stadt auswirken, da in der Vergangenheit viele Schulabgänger aufgrund des vorhandenen Lehrstellenmangels die Stadt, in der Regel in Richtung Westen, verlassen haben.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im abgelaufenen Jahr annähernd konstant geblieben und lag zum Jahresende bei insgesamt 229.630 Personen, die mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Das Wanderungssaldo weist, und das im vierten Jahr in Folge, wiederum einen positiven Wert aus. Der massive Bevölkerungsrückgang der 90er Jahre ist nachhaltig gestoppt. Die nunmehr vorliegende 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt geht ebenfalls von einer deutlich positiveren Entwicklung als in der Vergangenheit prognostiziert aus. Wurde in der 3. Bevölkerungsprognose auf Grundlage des Datenbestandes vom 31.12.2002 noch von einer Einwohnerzahl von 197.000 im Jahr 2020 ausgegangen, so liegt der heute für den gleichen Zeitpunkt prognostizierte Bevölkerungsstand bei 218.000 Einwohnern und somit nur ca. 5 % unter dem aktuellen Wert.

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. Sollte sich der positive Trend der letzten Jahre bei der Bevölkerungsentwicklung weiter verfestigen, während gleichzeitig die Maßnahmen des Stadtumbaus fortgeführt werden und die Neubautätigkeit, zumindest im Bereich des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus, kaum stattfindet, kann mittelfristig die Vermutung einer Verknappung des Wohnungsangebotes durchaus realistisch sein. Bauherren und Investoren sind gut beraten, sich rechtzeitig attraktive Baulandreserven in guten Lagen zu sichern. Schon jetzt ist auf Investorenmenseite ein großes Interesse an entwicklungsfähigen Flächen insbesondere in Elbenähe zu beobachten.

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.

B

■ 1.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat die Genossenschaft ein unsaniertes Reihenhaus zum Preis von 50 T€ veräußert. Zum Verkaufsbestand der Genossenschaft gehören jetzt noch 10 Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen. Der für dieses Objekt bereits abgeschlossene Kaufvertrag musste rückabgewickelt werden, nachdem der Investor den Kaufpreis nicht fristgerecht hinterlegen konnte. Der Kaufvertrag war erst abgeschlossen worden, nachdem der Käufer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Kaufpreises hinterlegt hatte, sodass der Genossenschaft durch die Rückabwicklung keine Kosten entstanden sind.

■ 1.3 Sollmiete, Istmiete, Erlösschmälerung

Zum Bilanzstichtag betrug die Sollmiete für Wohnungen der Genossenschaft je m² monatlich im Durchschnitt 4,61 €. Gegenüber dem Vorjahreswert von 4,58 € ist die Sollmiete um 3 ct/m² leicht gestiegen. Diese Steigerung basiert ausschließlich aufgrund höherer Vertragsmieten bei Neuvermietung. Mieterhöhungen nach den §§ 558, 559 BGB wurden nicht durchgeführt.

Die Netto-Istmiete ist ebenfalls geringfügig gestiegen. Sie betrug zum Bilanzstichtag 4,19 €/m²/Wfl. und lag damit 5 ct über dem Vorjahreswert von 4,14 €/m²/Wfl. Diese Erhöhung ist sowohl auf gestiegene Sollmieten bei Neuvermietung als auch auf eine erneute Verringerung des Wohnungsleerstandes zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungsquote lag zum Stichtag bei 8,97 %, bezogen auf den Gesamtbestand. Da die Genossenschaft aber nur im Bereich des

sanierten Kernbestandes ein aktives Vermietungsmanagement betreibt, ist eine Betrachtung dieses Teilsegmentes, welches ca. 90 % des Gesamtbestandes ausmacht, sinnvoll. Hier betrug die Quote zum 31.12.2007 lediglich 3,25 %.

■ 1.4 Vermietungsstand, Leerstand

Zum Bilanzstichtag waren von den 4.095 genossenschaftseigenen Wohnungen 3.641 vermietet und 454 leer stehend. Die Vermietungsquote betrug 88,9 % und die Leerstandsquote 11,1 %. Im sanierten Kernbestand waren von 3.634 Wohnungen 3.519 vermietet und 115 leer stehend. Hier betrug die Vermietungsquote 96,84 % und die Leerstandsquote 3,16 %. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag hat sich der Leerstand insgesamt um annähernd 8 % weiter reduziert. Im sanierten Kernbestand betrug die Senkung der Leerstandsquote ca. 3 %. Die Fluktuationsquote lag bei 10,4 %. 428 Kündigungen standen 433 Neuvermietungen gegenüber. Die Vergabequote lag zum vierten Mal in Folge über der 100-Prozent-Marke. Diese sehr erfreuliche Entwicklung ist das Ergebnis engagierter und ergebnisorientierter Vermietungsarbeit, die in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich auf- und ausgebaut wurde. Eine weitere Senkung des Wohnungsleerstandes ist aufgrund der hohen Fluktuationsquote nur noch schwer erreichbar. Schon jetzt sind annähernd 100 % der Wohnungsleerstände umzugsbedingt. Eine Vielzahl der gekündigten Wohnungen wird nach Auszug der alten Mieter umfassend modernisiert, bevor eine Wiedervermietung stattfindet. Dieses Vorgehen ist zwar zeit- und kostenintensiv, sichert aber die nachhaltige Attraktivität unseres Wohnungsbestandes und die zügige Wiedervermietung nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen an solvente Mieter zu Mieten, die im oberen Preissegment einzuordnen sind. Eine Verringerung der Ausbauezeiten und die erfolgreiche Suche nach neuen Mietern für gekündigte Wohnungen nach Möglichkeit noch vor Ablauf der Kündigungsfrist sind erklärtes Ziel der Mitarbeiter im Bereich Vermietungsmanagement. Hierzu dient auch der gezielte Aufbau und die kontinuierliche Pflege einer Mietinteressentendatei, mit der im abgelaufenen Jahr begonnen wurde.

