

Geschäftsbericht 2008

The logo features the year '1893' in a green, serif font. A red, slanted rectangular bar is positioned above the '8', partially overlapping the '1' and '9'.

1893





„U14 – Ein Haus für Kids“ hieß das Hauptsanierungsprojekt 2008



„U14 – Ein Haus für Kids“
Volle Konzentration

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Allgemeine Unternehmensdaten | 4 |
| | 1. Rechtliche Verhältnisse | 4 |
| | 2. Organe der Genossenschaft..... | 4 |
| | 3. Steuerlicher Status..... | 5 |
| | 4. Grundstücks-, Wohnungs- und Gewerbebestand | 5 |
| B | Lagebericht | 6 |
| | 1. Geschäftsverlauf..... | 6 |
| | 1.1 Wirtschaftslage und Branchenentwicklung Magdeburgs..... | 6 |
| | 1.2 Verkäufe..... | 6 |
| | 1.3 Vermietungsstand, Leerstand | 7 |
| | 1.4 Mitglieder..... | 8 |
| | 1.5 Personal | 9 |
| | 1.6 Instandhaltung | 9 |
| | 1.8 Kredite und Fördermittel | 10 |
| | 1.9 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag | 12 |
| | 2. Lage der Genossenschaft..... | 13 |
| | 2.1 Vermögenslage..... | 13 |
| | 2.2 Finanzlage..... | 15 |
| | 2.3 Ertragslage..... | 17 |
| | 3. Voraussichtliche künftige Entwicklung | 20 |
| | 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung..... | 22 |
| C | Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung | 24 |
| D | Anhang für das Geschäftsjahr 2008 | 27 |
| | 1. Allgemeine Angaben | 27 |
| | 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden..... | 27 |
| | 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | 30 |
| | 3.1 Angaben zur Bilanz..... | 30 |
| | 3.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung..... | 33 |
| | 4. Sonstige Angaben | 34 |
| E | Bericht des Aufsichtsrats | 36 |
| | Die Mitgliedervertreter der 1893 | 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 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 je Mitglied ist beschränkt auf eine Haftsumme von 1.100,00 €. |
| Anzahl der Mitglieder | Am 31.12.2008 hat die Genossenschaft 6.086 Mitglieder. |
| Haftsumme | Die Haftsumme per 31.12.2008 beläuft sich auf 6.694.600,00 €. |
| Firma | WG-Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG |

2. Organe der Genossenschaft

| | |
|----------------------|--|
| Vertreterversammlung | 78 Vertreter zum 31.12.2008 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 | Sandra Wartmann Christian Patzwahl (Vorsitzender bis 31.05.2008), ausgeschieden zum 30.06.2008 Christoph Maier ab 01.06.2008 |
| 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 | 360.738 m ² |
| unbebaut | 82.184 m ² |
| Anzahl der Einheiten | |
| Wohnungen | 4.120 |
| davon saniert | 3.739 |
| teilsaniert | 54 |
| unsaniert | 288 |
| zum Verkauf bestimmt | 39 |
| Der Wohnungsbestand gliedert sich in | |
| Raumaufteilung | Anzahl der Wohnungen |
| 1-R-Wohnungen | 167 |
| 2-R-Wohnungen | 1.532 |
| 3-R-Wohnungen | 2.012 |
| 4-R-Wohnungen | 389 |
| 5-R-Wohnungen | 19 |
| 6-R-Wohnungen | 1 |
| Größenklassen | Anzahl der Wohnungen |
| Wohnfl. bis 39 m ² | 128 |
| Wohnfl. 39-48 m ² | 617 |
| Wohnfl. 48-65 m ² | 1.882 |
| Wohnfl. 65-75 m ² | 844 |
| Wohnfl. 75-90 m ² | 423 |
| Wohnfl. über 90 m ² | 226 |
| Altersstruktur der Wohngebäude | Anzahl der Wohnungen |
| 1903-1918 | 376 |
| 1919-1932 | 2.454 |
| 1933-1949 | 894 |
| 1950-1963 | 372 |
| 1998 | 24 |
| gewerbliche Einheiten | 50 |
| Garagen und Einstellplätze | 328 |

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 261.046 m².

B Lagebericht

1. Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftslage und Branchenentwicklung Magdeburgs

Die allgemeine wirtschaftliche Lage wird zurzeit geprägt von der im zweiten Halbjahr des Jahres 2008 einsetzenden Krise an den Finanzmärkten. Diese globale Finanzmarktkrise könnte die Wirtschaft nach Meinung von Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) noch auf Jahre beeinträchtigen: „Das Ganze wird die wirtschaftliche Lage in den nächsten Monaten und vielleicht Jahren prägen“, sagte Merkel.

Erste Auswirkungen sind am deutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2008 bereits ablesbar. Dies war mit einer Steigerung um 1,3 % zwar immer noch höher als im Vorjahr, aber im Vergleich zum Vorjahr ist die Steigerung deutlich geringer. Das ifo-Institut geht in seiner Prognose vom Dezember 2008 auf Grund der anhaltenden Rezession für das Jahr 2009 gar von einer Abnahme des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 % aus. Diese Entwicklung ging und geht natürlich auch nicht an Sachsen-Anhalt spurlos vorüber. Zwar liegt Sachsen-Anhalt mit einem Anstieg von 1,4 % des BIP knapp über dem deutschen Durchschnitt, aber für 2009 wird hier auch ein deutlicher Rückgang zu erwarten sein.

Von daher bleibt zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt speziell in Magdeburg nicht weiter fortsetzen wird. So sank die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2008 mit Stichtag 31.12.2008 weiter auf nunmehr 12,3 %. Dies entspricht einer weiteren Senkung von 1,4 Prozentpunkten zum Vorjahr, hier betrug sie noch 13,7 %. Die Zahl der Einwohner Magdeburgs sank im gleichen Zeitraum erstmals seit vier Jahren wieder auf 228.831 Einwohner. Im Jahr 2007 betrug sie noch 229.631 Einwohner.

Nicht nur vor diesem Hintergrund muss der Abriss und Rückbau der Wohnungsbestände konsequent weitergeführt werden. Da es sich bei den abzureißenden Wohnungen zu einem großen Teil um energetisch schlechte Wohnungsbestände handelt, ist dies vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Energiekosten gesamtwirtschaftlich sinnvoll. Denn die Energiekosten sind im abgelaufenen Jahr wieder einmal die Preistreiber bei den Wohnnebenkosten. Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass die Energiepreise bereits durch die Steigerung in den vorhergehenden Jahren auf einem sehr hohen Niveau liegen. So macht die Höhe der Wohnnebenkosten bereits einen entscheidenden Faktor bei der Wohnungswahl aus. Zwar ist der energetische Zustand der Gebäude und Wohnungen durch die Investitionen der vergangenen Jahre in Ostdeutschland besser als in Westdeutschland, aber durch die geringeren Nettolöhne wird dieser Vorteil wieder aufgehoben.