■ 1.5 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum Bilanzstichtag 2.660 T€ und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 2.552 T€ leicht gestiegen. Die Anzahl der eingetragenen Genossenschaftsmitglieder beträgt 6.046. Zum Bilanzstichtag des Vorjahres hatte die Genossenschaft 6.091 Mitglieder. Der Grund für das gestiegene Geschäftsguthaben bei gleichzeitig leicht rückläufiger Mitgliederzahl liegt darin, dass die ausgeschiedenen Mitglieder durchschnittlich wesentlich geringere Pflichtbeteiligungen übernommen haben, als die neu Eingetretenen. Hierfür bildet die Grundlage § 17 Abs. (9) der Satzung, in dem geregelt ist, dass für Mitglieder, die bereits vor dem 17. November 1990 der Genossenschaft beigetreten sind, keine Verpflichtung besteht, einen Ausgleich der

Pflichtbeteiligung nachzuholen. Unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes halten wir eine Überprüfung und ggf. Neufassung dieser Regelung für ratsam.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft 280 neue Mitglieder gewinnen. Die Zahl der im Geschäftsjahr erklärten Kündigungen liegt mit 223 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.

■ 1.6 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 28 Personen. Zum Bilanzstichtag arbeiteten in der Genossenschaft 22 fest angestellte Mitarbeiter sowie zwei Vorstände, drei Auszubildende und ein Haushandwerker mit einem befristeten Arbeitsvertrag.

■ 1.7 EDV

In der Genossenschaft wurde zum 1. September 2006 das wohnungswirtschaftliche Softwaresystem RELion eingeführt. Dieses System basiert auf der Finanzbuchhaltung von Microsoft Navision und ersetzt die vorher in der Genossenschaft angewandte Software GES aus dem Hause Aareon. Darüber hinaus kommen in der Genossenschaft überwiegend Softwareprodukte aus dem Microsoft-Office Bereich zur Anwendung.

■ 1.8 Modernisierung und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft annähernd 4,3 Mio.€ in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Lediglich 13 % dieser Gelder (ca. 550 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. Hierin enthalten sind auch sämtliche Ausgaben für Schäden, die der am 18.01.2007 über ganz Deutschland wirkende Sturm „Kyrill“ angerichtet hat. Die Höhe der an unseren Gebäuden verursachten Sturmschäden beläuft sich auf 91 T€. Diese wurden mit über 90 % von unserer Gebäudeversicherung rückerstattet.

In dem von uns als „geplante Instandhaltung“ bezeichneten Bereich wurden ca. 225 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 Fortführung von Giebeldämmungen in der Braunschweiger Straße, die

Freiflächengestaltung in der Schmidtstraße und in der Albert-Vater-Straße sowie Dachsanierungen in der Wörlitzer Straße und in der Albert-Vater-Straße.

Erneut über 1,2 Mio.€ haben wir im vergangenen Jahr aufgewendet, um unsere Wohnungen in der Grundrissgestaltung und der Ausstattung den gestiegenen Marktanforderungen anzupassen. Mit einem Aufwand von durchschnittlich ca. 6.000,00 €/WE wurden insgesamt 200 Wohnungen ausgebaut. Insbesondere im Bereich der Neuvermietung ist es uns gelungen, mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und optimierten Grundrissen annähernd alle der bisher als „schwer vermietbar“ eingestuften Wohnungen, erfolgreich zu vermarkten. Die Investitionen in diesem Bereich haben einen entscheidenden Anteil an der weiteren Reduzierung unseres Wohnungsleerstandes und vor allem an der nachhaltigen Wiedervermietbarkeit dieser Wohnungen.

Umfassende Modernisierungsinvestitionen wurden im vergangenen Jahr in der Warschauer Straße, Am Westernplan (U 14 – ein Haus für Kids) und zur Fertigstellung der bereits in 2006 begonnenen Sanierung in der Amsdorf/Helmstedter Straße durchgeführt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 2,3 Mio.€. Mit diesen Werten nimmt unsere Genossenschaft einen der vordersten Plätze im Bereich der Investitionsquote bei Magdeburger Wohnungsunternehmen ein. Mit unserem Projekt „U 14 – ein Haus für Kids“ konnte ein innovatives und imageförderndes Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Die dort entstandenen 24 kinder- und familiengerechten Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung zu 100 % vermietet. Die erzielten Nettokaltmieten liegen jenseits der 6,00 €-Marke.

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. Diese Zielsetzung hat sich als richtig erwiesen und wird auch in der Zukunft fortgeführt werden.

■ 1.9 Kredite und Fördermittel

Im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlte die Investitionsbank Sachsen-Anhalt planmäßige Fördermittel (Aufwendungszuschüsse) in Höhe von insgesamt 428 T€ an die Genossenschaft aus. Bis zum Jahr 2017 werden weitere Fördermittel in Höhe von ca. 1,7 Mio.€ in degressiven Jahresbeträgen fällig.

Der Kapitaldienst war im abgelaufenen Geschäftsjahr mit ca. 8,2 Mio.€ annähernd gleich bleibend zum Vorjahr. Im gleichen Zeitraum sanken die Zinsaufwendungen um 194 T€ von 5.765 T€ auf 5.571 T€. Die Zinssenkung ist im Wesentlichen durch fortschreitende Tilgungsleistungen verursacht. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.600 T€ planmäßige Tilgungsleistungen an unsere Gläubigerbanken gezahlt.

Im Dezember 2007 konnte ein unterjährig entwickeltes Umschuldungskonzept erfolgreich umgesetzt werden. Im Rahmen einer durch die Genossenschaft veranlassten Ausschreibung, an der sich insgesamt sechs Kreditinstitute beteiligten, wurde das gesamte Kreditportfolio in drei Tranchen neu vergeben. Die drei neuen Kreditgeber haben mit jeweils ca. 40 Mio.€ annähernd gleich große Anteile an der Finanzierung unseres Unternehmens erhalten. Die vereinbarten Zinsbindungszeiträume betragen 10, 15 bzw. 20 Jahre, die anfänglichen Tilgungsquoten liegen bei 1,8 %, 2,0 % bzw. 2,5 %. Ein kurz- oder mittelfristiges Zinsänderungsrisiko ist somit nicht mehr vorhanden. Der durchschnittliche Zinssatz der genossenschaftlichen Fremdfinanzierung wird künftig ca. 5,1 % betragen. Die vereinbarten Konditionen sind mit Margen von lediglich 30 – 35 Basispunkten über Einstand als sehr günstig zu bewerten. Die Finanzierung der Investitionen für unsere zurzeit noch unsanierten Gebäudebestände in Stadtfeld, Neue Neustadt und dem Quartier Leipziger Straße wurde durch den Abschluss von Darlehen mit Auszahlungszeitpunkten entsprechend unserem Bauprogramm 2008-2010 ebenfalls zinsgünstig gesichert.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind sämtliche zuvor bestandenen Darlehen (ausgenommen die Förderdarlehen der Investitionsbank) vollständig abgelöst. Im Rahmen der Umschuldung wurden durch die Genossenschaft Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 1,2 Mio.€ gezahlt. Der zum Zeitpunkt der Umfinanzierung vorhandene sehr geringe Spread zwischen kurz- und langfristigen Darlehenskonditionen machte eine Komplettumschuldung zu vergleichsmäßig geringen Kosten möglich. Letztlich ist der gewählte Weg nach unserer Überzeugung die wesentlich bessere Alternative zu einer nur teilweisen Umschuldung von kurzfristig zur Prolongation anstehenden Krediten.

Gleichzeitig mit der Rückzahlung unserer Altverbindlichkeiten konnte auch der mit den Altgläubigern bestehende Besserungsfonds, in den wir noch bis zum Jahre 2012 jeweils 60 % unserer Jahresüberschüsse einzuzahlen verpflichtet waren, aufgelöst werden. Hierfür zahlte die Genossenschaft Ablösebeträge in Höhe von ca. 1,7 Mio.€. Dies entspricht einer Quote von ca. 34 % bezogen auf die noch ausstehenden möglichen Einzahlungen bis zum ursprünglich vereinbarten Ende der Besserungsvereinbarung.

Mit der Umsetzung des Umschuldungskonzeptes incl. der Sicherung der Finanzierung für noch ausstehende Investitionen sowie der vorzeitigen Beendigung des Besserungsfonds ist die nachhaltige Sanierung der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft von 1893 eG vollständig und erfolgreich abgeschlossen.

■ 1.10 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Bis Ende Februar 2008 sind die in 2007 vertraglich vereinbarten Darlehensumschuldungen abgeschlossen worden. Darüber hinaus sind weitere Darlehensvalutierungen mit langfristigen Zinsbindungen zugeflossen.

■ 2. Lage der Genossenschaft

■ 2.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen unserer Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Jahr um ca. 2,9 Mio.€ (1,6 %) reduziert.

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:

Angaben in T€							
Aktiva		31.12.2006	%	31.12.2007	%	Veränderung	%
Anlagevermögen		176.293	96,8	176.259	98,3	-34	1,5
Umlaufvermögen	mittelfristig	648	0,4	637	0,4	-11	0,0
	kurzfristig	5.185	2,8	2.353	1,3	-2.832	-1,5
Bilanzvolumen		182.126		179.249		-2.877	
Passiva		31.12.2006	%	31.12.2007	%	Veränderung	%
Eigenkapital		69.500	38,2	67.499	37,7	-2.001	-0,5
Rückstellungen	mittelfristig	346	0,2	346	0,2	0	0,0
	kurzfristig	1.084	0,6	1.297	0,7	213	0,1
Verbindlichkeiten	langfristig	109.659	60,2	108.425	60,5	-1.234	0,3
	mittelfristig	6	0,0	4	0,0	-2	0,0
	kurzfristig	1.531	0,8	1.678	0,9	147	0,1
Bilanzvolumen		182.126		179.249		-2.877	

Das Anlagevermögen ist mit 176.259 T€ annähernd gleich geblieben. Hier wirken neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von ca. 2,5 Mio.€ die Modernisierungsmaßnahmen und Neuanschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung in gleicher Höhe für die unwesentliche Veränderung des Anlagevermögens.

Die Anlageintensität beträgt 95,6 %. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 99,6 %. Damit ist das Anlagevermögen zum 31.12.2007 nicht im vollen Umfang durch lang- und mittelfristiges Kapital gedeckt. Die Ursachen liegen in der ausschließlichen Eigenmittelfinanzierung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Berichtsjahr. Darüber hinaus sind auch die Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds überwiegend aus eigenen Mitteln vorfinanziert worden.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen um 2,9 Mio.€ gesunken, resultierend auf der Aktivseite aus dem Rückgang der flüssigen Mittel um 2,9 Mio.€ für die vorstehend genannten Finanzierungen. Auf der Passivseite sank das Eigenkapital aufgrund des entstandenen Jahresfehlbetrages um 2,0 Mio.€.

Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 36,6 % und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte abgenommen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich um ca. 2,6 Mio.€ verringert, resultierend im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr mit 147 T€ geringfügig angestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Stichtag, insbesondere aus Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen.