1.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat die Genossenschaft ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 2.377 m² zum Preis von 5 T€ veräußert. Insgesamt sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Buchwertabgänge in Höhe von 14,1 T€ zu verzeichnen, die im Wesentlichen aus der vorgenannten Veräußerung sowie aus Neuvermes-

sungen (77 m² mit 6 T€) und unentgeltlichen Grundstücksübertragungen (113 m² mit 2 T€) resultieren.

Zum Verkauf vorgesehen sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch ein Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen sowie insgesamt 10 Einfamilienhäuser aus ehemals genossenschaftlichen Siedlungsbeständen.

1.3 Vermietungsstand, Leerstand

Zum Bilanzstichtag 31.12.2008 konnte die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr nochmals geringfügig gesenkt werden und lag bei 11,0%. Die Vermietungsquote im Gesamtbestand lag bei 89,0%. Von den 4.120 genossenschaftseigenen Wohnungen waren 3.665 Wohnungen vermietet und 455 Wohnungen leer stehend. Von diesen 455 Leerwohnungen befinden sich allein 310 Wohnungen im teil- bzw. unsanierten Bestand sowie im Verkaufsbestand. Die Fluktuationsquote betrug 10,9% und ist damit etwas höher als im vergangenen Berichtszeitraum. Im Jahr 2008 standen 450 Kündigungen 474 Vermietungen gegenüber, was einer Vergabequote von 105,3% entspricht. Die Zunahme der Kündigungen um 5,1% (im Jahr 2007 waren es noch 428 wirksame Kündigungen) ist auf eine steigende Mobilität der Magdeburger auf Grund des herrschenden Mietermarktes zurückzuführen.

Ein aktives Vermietungsmanagement findet ausschließlich im sanierten Kernbestand statt. Von 3.739 Wohnungen waren 3.594 vermietet, 145 Wohnungen standen leer. Dies entspricht einer Vermietungsquote von 96,1%.

Der Anteil der sanierten Wohnungen am Gesamtbestand hat sich durch Investitionsmaßnahmen auch in 2008 wieder erhöht. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von 3.641 im Jahr 2007 auf nunmehr 3.739 Wohnungen im Jahr 2008 ist zum einen auf die Überführung von 80 Wohnungen in der Warschauer Straße 1-19 nach deren vollständiger Sanierung vom teilsanierten in den sanierten Bestand zurückzuführen. Weiterhin wurden zum 01.01.2008 die 24 neu entstandenen Wohnungen des im Mai 2008 fertig gestellten Objektes Westernplan 5 bis 9 (Kinderhaus U14-ein Haus für Kids) dem sanierten Kernbestand zugeordnet. Die ehemals vorhandenen 36 unsanierten Wohnungen des Westernplans 5 bis 9 waren auf Grund der Neuordnung und der durchgeführten umfangreichen Baumaßnahmen in 2007 befristet stillgelegt worden. Die 24 neu entstandenen Wohnungen waren mit Fertigstellung bereits alle vermietet. In der Warschauer Straße konnten bis zum Ende des Geschäftsjahres von den ehemals 40 Leerwohnungen (50% Leerstand) 33 Wohnungen bereits vermietet werden.

Ab dem Jahr 2009 wird sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen der zeitliche und logistische Aufwand im Vermietungsmanagement stark erhöhen. Neben der weiteren Verbesserung der Vermietungsquote im sanierten Kernbestand müssen die in den Gebieten Gartenstadt Westernplan sowie Nachtweide nach der Sanierung fertig gestellten ca. 280 Wohnungen möglichst vor Fertigstellung an solvente Mieter vermietet werden. Auf Grund der hochwertigen Sanierung werden diese Wohnungen im oberen Preissegment liegen. Hier erwarten die potentiellen Mietinteressenten verständlicherweise einen perfekten Service sowie eine dementprechende Ausstattung.

Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurde bereits ein zusätzliches Vermietungs- und Baubüro in der Freiherr-vom-Stein-Straße eingerichtet und das Vermietungsteam zeitlich befristet verstärkt.

1.4 Mitglieder

Die Genossenschaft hatte am Bilanzstichtag 6.086 eingetragene Mitglieder. Die Anzahl der Mitglieder ist gegenüber dem Vorjahr (6.046) um 0,7% gestiegen. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 2.690 T€ und hat sich zum Vorjahreswert von 2.660 T€ leicht erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft 382 neue Mitglieder gewinnen. Die Zahl der im Geschäftsjahr erklärten Kündigungen liegt mit 223 deutlich darunter.

Die Bestandsentwicklung der letzten drei Jahre zeigt die nachfolgende Übersicht auf:

| Mitgliederentwicklung | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Bestand 01.01. des Jahres | 6.046 | 6.091 | 6.152 |
| Zugänge des Jahres | 382 | 280 | 334 |
| Abgänge des Jahres | 342 | 325 | 395 |
| Bestand 31.12. des Jahres | 6.086 | 6.046 | 6.091 |

Der wesentliche Grund für die hohe Anzahl der Zugänge ist die fortlaufende erfolgreiche Vermietung unserer Wohnungen. Die Wohnungsvergabe ist an den Beitritt und die Zeichnung von weiteren Pflichtanteilen gebunden. Lediglich für Auszubildende und Studenten werden Nichtmitgliedergeschäfte als Ausnahmeregelung zugelassen.

Die Abgänge sind in der üblichen Fluktuation und der damit oft verbundenen zeitgleichen Kündigung von Wohnraum und Mitgliedschaft begründet. Durch den Vorstand wurden 29 Ausschlüsse im Rahmen des Forderungsmanagements ausgesprochen. Darüber hinaus werden durch die zweijährige Kündigungsfrist jetzt noch Kündigungen von Mitgliedern wirksam, die in den von uns im Rahmen des Sanierungskonzeptes veräußerten Beständen wohnen.