Wie bereits unter Punkt 1.9 Kredite und Fördermittel ausgeführt, konnte das entwickelte Umschuldungskonzept erfolgreich umgesetzt werden. Die überwiegend aus eigenen Mitteln vorfinanzierten Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung durch die neuen Kreditgeber mit in 2008 erfolgten Valutierungen nachträglich langfristig finanziert worden.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind vor dem Hintergrund der bereits in 2008 erfolgten langfristigen Darlehensvaluierungen geordnet. Wir gehen von einer dauerhaften Fortführung der Genossenschaft aus und haben die Bilanzierung zu Fortführungswerten gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB vorgenommen.

B

■ 2.2 Finanzlage

◆ Nettogeldvermögen

Angaben in T€	31.12.2006	31.12.2007	Veränderung
Flüssige Mittel	2.656	1.164	-1.492
davon: Garantiefinanzierungen und Kauttionen	-123	-124	-1
Finanzmittelbestand	2.533	1.040	-1.493
Wertpapiere und andere kurzfristig verfügbare Aktiva	2.529	1.188	-1.341
kurzfristige Rückstellungen	1.084	1.297	-213
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.407	1.554	-147
Nettogeldvermögen	2.571	-623	-3.194

Die Finanzlage der Genossenschaft hat sich zum Stichtag 31.12.2007 nur kurzfristig verschlechtert. Das Nettogeldvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 3.194 T€ (siehe Tabelle). Diese Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Bestand an flüssigen Mitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens (-2,9 Mio.€), die für die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie für die abschließenden Zahlungen an den Besserungsfonds verwendet wurden. Die in 2007 an die Altgläubigerbanken überwiesenen Abstandszahlungen an den Besserungsfonds wurden in 2008 nachträglich durch die neuen Gläubigerbanken langfristig finanziert.

Cashflow

Der Cashflow ist unter Bereinigung des Jahresergebnisses von wesentlichen zahlungsunwirksamen bzw. aperiodischen Geschäftsfällen ermittelt worden.

Abweichend zur Darstellung im Vorjahr wurden die Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds bei der Cashflowermittlung berücksichtigt, da diese Abschlusszahlungen langfristig finanziert sind.

Entwicklung des Cashflows (Angaben in T€)	2006	2007	Veränderung
Jahresergebnis	-104	-1.975	-1.871
Abschreibungen (AV, UV gesamt)	2.701	2.662	-39
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0	-80	-80
Baukostenzuschüsse	-14	-10	4
Gewinn aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-482	-17	465
Verlust aus dem Verkauf von Anlagevermögen	82	0	-82
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-7	0	7
Vorfälligkeitsentschädigung	0	1.215	1.215
Abschlusszahlung an den Besserungsfonds	0	1.748	1.748
Cashflow	2.176	3.543	1.367
Planmäßige Tilgungen	2.468	2.600	-132
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	-292	943	1.235

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert, vorhandene Kontokorrentlinien (800 T€) wurden nicht in Anspruch genommen. Aus dem positiven Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen des Jahres in Höhe von 2.600 T€ problemlos erbracht werden und darüber hinaus weitere Modernisierungen in die Wohnungsbestände realisiert werden. Die Kapitaldienstquote hat sich mit 62,9 % (Vorjahr 63,9 %) weiter verbessert, ebenso wie das Verhältnis von Zinsaufwendungen zu Istmiete mit 42,8 % (Vorjahr 44,7 %).

Georg-Heidler-Straße



■ 2.3 Ertragslage

Die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder bzw. Ergebnissparten soll die nachfolgende Übersicht vermitteln:

Verteilung des Jahresergebnisses auf Sparten (Angaben in T€)	2006	2007	Veränderung
Hausbewirtschaftung	53	1.100	1.047
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken	-40	-41	-1
Bautätigkeit	-6	9	15
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-17	-42	-25
Finanzergebnis	87	157	70
neutrales Ergebnis	99	-195	-294
außerordentliches Ergebnis	-279	-2.963	-2.684
Jahresergebnis	-103	-1.975	-1.872

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich in 2007 im Vergleich zum Vorjahr um 1.047 T€ deutlich verbessert. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die um 194 T€ niedrigeren Zinsaufwendungen sowie der Anstieg der Istmieten um 119 T€. Darüber hinaus hat sich das Umlagenergebnis um 288 T€ verbessert. Die Aufwendungen für Instandhaltung verringerten sich um 276 T€, beeinflusst durch die buchhalterische Behandlung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung.

Das Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge in Höhe von 98 T€ aus Festgeldanlagen sowie Kursgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens über 59 T€.

Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen die Zuschreibungen zum Anlagevermögen mit 80 T€ ertragswirksam eingeflossen. Aufwandswirksam wurden die Kosten aus der Umschuldung des Darlehensportfolios in Höhe von 215 T€ sowie die erstmalig zu bildende Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 46 T€ zugeordnet.

Das außerordentliche Ergebnis beinhaltet die Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds in Höhe von 1.748 T€ sowie die durch die Umschuldung des Darlehensportfolios entstandenen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 1.215 T€.

In der Geldrechnung konnte die Hausbewirtschaftung als dominierende Ergebnissparte einen deutlich verbesserten Überschuss in Höhe von 1.116 T€ erwirtschaften. Insofern war die Innenfinanzierung aus dem Kerngeschäft gegeben. Der geldrechnungsmäßige Gewinn wurde wie folgend abgebildet ermittelt:

Geldrechnung der HBW (Angaben in T€)	2006	2007	Veränderung
wirtschaftliches Ergebnis der HBW	53	1.100	1.047
planmäßige Abschreibungen auf Gebäude	2.455	2.448	-7
Abschreibungen auf Mietforderungen	107	82	-25
weitere Abschreibungen	94	86	-8
planmäßige Tilgungen	-2.468	-2.600	-132
Geldrechnungsmäßiger Gewinn	241	1.116	875

In den nächsten Jahren gehen wir von weiteren Verbesserungen unserer Jahresergebnisse aus, worüber im nachfolgenden Punkt näher berichtet wird.

■ 3. Voraussichtliche künftige Entwicklung

Das positive Jahresergebnis aus der HBW wird wie in den zwei vorangegangenen Jahren auch in Zukunft erzielt werden.

Von besonderer Bedeutung werden die Ausbaurbeiten in den derzeit noch unsanierten Liegenschaften sein. Die Maßnahmen werden im Jahr 2008 mit der Beauftragung von Planungsleistungen beginnen, die Baumaßnahmen sollen im Jahr 2011 abgeschlossen sein. Neben der Nutzung von Eigenmitteln wurden für die Finanzierung bereits Darlehensverträge in Höhe von 11,6 Mio.€ unterzeichnet und konditioniert. Diese werden in Tranchen in den Jahren 2009 und 2010 zur Auszahlung fällig.

Auch wenn Mietverträge bereits vor der Bezugsfertigkeit der Wohnungen unterzeichnet werden, wird in der Planung von einer Vollvermietung erst nach Ablauf eines halben Jahres kalkuliert.

Unter dieser Annahme wird das Ergebnis der HBW ebenso wie das Jahresergebnis im Jahr 2010 etwas geringer als im Vorjahr ausfallen, jedoch trotz dieser zusätzlichen Belastung positiv.

In den Folgejahren werden sich die wirtschaftlichen Ergebnisse kontinuierlich verbessern, was die folgende Übersicht verdeutlicht:

Wirtschaftsplanjahr (Angaben in T€)	2008	2009	2010	2011	2012
Sollmiete	14.482	14.549	14.653	15.008	15.270
Aufwendungszuschüsse	323	243	204	195	173
Erlösschmälerungen	1.204	1.138	1.072	816	534
nicht umlagefähige Betriebskosten	434	423	410	321	217
Netto-Istmiete	13.167	13.231	13.375	14.066	14.692
Instandhaltung und Ausbauinvestitionen	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Verwaltung und Betrieb der Genossenschaft	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Zinsaufwand	5.781	5.761	5.917	6.078	5.915
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.591	2.615	2.658	2.719	2.766
übrige Aufwendungen HBW	160	160	160	160	160
HBW Ergebnis	435	495	440	909	1.651
sonstige Aufwendungen	95	117	118	121	124
sonstige Erträge	234	265	270	212	225
Jahresergebnis	574	643	592	1.000	1.752

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

1. Sollmiete mit aktuellem Stand zzgl. Sollmietenerhöhungen nach Sanierung in Stadtfeld, Warschauer Straße und Nachtweide (durchschnittlich 5,50 € je m²/Wfl./Mon.), zzgl. Sollmietenerhöhungen in Höhe von jährlich 10 T€ (im Wesentlichen durch Neuvermietung und Verbesserungsinvestitionen).
2. Planmäßiger Abbau der Aufwendungshilfen für geförderte Wohnungen gemäß Bewilligungsbescheiden.
3. Abbau der Leerstände durch Sanierung z. Zt. unsanierter bzw. teilsanierter Bestände bis zum Jahr 2012. Durchschnittliche Leerstandsquote in Höhe von 3,5 % im sanierten Bestand.
4. Nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von anfänglich 1,00 € je m²/Wfl./Mon. Steigerungsrate der Betriebskosten in Höhe von 3 % jährl.
5. Instandhaltungskosten in Höhe von 2,2 Mio.€ (8,47 €/m²/durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche von 259.610 m² in 2007)
6. Gleichbleibende Verwaltungskosten in Höhe von 2,0 Mio.€ p. a. für den gesamten Planungszeitraum.
7. Kapitalkosten entsprechend der tatsächlich abgeschlossenen Darlehen mit einer Laufzeit von 10 bis 20 Jahren.
8. Abschreibungen gem. aktuellem Abschreibungsplan zzgl. veränderter Restnutzungsdauer bei den z. Zt. noch unsanierten bzw. teilsanierten Beständen (80 Jahre) nach Abschluss der Sanierungsinvestitionen.
9. Berücksichtigung von Mietausfällen (Zahlungsunfähigkeit) in Höhe von 0,5 % der jährlichen Istmiete.

■ 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft ernsthaft gefährden, sind nicht erkennbar.

Die Verbindung von ausgesprochen hochwertigem Altbaubestand mit der Rechtsform der Genossenschaft, die für ökonomische Solidarität, partnerschaftliche Verlässlichkeit und soziales Verantwortungsbewusstsein steht, macht die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG zum gefragten Partner für Wohnungssuchende in der Landeshauptstadt Magdeburg.

Eine regelmäßige intensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Mietinteressenten an ihre Wohnung führt zur Schaffung der entsprechenden Angebote zu marktfähigen Preisen. Dadurch wird die Genossenschaft nach unserer Überzeugung auch im Zuge des demografischen Wandels gute Vermietungsergebnisse erzielen können.

Die derzeit noch ca. 350 teil- bzw. unsanierten Wohnungen sind daher eher als Chance statt als Risiko zu sehen, da bei der Produktgestaltung keine Rücksicht auf frühere Investitionen genommen werden muss. Die Genossenschaft hat die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln.