Auf der Mitgliederversammlung im Juni 2009 wird die neue Satzung den Mitgliedervertretern zur Abstimmung vorgelegt. Aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes im August 2006 musste die Satzung den neuen rechtlichen Grundlagen angepasst werden. In diesem Zuge wurde im Rahmen einer Projektgruppe, bestehend aus Mitgliedervertretern, Vertretern des Aufsichtsrates und der Belegschaft sowie dem Vorstand der 1893, die Satzung vollständig überarbeitet. Auch der § 17 Abs. 9 der bestehenden 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 Pflichtbeteiligungen nachzuholen, wurde durch den Justitiar des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalts geprüft und im Hinblick auf den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz als rechtlich unbedenklich eingestuft. Um unsere von diesem Paragraphen betroffenen meist älteren Mitglieder nicht zusätzlich finanziell zu belasten, wird diese Regelung weiterhin Bestand haben.

1.5 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 28 Personen. Zum Bilanzstichtag arbeiteten in der Genossenschaft 21 fest angestellte Mitarbeiter sowie zwei Vorstände und drei Auszubildende. Weiterhin beschäftigt die Genossenschaft einen Haushandwerker mit einem befristeten Arbeitsverhältnis. Im Bereich Servicemanagement sind ebenfalls 2 Mitarbeiter mit einer Befristung des Arbeitsverhältnisses beschäftigt. Im Bereich Vermietungsmanagement befindet sich eine Mitarbeiterin in der Elternzeit und eine Mitarbeiterin ist mit einem befristeten Arbeitsvertrag beschäftigt.

Zum 01.06.2008 wurde Herr Christoph Maier als Vorstand bestellt. Daher waren bis zum Ausscheiden des Vorstandes, Herrn Christian Patzwahl, zum 30.06.2008 für einen Monat drei Vorstandsmitglieder bestellt.

1.6 Instandhaltung

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.098 T€ für Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

Dabei sind mehr als die Hälfte der Gelder (1.065 T€) in die marktgerechte Aufwertung von Wohnungen geflossen. Insgesamt 175 durch Fluktuation frei gezogene Wohnungen konnten so den Ansprüchen der anspruchsvollen Mieteressenten gerecht werden. Auch für die nächsten Jahre werden Kosten in vergleichbarer Höhe vorgesehen, damit der Vermietungserfolg gewährleistet werden kann.

Neben einer hohen Qualität in der Ausstattung des Wohnraumes legen unsere Mitglieder viel Wert auf gepflegte Außenanlagen und Treppenhäuser. Aus diesem Grund wurde und wird jährlich ca. eine halbe Million Euro für die planmäßige Instandhaltung vorgesehen. In 2008 wurden Maßnahmen mit einem Volumen von 494 T€ beauftragt. Dazu zählen Arbeiten, die im Vorjahr begonnen aber noch nicht abgeschlossen waren, sowie Maßnahmen aus den Quartiersbegehungen.

Im Einzelnen wurden folgende Arbeiten in den Quartieren durchgeführt:

1. Sanierungsschwerpunkt war mit 170 T€ das Quartier Brückfeld. Hier wurden unter anderem Fenster in der Raguhner Str. und Coswiger Str. sowie in der Berliner Chaussee gewechselt, Dachflächen in der Wörlitzer Str., Dessauer Str. und Jerichower Str. neu eingedeckt, die Hoffläche Jerichower Str., Ecke Dessauer Str. saniert und eine Außentreppenanlage neu aufgebaut.
2. In Stadtfeld wurde für 97 T€ die Dachbodensanierung abgeschlossen, Treppenhäuser malermäßig aufgearbeitet, Wege und Außenanlagen neu gestaltet und eine Hausgiebeldämmung vorgenommen.
3. In der Braunschweiger Str. wurden die Wärmedämmmaßnahmen fortgesetzt und drei Hausgiebel gedämmt sowie eine Laubengangdachentwässerung in der Amsdorfstr. erneuert. Die Investitionssumme dafür betrug insgesamt 69 T€.
4. In der Altstadt erfolgte die grundlegende Erneuerung einer PKW-Stellplatzanlage für 34 T€. Für die Instandsetzung einer weiteren PKW-Stellplatzanlage wurden die planerischen Vorarbeiten abgeschlossen.

5. 4 T€ wurden für die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern in Neustadt investiert.
6. Im Bereich der westlichen Leipziger Str. wurden Hauszugänge, Kellerausgänge, Müllplätze, Wege und Freiflächen für 62 T€ neu gestaltet.
7. Im Stadtteil Buckau wurden 58 T€ in die Hausflursanierung investiert.

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Genossenschaft 515 T€ für Reparaturleistungen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Wohnungen und des Umfeldes eingesetzt. Davon wurden für angefallene Versicherungsschäden im Geschäftsjahr 47 T€ vom Versicherer reguliert. Es konnten alle auftretenden Mängel zeitnah behoben werden, so dass es, wie auch im vorangegangenen Geschäftsjahr, zu keinem nennenswerten Reparaturrückstau kam.

1.7 Baumaßnahmen

Einen Schwerpunkt unserer Arbeiten bildete im abgelaufenen Geschäftsjahr die Planung für unsere unsanierten Bestände in Stadtfeld sowie das teilsanierte Objekt Nachtweide in der Neuen Neustadt. In den nächsten zwei Jahren sollen hier Investitionen in Höhe von 17 Mio. € getätigt werden. Die Finanzierung ist durch Eigenmittel und die Aufnahme von weiteren Darlehen in Höhe von 11,6 Mio. € gesichert. Die Maßnahmen werden unter strengen wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt.

Im Jahr 2008 sind 219 T€ für Planungsleistungen, Beräumungen und aktivierte Eigenleistung angefallen.

Das Kinderhaus „U14 – Ein Haus für Kids“ im Westernplan 5–9 wurde mit der Gestaltung der Außenanlagen sowie der Schaffung eines Kinderspielplatzes im Mai 2008 fertiggestellt. Hier wurden insgesamt 1,7 Mio. € investiert, wovon 359 T€ noch in 2008 angefallen sind. Höhepunkt war die feierliche Übergabe am 31.05.2008 an alle Mieter. Der Spielplatz des Kinderhauses wurde an seine kleinen Nutzer übergeben.

Das ursprünglich für den Verkauf vorgesehene Objekt Wiener Straße 1 konnte aus grundstücksrechtlichen Gründen nicht veräußert werden. Das leerstehende Gebäude mit 6 Wohnungen wurde bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung für insgesamt 280 T€ saniert und ist bereits voll vermietet. Nach Beendigung der Baumaßnahme hat sich auch der Wohnwert für unsere Mitglieder im angrenzenden Objekt wesentlich verbessert.