Die Sanierung des Bestandes der Genossenschaft ist in einem relativ engen Zeitkorridor erfolgt. Daraus ergibt sich ein zeitgleiches Altern des Bestandes, was zu einer langfristig fehlenden Attraktivität des Wohnungsbestandes führen kann. Eine regelmäßige Begutachtung der Bestände und zielgerichtete planmäßige Instandhaltungen beugen einem drohenden Sanierungsstau vor. Die 1893 wird voraussichtlich auch künftig in der Lage sein, die Werterhaltung ihrer Gebäudesubstanz zu sichern und marktgerechte Wohnungen anbieten zu können.

Albert-Vater-Straße



Durch die zum Jahreswechsel vollzogene Umschuldung der gesamten Darlehensbestände mit Zinsfestschreibungen von 10 bis 20 Jahren konnte die Genossenschaft vorhandene Zinsänderungsrisiken weitgehend minimieren. Darlehen für anstehende Sanierungen sind bereits unterzeichnet und ebenfalls langfristig konditioniert. Zum Ablauf der Zinsfestschreibung wird durch die fortschreitende Tilgung eine Restschuld erreicht, die auch bei nicht auszuschließenden Zinssteigerungen keine Bestandsgefährdung der Genossenschaft erwarten lässt.

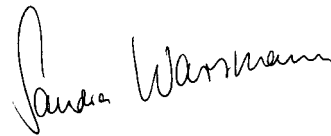
Trotzdem weist die Genossenschaft nach wie vor eine hohe Verschuldungsquote aus. Diese und die damit verbundenen hohen Kapitaldienstbelastungen werden die unternehmerischen Handlungsspielräume in den nächsten Jahren weiterhin eingrenzen. Insbesondere in diesem Zusammenhang ist die Beibehaltung und Weiterentwicklung der eingeführten Risikoerkennungs- und Controllingssysteme für die Genossenschaft von besonderer Bedeutung, um mögliche Fehlentwicklung frühzeitig erkennen und ggf. rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Anforderungen an fachliche, intellektuelle, soziale und emotionale Kompetenz der Mitarbeiter wachsen ständig und rapide. Wir stellen uns dieser Herausforderung, indem wir versuchen leistungs- und kreativitätsfördernde Strukturen zu schaffen sowie die erforderlichen Budgets an Zeit und Geldmitteln bereitzustellen. Unter dem zu erwartenden Mangel an Nachwuchskräften wird die Genossenschaft alle aus- und weiterbildenden Maßnahmen auch unter dem Aspekt der langfristigen Arbeitsfähigkeit unter den oben genannten Anforderungen anbieten und fordern.

Magdeburg, 13.05.2008



Patzwahl
Vorstand



Wartmann
Vorstand

C Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bilanz zum

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		162.767,60	169.410,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	173.310.552,69		174.628.709,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	246.242,29		251.736,18
3. Grundstücke ohne Bauten	894.413,24		924.860,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	45.442,26		52.374,13
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.106,70		148.676,58
6. Anlagen im Bau	1.345.496,52		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	176.096.253,70	116.815,37
Anlagevermögen insgesamt		176.259.021,30	176.292.583,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	127.130,94		127.130,94
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	460.140,10		493.226,97
3. Unfertige Leistungen	5.299.322,42		5.158.293,25
4. Andere Vorräte	30.325,47	5.916.918,93	53.075,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	437.125,43		210.794,23
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	28.747,33		61.652,36
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.069,41		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	43.792,35	510.734,52	104.661,97
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		440.015,10	1.892.707,03
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.164.340,33	2.655.796,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.493,28	4.932,14
Bilanzsumme		184.294.523,46	187.054.854,02

31. Dezember 2007

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.747,00		163.240,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.660.131,00		2.651.583,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.789.878,00	1.620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.269,00 €			(16.527,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	55.380.829,98		55.484.667,33
2. Gesetzliche Rücklage	1.234.852,95		1.234.852,95
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.068.184,71	66.683.867,64	10.068.184,71
III. Jahresfehlbetrag			
Jahresfehlbetrag		-1.974.599,57	-103.837,35
Eigenkapital insgesamt:		67.499.146,07	69.500.310,64
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.642.574,03	1.429.931,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.441.823,66		109.949.631,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.835,52		6.044,40
3. Erhaltene Anzahlungen	5.045.687,93		4.929.629,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	263.457,45		160.202,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.329.185,90		1.025.125,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten	67.037,90	115.152.028,36	52.903,78
- davon aus Steuern: 606,27 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 215,81 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		775,00	1.075,00
Bilanzsumme		184.294.523,46	187.054.854,02

◆ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.782.266,69		18.317.971,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	50.000,00		774,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.046,89	18.837.313,58	32.053,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		107.942,30	236.192,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.778,15	15.209,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		527.624,56	697.199,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.968.073,39		8.135.990,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	872,03		21.607,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.471,33	7.970.416,75	26.735,74
6. Rohergebnis		11.532.241,84	11.115.067,92
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.201.647,29		1.174.054,14
b) soziale Abgaben	238.163,01	1.439.810,30	243.207,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.546.713,94	2.565.883,07
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.080.925,85	1.276.331,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.828,32	86.467,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.787.561,38	5.765.042,33
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-224.941,31	177.017,93
13. Sonstige Steuern		1.611,82	1.497,38
14. Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds			
a) laufende Zahlungen (Vorjahr)		0,00	-279.357,90
b) Abschlusszahlung		-1.748.046,44	0,00
15. Jahresfehlbetrag		-1.974.599,57	-103.837,35

D Anhang für das Geschäftsjahr 2007

■ 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.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen; in der GuV wurde der Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds unterteilt in a) laufende Zahlung (Vorjahr) und b) Abschlusszahlung.

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.

Im Geschäftsjahr wurden Aktivierungen für im Vorjahr angeschaffte immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 8.899,33 € nachgeholt. Die Nachaktivierung wurde im Geschäftsjahr unter Erträge aus Zuschreibungen ertragswirksam in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Jahr 2007 wurden wieder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 29.778,15 € angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer und Haushandwerker für deren Überwachungs- u. Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen.

Im Geschäftsjahr erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 10 T€ wurden in vollem Umfang ertragswirksam unter „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um zuschussfähige Herstellungsarbeiten an Wohnbauten. 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 Abschreibungsplanes wurde im Geschäftsjahr 2007 für 3 Gebäude, die in 1996/1998 voll saniert waren und bisher einen Abschreibungssatz von überwiegend 2 % unterlagen, eine Berichtigung der Restnutzungsdauer auf 70/72 Jahre (ab 01.01.2007) vorgenommen. Diese Berichtigung führte zu einer Minderung der planmäßigen Abschreibung im Geschäftsjahr um 30 T€. Darüber hinaus wurden Herstellungskosten für im Vorjahr durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71.203,40 € nachaktiviert. Die Nachaktivierung wurde im Geschäftsjahr über Erträge aus Zuschreibungen dem Gebäudewert zugeführt. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach den geltenden AfA-Sätzen abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

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

Roßblauer Straße



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 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 um 33.086,87 € verringert.
Unfertige Leistungen	Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Heizkosten für den Zeitraum 2007. 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	Die flüssigen Mittel beinhalten treuhänderische Verwaltungen in Höhe von 124.006,20 €.
Ergebnisrücklagen	Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich zum Vorjahr um 103.837,35 € vermindert auf Grund der Entnahme des im Jahr 2006 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	Abgänge	Umbu- chungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	31.12.2006	des Geschäftsjahres			31.12.2007	31.12.2007	
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegen- stände	316.411,97	38.513,87*	0,00	0,00	192.158,24	162.767,60	45.157,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	221.651.515,07	1.128.550,92**	0,00	1.321,94	49.470.835,24	173.310.552,69	2.448.029,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	430.995,36	0,00	0,00	0,00	184.753,07	246.242,29	5.493,89
3. Grundstücke ohne Bauten	924.860,67	0,00	30.447,43	0,00	0,00	894.413,24	0,00
4. Technische Anlagen	55.454,96	0,00	0,00	0,00	10.012,70	45.442,26	6.931,87
5. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	536.076,30	150.457,79	57.595,91	0,00	374.831,48	254.106,70	41.101,67
6. Anlagen im Bau	0,00	1.230.003,09	0,00	115.493,43	0,00	1.345.496,52	0,00
7. Bauvorbereitungs- kosten	116.815,37	0,00	0,00	-116.815,37	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen Gesamt	223.715.717,73	2.509.011,80	88.043,34	0,00	50.040.432,49	176.096.253,70	2.501.556,94
Anlagevermögen Gesamt	224.032.129,70	2.547.525,67	88.043,34	0,00	50.232.590,73	176.259.021,30	2.546.713,94

* darin enthalten sind Zuschreibungen in Höhe von 8.899,33 €

** darin enthalten sind Zuschreibungen in Höhe von 71.203,40 €

Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 5.299.322,42 € (Vorjahr 5.158.293,25 €) 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	437.125,43	22.571,78	210.794,23	22.000,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	28.747,33	27.320,99	61.652,36	3.168,92
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.069,41	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	43.792,35	0,00	104.661,97	920,33
Gesamtbetrag:	510.734,52	49.892,77	377.108,56	26.089,25

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Kapitalertragsteuer/SolZ für 2005-2007 20.058,10 €

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für:	€
Straßenausbaubeiträge	283.700,10
Betriebskosten	280.816,85
Prüfungskosten	43.000,00
Verwaltungskosten	107.148,06
interne Jahresabschlusskosten	52.600,00
Abführungen entsprechend WoGen-VermG	345.697,62
Umfinanzierungskosten	201.300,00
unterlassene Instandhaltung	251.394,00

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 31.12.2007

Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	davon		Gesichert
			Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.441.823,66	2.197.575,49	10.249.523,86	95.994.724,31	108.426.985,48
	(109.949.631,50)	(2.908.196,05)	(11.971.876,97)	(95.069.558,48)	(109.658.591,89)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.835,52	1.208,88	3.626,64	0,00	0,00
	(6.044,40)	(1.208,88)	(4.835,52)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	263.457,45	263.457,45	0,00	0,00	0,00
	(160.202,53)	(160.202,53)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.329.185,90	1.329.185,90	0,00	0,00	0,00
	(1.025.125,50)	(1.025.125,50)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	67.037,90	67.037,90	0,00	0,00	0,00
	(52.903,78)	(52.903,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Erhaltene Anzahlungen	5.045.687,93	5.045.687,93	0,00	0,00	0,00
	(4.929.629,41)	(4.929.629,41)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamt	115.152.028,36	8.904.153,55	10.253.150,50	95.994.724,31	108.426.985,48
	(116.123.537,12)	(9.077.266,15)	(11.976.712,49)	(95.069.558,48)	(109.658.591,89)

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.	13.023.065,00 €
Aufwendungszuschüsse	428.480,52 €
Umlagen	5.330.721,17 €

Sonstige betriebliche Erträge

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

Auflösung von Rückstellungen	112.080,31 €
Auflösung von Wertberichtigungen	19.549,23 €
Erlöse aus Versicherungsentschädigungen (inklusive Lohnfortzahlungsversicherung)	168.951,87 €
Kursgewinne aus sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens	59.480,02 €
Erträge aus Zuschreibungen	80.102,73 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

Betriebskosten	5.864.562,57 €
Instandhaltung	1.920.968,65 €
Vertriebskosten	150.804,97 €
Andere Aufwendungen HBW	31.737,20 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sächliche Aufwendungen	655.913,91 €
Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt)	115.428,20 €
Umfinanzierungskosten	214.760,78 €

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.