1.8 Kredite und Fördermittel

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise ist es für die Wohnungswirtschaft und damit auch für uns als Vermietungsgenossenschaft von großer Bedeutung, verlässliche Finanzierungspartner an unserer Seite zu haben. Die heutige Finanzmarktsituation bestärkt uns in der Auffassung, dass das im Dezember 2007 erfolgreich umgesetzte Umschuldungskonzept der richtige Zeitpunkt für die Neuordnung unseres gesamten Kreditportfolios (ausgenommen die Förderdarlehen der Investitionsbank) war. Zum einen sind die von uns in 2007 vertraglich vereinbarten Finanzierungsbedingungen von durchschnittlich 5,1 % Zinssatz zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erzielen. Zum anderen müssen wir aufgrund der langfristigen Zinsbindungen von 10, 15, und 20 Jahren in einer für die Banken schwierigen Situation keine Darlehen abschließen. Somit besteht kurz- und mittelfristig kein Zinsänderungsrisiko für unsere

Genossenschaft. Auch für die Finanzierung der unsanierten Gebäudebestände in Stadtfeld Ost und Neue Neustadt bestehen fest konditionierte Darlehen, so dass die Planung und Sanierung der Gebäude gesichert sind.

Wie bereits im Vorjahresbericht erwähnt, wurden bis Anfang 2008 sämtliche zur Umschuldung vorgesehene Darlehen abgelöst. Zu den Ende 2007 bereits umgeschuldeten Restschulden in Höhe von 9,1 Mio. € wurden zum abschließenden Ablösezeitpunkt Ende Februar 2008 insgesamt noch 95,1 Mio. € zu zwei Kreditinstituten (55,6 Mio. €) und zu einer Versicherungsgesellschaft (39,5 Mio. €) umgeschuldet. Darüber hinaus wurden die Nebenkosten aus der Umfinanzierung, wie Vorfälligkeitsentschädigungen, Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds und aufgelaufene Zinsen sowie die bereits in 2008 abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen weiterer Objekte mitfinanziert.

Der Kapitaldienst war im abgelaufenen Geschäftsjahr mit ca. 8 Mio. € um 200 T€ niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Die Ursachen liegen in den bis Februar 2008 laufenden Umschuldungen begründet, da die mit den ursprünglichen Gläubigern noch vereinbarten vierteljährlichen Leistungsraten (Zins und Tilgung je Quartal) anteilig aufgelaufen waren und mit der Umschuldung insgesamt abgelöst wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 5.571 T€ auf 5.748 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der mit der Umschuldung einhergehenden anfänglichen geringeren Tilgungsquote von durchschnittlich 1,92 % für 2008 (Vorjahr 2,08 % gerechnet auf das Ursprungskapital), gerechnet auf das mit den neuen Gläubigern vertraglich vereinbarten und bis zum Ende des Geschäftsjahres bereits ausgezahlten Kapitals. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.248 T€ planmäßige Tilgungsleistungen an unsere Gläubiger gezahlt.

Für die zunächst zinslos gewährten Förderdarlehen der Investitionsbank (10 Jahre zinsfreie Zeit, gerechnet ab Erteilung des Bewilligungsbescheides) setzte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Verzinsung für ein Darlehen ein.

Für alle weiteren Förderdarlehen wird in 2009 die Berechnung von Zinsen in Höhe von 2,5 % p. a. auf die Restschuld einsetzen. Dieser Zinssatz ist bis zum Ablauf des Jahres 2015 festgeschrieben. Mit dem Einsetzen der Zinszahlungen werden die Tilgungen vertragsgemäß von 4 % auf 2 % p. a. reduziert. Darüber hinaus reduziert sich zum gleichen Zeitpunkt der Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % auf 0,25 % p. a., gerechnet auf das Ursprungskapital. Damit finden die mit Erlass des Ministeriums für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 13.03.2006 festgelegten Zinskonditionen Anwendung. Die Restdarlehen belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 2.560 T€. Der Kapitaldienst für die Förderdarlehen erhöht sich mit dem Auslaufen der zinsfreien Zeit um insgesamt 16,5 T€ p. a.

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt zahlte im Geschäftsjahr planmäßig Aufwendungszuschüsse in Höhe von insgesamt 275 T€ an die Genossenschaft aus. Bis zum Jahr 2017 werden weitere Aufwendungszuschüsse in Höhe von ca. 1,3 Mio. € in degressiven Jahresbeträgen fällig.

Des Weiteren wurde unserer Genossenschaft ein einmaliger Baukostenzuschuss in Höhe von 141 T€ für den Anbau von Balkonanlagen in der Warschauer Straße aus dem Städtebauförderungsprogramm für Magdeburg-Buckau ausgezahlt.

1.9 Besondere Ereignisse nach dem Abschlusstichtag

Nach dem Abschlusstichtag und bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind keine besonderen Ereignisse eingetreten oder Sachverhalte bekannt geworden, die für die Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind. Alle sonstigen Geschehnisse innerhalb des vorgenannten Zeitraumes, die für die Beurteilung der Lage der Genossenschaft von Bedeutung sind, werden in der Lageberichterstattung genannt und umfangreich erläutert.



„U14 – Ein Haus für Kids“
Auf Entdeckungstour

2. Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen unserer Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 6,0 Mio. € (3,3 %) erhöht.

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.

❖ Die Verrechnung stellt sich folgendermaßen dar:

| Angaben in T€ | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|----------------|----------------|
| Bilanzsumme lt. Jahresabschluss | 190.870 | 184.295 |
| abzüglich erhaltene Anzahlungen | -5.614 | -5.046 |
| Bilanzvolumen lt. Vermögenslage | 185.256 | 179.249 |

❖ Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild:

| Angaben in T€ | | | | | | |
|----------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| Aktiva | | 31.12.2008 | % | 31.12.2007 | % | Veränderung |
| Anlagevermögen | | 174.762 | 94,3 | 176.259 | 98,3 | -1.497 |
| Umlaufvermögen | mittelfristig | 629 | 0,4 | 637 | 0,4 | -8 |
| | kurzfristig | 9.865 | 5,3 | 2.353 | 1,3 | 7.512 |
| Bilanzvolumen | | 185.256 | 100 | 179.249 | 100,0 | 6.007 |
| Passiva | | | | | | |
| Passiva | | 31.12.2008 | % | 31.12.2007 | % | Veränderung |
| Eigenkapital | | 68.529 | 37,0 | 67.499 | 37,7 | 1.030 |
| Rückstellungen | langfristig* | 47 | 0,0 | 46 | 0,0 | 1 |
| | mittelfristig | 346 | 0,2 | 346 | 0,2 | 0 |
| | kurzfristig | 1.065 | 0,6 | 1.251 | 0,7 | -186 |
| Verbindlichkeiten | langfristig | 114.270 | 61,7 | 108.425 | 60,5 | 5.845 |
| | mittelfristig | 2 | 0,0 | 4 | 0,0 | -2 |
| | kurzfristig | 997 | 0,5 | 1.678 | 0,9 | -681 |
| Bilanzvolumen | | 185.256 | 100,0 | 179.249 | 100,0 | 6.007 |

* Die Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen wurde zum 31.12.2008 langfristig in Ansatz gebracht, eine Anpassung der Zuordnung zum 31.12.2007 erfolgte ebenfalls.

Die Veränderungen der Aktiva spiegeln sich im Wesentlichen im Anlagevermögen (-1.497 T€) und im kurzfristigen Umlaufvermögen (7.512 T€) wider.

Der Rückgang im Anlagevermögen ist insbesondere auf die planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 2.604 T€ zurückzuführen. Gegenläufig wirken die Aktivierungen in das Anlagevermögen von insgesamt 1.140 T€ aus getätigten Modernisierungen bzw. angelaufenen oder in Vorbereitung befindlichen Baumaßnahmen in unserem Wohnungsbestand sowie Anschaffungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens ist vornehmlich auf den höheren Bestand an flüssigen Mitteln (8.869 T€; Vorjahr 1.164 T€) zurückzuführen, resultierend aus der mit der Umschuldung einhergehenden Bereitstellung von weiteren Kreditmitteln. Mit diesen Darlehensvalutierungen fließen u. a. die Nebenkosten aus der Umfinanzierung, wie Vorfälligkeitsentschädigungen, Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds und aufgelaufene Zinsen sowie die bereits im Geschäftsjahr begonnenen bzw. abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen, die bisher aus eigenen Mitteln vorfinanziert waren, als langfristige Finanzierungsmittel zurück. Darüber hinaus werden die ausgereichten Kreditmittel für weitere geplante Sanierungsmaßnahmen in unserem Wohnungsbestand verwendet.

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr ist der Anlagendeckungsgrad mit 104,5 % ermittelt.

Damit ist das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital wieder vollständig gedeckt und die „goldene Finanzierungsregel“, langfristige Anlagegüter auch langfristig zu finanzieren, findet Beachtung.

❖ Anlagendeckungsgrad 2006–2008

| Angaben in % | 2008 | 2007 | 2006 |
|---------------------|-------|------|-------|
| Anlagendeckungsgrad | 104,5 | 99,5 | 101,5 |

Die Anlagenintensität liegt bei 91,6 % und spiegelt den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen unserer Genossenschaft wider. Hierbei handelt es sich um einen für die Wohnungswirtschaft typischen Prozentsatz.

Auf der Passivseite basiert die Veränderung im Wesentlichen auf der Erhöhung des Eigenkapital um 1.030 T€ und der Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals um 5.845 T€ sowie der Verringerung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten um insgesamt 867 T€.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund des erreichten Jahresüberschusses in Höhe von 976 T€ auf insgesamt 68,5 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 35,9 % und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte abgenommen.

❖ Eigenkapitalquote 2006–2008

| Angaben in % | 2008 | 2007 | 2006 |
|-------------------|------|------|------|
| Eigenkapitalquote | 35,9 | 36,6 | 37,2 |

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage beträgt 37,0 % zum Ende des Geschäftsjahres 2008.

Mit dem im Dezember 2007 erfolgreich umgesetzten Umschuldungskonzept wurde die Bereitstellung weiterer langfristiger Kreditmittel vertraglich gesichert, um die im Geschäftsjahr 2007 ausschließlich aus eigenen Mitteln finanzierten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit langfristigem Fremdkapital nachzufinanzieren. Gleiches gilt auch für die bereits in 2007 durch den Einsatz eigener Mittel getätigte Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds.

Dem geschuldet erhöhen sich die langfristigen Verbindlichkeiten um insgesamt 5.845 T€ und beeinflussen, wie auch auf der Aktivseite im Wesentlichen die flüssigen Mittel, das Bilanzvolumen erhöhend. Planmäßige Tilgungen (2.248 T€) und aus der Umfinanzierung langfristig finanzierte aufgelaufene Zinsen (256 T€) sind im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls in den Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Der Rückgang der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Umschuldungskosten sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Stichtag.

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 HGB vorgenommen.

B

2.2 Finanzlage

Wie die nachfolgende Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile aufzeigt, konnte die Liquidität in diesem Geschäftsjahr wieder verbessert werden.

❖ Nettogeldvermögen

| Angaben in T€ | 31.12.2008 | 31.12.2007 | Veränderung |
|--|--------------|-------------|--------------|
| Flüssige Mittel | 8.869 | 1.164 | 7.705 |
| kurzfristig veräußerbare Wertpapiere | 440 | 440 | 0 |
| Finanzmittelbestand | 9.309 | 1.604 | 7.705 |
| zuzüglich kurzfristig verfügbare Aktiva/RAP | 556 | 749 | -193 |
| abzüglich kurzfristig abzuwickelnde Rückstellungen | -1.065 | -1.251 | 186 |
| abzüglich fällige weitere Verbindlichkeiten/RAP | -997 | -1.678 | 681 |
| Nettogeldvermögen | 7.803 | -576 | 8.379 |

Das Nettogeldvermögen hat sich zum 31.12.2008 im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 8.379 T€ verbessert.

Der deutliche Zuwachs ist im Wesentlichen auf den höheren Bestand an flüssigen Mitteln zurückzuführen, resultierend aus den im Berichtsjahr valuierten Kreditmitteln. Ausführliche Erläuterungen wurden bereits unter Punkt 2.1 Vermögenslage gegeben.

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

Wie bereits im Vorjahresbericht ausgeführt, wurden die Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds sowie die Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Cashflowermittlung (Vorjahr) berücksichtigt, da diese Zahlungen langfristig nachfinanziert sind.