Die Vereinbarung zum Besserungsfonds und die damit verbundenen Rückzahlungsverpflichtungen der Forderungsverzichte und der Verzichte auf Vorfälligkeitsentschädigungen wurde in Abstimmung mit allen beteiligten Gläubigerbanken unter Leistung einer abschließenden Einmalzahlung in Höhe von insgesamt 1.748.046,44 € zum 31.12.2007 aufgelöst (vgl. GuV-Posten 14 b). Die zu leistenden Abstandszahlungen an die beteiligten Gläubigerbanken konnten bereits bis Februar 2008 realisiert werden.

■ 4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen aus der Vereinbarung zum Besserungsfonds mehr, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, wie auch bereits unter dem Sonderposten erläutert.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Qualitätsmanagement	7
Kundenbetreuung	17
Auszubildende	2
Gesamt	26

Außerdem wurden zeitweilig Aushilfen beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2007	6.091 Mitglieder
Zugang	280 Mitglieder
Abgang	325 Mitglieder
Bestand am 31.12.2007	6.046 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.548,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 49.500,00€ vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 6.650.600,00 €.

**Name und Anschrift des
zuständigen Prüfungsverbandes**

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

Mitglieder des Vorstandes

Christian Patzwahl
Sandra Wartmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

bis 28.06.2007

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

ab 28.06.2007 nach der Nach- und Wiederwahl
und konstituierender Sitzung

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

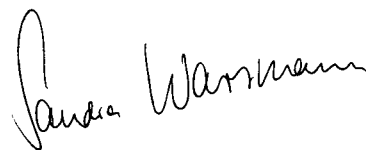
**Vorschlag an die
Vertreterversammlung
zur Behandlung des
Jahresfehlbetrages**

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2007 entstandenen Jahresfehlbetrag von 1.974.599,57 Euro gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe d) i. V. m. § 41 der Satzung durch die Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu decken.

Magdeburg, 31.03.2008



Patzwahl
Vorstand



Wartmann
Vorstand

E Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In Fortführung der eingeschlagenen Arbeitsstruktur konnten die Aspekte der Zusammenarbeit zwischen Vorstand auf Aufsichtsrat weiter optimiert werden und somit bei den relevanten strategischen Entscheidungen einvernehmlich umgesetzt werden.

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 sieben 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 sowie die Umschuldung des gesamten Finanzportfolios und die Ablösung des Besserungsfonds;
- die Stabilisierung der Ergebnisse in der Hausbewirtschaftung als dem wichtigsten Kerngeschäft;
- die strategische Positionierung der Genossenschaft unter Beachtung der phasen-zyklischen Unternehmensentwicklung in Verbindung mit den daraus abzuleitenden Prozessen, Strukturen und managementseitigen Anpassungen;
- die Entwicklung und Neuausrichtung unserer Genossenschaft unter Beachtung des zukünftigen Wohnungsmarktes, des sich ständig entwickelnden Wettbewerbs und die Einbindung der Mitgliederbedürfnisse als Grundlage für die Schaffung eines modernen genossenschaftlichen Dienstleistungs- und Serviceunternehmens.

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

Zur Erkennung von möglichen Schwachstellen in bestehenden Strukturen und Prozessen unserer Genossenschaft hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse gebildet und die daraus gewonnenen Hinweise und Ergebnisse mit dem Vorstand ausgewertet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 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 19. Mai 2008 fand gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgenossenschaft Sachsen-Anhalt e.V. die Abschlussbesprechung zu der durchgeführten gesetzlichen Prüfung in unserer Genossenschaft unter Einbeziehung des vorliegenden Jahresabschlusses 2007 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 Prüfverband 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 01.01.2007 bis 31.12.2007 mit einer Bilanzsumme von 184.294.523,46 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 1.974.599,57 EUR festzustellen,
- den Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 in Höhe von 1.974.599,57 EUR durch die Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DmBilG abzudecken,
- dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Rückblick auf das Jahr 2007 ist festzustellen, dass es sich um das erfolgreichste Jahr der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft von 1893 eG handelte. Die Umsetzung der Darlehensneuausrichtung, die Einführung der neuen Software, mit den Schwerpunkten der Jahres-

schlussrechnung und der Betriebskostenabrechnung sowie des Bauprojektes „U 14“ stellte alle Mitarbeiter, Führungskräfte, Vorstände und den Aufsichtsrat vor große Herausforderungen. Besonderer Dank für das Verständnis gilt unseren Mitgliedern, die mit der Betriebskostenabrechnung 2006 und den damit einhergehenden softwareseitigen Veränderungen sich nicht nur auf optisch neue Belege, sondern auch auf neue Inhalte einstellen mussten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für diese herausragende Arbeitsleistung und dem gezeigten Engagement. Ein besonderer Dank gilt dem ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden Christian Patzwahl, der seinen Arbeitsschwerpunkt in der wirtschaftlichen Sanierung gesehen hat und mit der Umschuldung dieses persönliche Ziel erreicht hat. Herr Patzwahl scheidet auf eigenen Wunsch aus der Genossenschaft aus, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Der Aufsichtsrat wünscht ihm für seinen beruflichen Neuanfang alles Gute und viel Erfolg.

Magdeburg, im Juni 2008

Der Aufsichtsrat



Dennis Adam
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Herausgeber:

Magdeburger

Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Ulrichplatz 1

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 6292-0

Fax: 0391 6292-222

Gestaltung:

DATES Medien Verlag GmbH

Fotos:

Werner Klapper

Druck:

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG



1893