❖ Entwicklung des Cashflows

| (Angaben in T€) | 2008 | 2007 | Veränderung |
|--|--------|--------|-------------|
| Jahresergebnis | 976 | -1.975 | 2.951 |
| Abschreibungen (AV, UV gesamt) | 2.747 | 2.662 | 85 |
| Zuschreibungen zum Anlagevermögen | 0 | -80 | 80 |
| Gewinn aus dem Verkauf von Anlagevermögen | 0 | -17 | 17 |
| Verlust aus dem Verkauf von Anlagevermögen | 9 | 0 | 9 |
| Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten | -36 | 0 | -36 |
| Vorfälligkeitsentschädigungen | 0 | 1.215 | -1.215 |
| Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds | 0 | 1.748 | -1.748 |
| Cashflow | 3.696 | 3.553 | 143 |
| Planmäßige Tilgungen | -2.248 | -2.600 | 352 |
| Cashflow nach planmäßigen Tilgungen | 1.448 | 953 | 495 |

Baukostenzuschüsse (Vorjahresangabe -10 T€) werden aufgrund Zahlungswirksamkeit nicht mehr berücksichtigt

Aus dem positiven Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen des Jahres problemlos erbracht werden und darüber hinaus zur Finanzierung von weiteren Bestandsinvestitionen beitragen.

Der Kapitaldienstanteil zur Istmiete hat sich auf 61,0% abgesenkt. Der Zinsanteil zur Istmiete erhöhte sich auf 43,8%. Diese Veränderungen ergeben sich insbesondere aus den im Berichtsjahr abgeschlossenen Kreditsummandlungen und der Bereitstellung weiterer Kreditmittel. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehensmittel liegt bei 5,1%, die anfänglichen Tilgungsquoten liegen zwischen 1,8%, 2,0% und 2,5%.

Nicht zuletzt haben wir durch die vereinbarten höheren Tilgungsquoten einen annähernd gleichen Tilgungssatz, gerechnet auf das neue Darlehensvolumen, wie im Vorjahr erreicht, um eine Entschuldung weiter zu forcieren. Im Übrigen verweisen wir auf die weiteren Ausführungen unter Punkt 1.8 Kredite und Fördermittel.

❖ Kapitaldienstanteil und Zinsanteil

| Angaben in % | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------------|------|------|------|
| Kapitaldienstanteil zur Istmiete | 61,0 | 62,9 | 63,9 |
| Angaben in % | 2008 | 2007 | 2006 |
| Zinsanteil zur Istmiete | 43,8 | 42,8 | 44,7 |

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Die zur Verfügung stehende Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 800 T€ wurde nicht in Anspruch genommen.

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€ | 2008 | 2007 | Veränderung |
|--|------------|---------------|--------------|
| Hausbewirtschaftung | 626 | 1.100 | -474 |
| Vertrieb von Verkaufsgrundstücken | -42 | -41 | -1 |
| Bautätigkeit | 18 | 9 | 9 |
| sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle | -32 | -42 | 10 |
| Finanzergebnis | 305 | 157 | 148 |
| neutrales Ergebnis | 101 | -195 | 296 |
| außerordentliches Ergebnis | 0 | -2.963 | 2.963 |
| Jahresergebnis | 976 | -1.975 | 2.951 |

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung, als Kerngeschäft der Genossenschaft, hat sich in 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 474 T€ verringert. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die um 252 T€ mehr eingesetzten Mittel im Bereich Instandhaltung (einschließlich der Rückstellungsbeeinflussung für unterlassene Instandhaltung) sowie die um 99 T€ gesunkenen Versicherungserstattungen. Des Weiteren wirkt der um 177 T€ gestiegene Zinsaufwand Ergebnis mindernd. Dies resultiert, wie bereits an anderer Stelle der Berichterstattung erläutert, aus der in 2008 abgeschlossenen Umschuldung. Gleichzeitig wurden mit der Umschuldung die vorfinanzierten Eigenmittel in langfristiges Fremdkapital umgewandelt.

Weiterhin haben sich die erhaltenen Aufwendungszuschüsse planmäßig um 153 T€ reduziert, entsprechend der mit der Investitionsbank abgeschlossenen Fördermaßnahmen. Dem gegenüber steht die weitere Erhöhung der Istmiete um 110 T€ (Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen aus Leerstand). Ebenso wirken die abgeschlossenen Personal- und Strukturveränderungen um 96 T€ Ergebnis erhöhend.

Im Finanzergebnis sind insbesondere Zinserträge für höher verzinslich angelegte Guthaben, die für künftige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgesehene Mittel sind, enthalten. Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 305 T€ (Vorjahr 157 T€) realisiert werden.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Posten Baukostenzuschüsse in Höhe von 141 T€. Gegenläufig wirken hauptsächlich die außerplanmäßige Abschreibung (19 T€) sowie die Rückzahlung anteiliger Investitionszulage für frühere Jahre (21 T€).

In das außerordentliche Ergebnis sind im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Aufwendungen einzuordnen. Im Vorjahr waren hier die Vorfälligkeitsentschädigungen und Abschlusszahlungen an den Besserungsfonds enthalten.

In der Geldrechnung konnte die Hausbewirtschaftung als dominierende Ergebnissparte einen annähernd gleichen Gewinn erwirtschaften. Die Innenfinanzierung aus dem Kerngeschäft ist damit gesichert.

Der geldrechnungsmäßige Gewinn der Hausbewirtschaftung wurde wie folgt ermittelt:

❖ Geldrechnung der Hausbewirtschaftung

| Angaben in T€ | 2008 | 2007 | Veränderung |
|---|-------------|-------------|-------------|
| wirtschaftliches Ergebnis der HBW | 626 | 1100 | -474 |
| planmäßige Abschreibungen auf Gebäude | 2.492 | 2.460 | 32 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 99 | 82 | 17 |
| in den Gemeinkosten enthaltene weitere Abschreibungen | 106 | 86 | 20 |
| planmäßige Tilgungen | -2248 | -2600 | 352 |
| Geldrechnungsmäßiger Gewinn | 1075 | 1128 | -53 |

Eine Übersicht ausgewählter Ertragskennziffern zeigt die Entwicklung der letzten drei Jahre auf:

❖ Entwicklung der Ertragskennziffern der letzten drei Jahre

| Angaben in €/m ² | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Durchschnittliche Sollmiete | 4,67 | 4,61 | 4,52 |
| Erlösschmälerungen aus Leerstand (ohne Betriebskosten) | 0,45 | 0,42 | 0,60 |
| Durchschnittliche Istmiete | 4,22 | 4,19 | 3,92 |

Maßgeblichen Anteil an der positiven Entwicklung der Istmiete haben die umlagewirksamen Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Quartieren. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 wurde die Sanierung des Wohngebäudes Westernplan 5-9 (Ein Haus für Kids – U14) abgeschlossen. Weiterhin beeinflusst der Anbau von Balkonanlagen die Vermietbarkeit und schlägt sich ebenfalls im Mietspiegel unserer Genossenschaft positiv nieder. Darüber hinaus werden Leerwohnungen entsprechend der Nachfrage marktgerecht ausgebaut und für die Wiedervermietung angeboten.

Trotz leicht gestiegener Erlösschmälerungen konnte die Genossenschaft für den Wohnungsbestand insgesamt eine höhere Istmiete erzielen.

Eine stetige Verbesserung der Ergebnissparte Hausbewirtschaftung wird ebenfalls aus der nachfolgenden Kennzahl erkennbar:

| Angaben in €/m ² /p. a | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|--------------|--------------|-------------|
| Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten (mit Rückstellungsbeeinflussung) | 12,09 | 11,35 | 8,84 |

Der erhöhte Einsatz von Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere der Einsatz für den Ausbau von Leerwohnungen beeinflusst die Vermietungsmöglichkeiten weiter positiv.

| Angaben in €/m ² | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Instandhaltungskosten in €/m² Wohn- und Nutzfläche (mit Rückstellungsbeeinflussung) | 7,96 | 7,00 | 7,90 |

In den nächsten Jahren gehen wir von weiteren Verbesserungen unserer Jahresergebnisse aus, besonders im Hinblick auf die bereits angelaufenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier Stadtfeld. Damit verbunden besteht die Möglichkeit, nach voraussichtlichem Abschluss der Baumaßnahmen Ende 2010, weitere marktgerecht sanierte Wohnanlagen erfolgreich anbieten zu können.

Insgesamt schätzen wir die Ertragslage des Geschäftsjahres 2008 als zufriedenstellend ein.

3. Voraussichtliche künftige Entwicklung

Unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft und der Chancen und Risiken, die auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Magdeburg einwirken, ist es das vorrangige Ziel der 1893, die wegen ihres Wohnungsbestandes bestehenden positiven Grundvoraussetzungen zu nutzen, um die wirtschaftliche Stabilität weiterhin zu erhalten und zu stärken.

Der Zweck der Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und Wohnungsbewirtschaftung.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, liegen die Schwerpunkte der zukünftigen Arbeit

- in einer hohen Qualität in Service und Wohnraum,
- in der Sicherung der geplanten Einnahmen durch geringen Leerstand,
- in der ständigen Überprüfung der Kostenstruktur und dem Ausschöpfen aller Einsparpotentiale,
- in der Erhöhung der Effektivität und
- in einer stetigen Bedarfsanalyse auch bezogen auf zusätzliche Serviceangebote.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen in Stadtfeld und der Neuen Neustadt in zwei Jahren sind auch die letzten offen gebliebenen Punkte aus dem Sanierungskonzept 2002 umgesetzt. Diese Sanierungen werden unter strengen wirtschaftlichen Aspekten und unter Beachtung der Erwartungen unserer anspruchsvollen potenziellen Mieter gleichermaßen durchgeführt.

Bis dahin wird die Genossenschaft die während der Bauzeit üblichen Belastungen aus den zukünftigen Darlehensverpflichtungen und fehlenden Mieteinnahmen in diesen Objekten tragen müssen und können.

Ab dem Jahr 2011 werden sich die Ergebnisse voraussichtlich stetig positiv entwickeln.

Die kontinuierliche Erwirtschaftung von Finanzüberschüssen ermöglicht zukünftig

- das Ansparen auf Rückführungen von Darlehen nach Ablauf von Zinsbindungsfristen,
- eine noch stärkere planmäßige Instandhaltung und Aufwertung unserer Bestände und
- die Entwicklung neuer Projekte.

Damit ist die Genossenschaft erstmals wieder in der Situation, auf veränderliche Märkte frei reagieren zu können.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse werden sich bis 2013 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

| Wirtschaftsplanjahr (Angaben in T€) | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Sollmiete | 14.618 | 14.859 | 15.366 | 15.400 | 15.410 |
| Aufwendungszuschüsse | 241 | 206 | 196 | 174 | 171 |
| Erlösschmälerungen | 1.482 | 1.380 | 850 | 559 | 559 |
| nicht umlagefähige Betriebskosten | 379 | 364 | 231 | 156 | 161 |
| Netto-Istmiete | 12.998 | 13.321 | 14.481 | 14.859 | 14.861 |
| Instandhaltung und Ausbauinvestitionen | 2.200 | 2.200 | 2.200 | 2.200 | 2.200 |
| Verwaltung und Betrieb der Genossenschaft | 2.090 | 2.100 | 2.100 | 2.100 | 2.100 |
| Zinsaufwand | 5.804 | 5.925 | 6.084 | 5.921 | 5.749 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | 2.628 | 2.713 | 2.856 | 2.825 | 2.807 |
| übrige Aufwendungen HBW | 192 | 192 | 182 | 182 | 182 |
| HBW Ergebnis | 84 | 191 | 1.059 | 1.631 | 1.823 |
| sonstige Aufwendungen | 213 | 117 | 123 | 124 | 124 |
| sonstige Erträge | 396 | 243 | 162 | 165 | 184 |
| Jahresüberschuss | 267 | 317 | 1.098 | 1.672 | 1.883 |

In die Berechnung der oben abgebildeten Wirtschaftsplanung sind folgende Daten eingeflossen:

1. Die Sollmiete erhöht sich im sanierten Kernbestand um 10 T€ jährlich.
Die Sollmieten in den zu sanierenden Objekten aus dem Bauprogramm 2008-2010 erhöhen sich nach Baufertigstellung auf durchschnittlich 5,50 €/m²/Mon.
2. Die Aufwendungsbeihilfen für geförderte Wohnungen nehmen gemäß Bewilligungsbescheiden planmäßig ab.
3. Die Erlösschmälerung aus Leerstand ist in 2009 mit durchschnittlich 4,45 % im sanierten Kernbestand angesetzt. Für die Folgejahre wurden 3,5 % Erlösschmälerung für alle sanierten Objekte angesetzt, gerechnet ab 7. Monat nach Baufertigstellung.
4. Mietminderungen sind während der Bauphase mit insgesamt 50 T€ geplant, danach mit 20 T€.
5. Mietausfälle aus Zahlungsunfähigkeit sind mit 0,75 % der Miete berücksichtigt.
6. Nicht umlegbare Betriebskosten werden mit einer Steigerungsrate der Betriebskosten von 3 % ausgehend vom Betriebskostenausfall 2008 und unter Berücksichtigung der geplanten Erlösschmälerungen aus Leerstand angesetzt.
7. Instandhaltungskosten in Höhe von 2.200 T€ werden für die weiteren Jahre konstant bereitgestellt.

8. Verwaltungskosten werden mit 2.090 T€ für das Jahr 2009 aufgenommen. Ab dem Jahr 2010 wird eine Erhöhung auf 2.100 T€ geplant.
9. Die Kapitalkosten sind gemäß abgeschlossenen Darlehensverträgen eingeplant.
10. Abschreibungen wurden gemäß aktuellem Abschreibungsplan zzgl. veränderter Restnutzungsdauer für die im Planjahr abgeschlossenen Sanierungsobjekte angesetzt.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

Mehr als 90 % des Wohnungsbestandes der 1893 wurde vor 1945 errichtet. Dies ist Chance und Risiko gleichermaßen, denn die Sanierung dieser besonders schönen, zum Teil denkmalgeschützten Bestände ist preisintensiver und führte wegen mangelnder Eigenmittel zu einem hohem Verschuldungsgrad. Unter dieser Last werden auch in den kommenden Jahren unsere Häuser bewirtschaftet werden.

Mit dieser Tatsache und unter den erschwerten Bedingungen der bestehenden Finanzkrise ist es umso bedeutender, dass bis auf geförderte Darlehen, der gesamte Darlehensbestand zum Jahreswechsel 2007/ 2008 komplett umgeschuldet wurde.

Durch die Zinsfestschreibungen von 10, 15 und 20 Jahren konnte das Zinsrisiko minimiert und die Versorgung mit notwendigen Fremdmitteln langfristig gesichert werden. Von der derzeitigen Finanzkrise ist die Genossenschaft demnach nicht unmittelbar betroffen.

Die fortschreitende Tilgung und das Ansparen weiterer Mittel minimieren das Risiko für die Genossenschaft, zum Auslauf der ersten Zinsfestschreibung auch bei steigenden Zinssätzen in eine bestandsgefährdende Situation zu geraten. Auch bei steigenden Zinssätzen wird die Genossenschaft die Annuität auf die dann erreichte Restschuld tragen können.

Die wirtschaftliche Stabilität der 1893 unterliegt ebenso wie bei anderen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern weiterhin risikobehafteten Gegebenheiten, wie:

- einer relativ hohen Fluktuation,
- einem regionalen Wohnungsüberangebot,
- der demographischen Entwicklung,
- einer hohen Arbeitslosigkeit und einer hohen Anzahl von Geringverdienern,
- den gesetzlichen Mietrechtsänderungen und der Praxis der Rechtsprechungen,
- der Insolvenzordnung, insbesondere der Verbraucherinsolvenz,
- des hohen Verschuldungsgrades und der damit verbundenen hohen Kapitaldienstbelastung.

Die Chancen ergeben sich vor allem aus

- der Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort,
- unserem herausragenden Wohnungsbestand,
- unserem geringen Leerstand,
- dem Vertrauensvorsprung als Genossenschaft im Vergleich zu privaten Vermietern,
- der marktgerechten und nachhaltigen Sanierung der Wohnungsbestände,
- dem weiteren Ausbau der planmäßigen Instandhaltung und damit der Erhöhung der Attraktivität der Wohnungsbestände,
- den positiven Erfahrungen im Ausbau von Leerwohnungen zur Neuvermietung,
- der erfolgreichen Platzierung der Marke 1893 durch Werbung und Imagekampagnen und der Weiterempfehlung durch zufriedene Mieter.

Des Risikos der hohen Verschuldung sind wir uns bewusst. Wir sind jedoch davon überzeugt, dass die Attraktivität unseres Immobilienbestandes durch die laufenden und geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie die Entwicklung neuer Projekte weiter zunehmen wird. Infolge dessen erwarten wir für die nächsten Jahre ein steigendes Sollmietenaufkommen und rückläufige leerstandsbedingte Erlösschmälerungen (siehe dazu auch die tabellarische Darstellung der für den Zeitraum von 2009 bis 2013 erwarteten wirtschaftlichen Ergebnisse unter dem Punkt 3. Voraussichtliche künftige Entwicklung), so dass der auf die Istmiete bezogene Kapitaldienstanteil mit zunehmendem Zeitverlauf voraussichtlich leicht abnehmen wird.

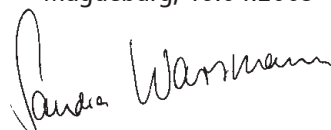
Auch wenn sich die Ausgangslage der 1893 mit einem derzeitigen Leerstand im sanierten Kernbestand von unter 4% vergleichsweise gut darstellt, ist eine Stabilisierung oder Verbesserung der Ergebnisse nur durch hohe Konzentration aller Mitarbeiter in der täglichen Arbeit möglich.

Das Controlling und Risikomanagement wird wegen seiner großen Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der relativen hohen Verschuldung, weiter ausgebaut. Die Organisationsstruktur wurde an aktuelle Erfordernisse angepasst. Das Kostenmanagement über die Vergabe von Budgets hat sich als erfolgreich erwiesen.

Aktuelle Kennzahlen sowie erkennbare Tendenzen werden in der Leitungsrunde aber auch mit den Mitarbeitern besprochen und ausgewertet. Eine intensive Kommunikation in allen Bereichen und in alle Richtungen ist Grundvoraussetzung, um einerseits Ideen und Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und aufzunehmen und andererseits Erwartungen, Ziele und Hintergrundinformationen zu erläutern.

Eine starke persönliche Bindung und Identifikation von Mitgliedern und Mitarbeitern zur Genossenschaft ist eine der größten Chancen für den wirtschaftlichen Erfolg.

Magdeburg, 16.04.2009



Wartmann, Vorstand



Maier, Vorstand

C Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

| Aktiva | Geschäftsjahr | | Bilanz zum |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | Vorjahr € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 114.293,76 | 114.293,76 | 162.767,60 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 172.695.401,67 | | 173.310.552,69 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 244.649,00 | | 246.242,29 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 888.336,54 | | 894.413,24 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 73.353,42 | | 45.442,26 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 318.641,23 | | 254.106,70 |
| 6. Anlagen im Bau | 208.241,18 | | 1.345.496,52 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 218.967,01 | 174.647.590,05 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 174.761.883,81 | 176.259.021,30 |
| 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 | | 460.140,10 |
| 3. Unfertige Leistungen | 5.724.905,65 | | 5.299.322,42 |
| 4. Andere Vorräte | 37.751,74 | 6.349.928,43 | 30.325,47 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 319.367,27 | | 437.125,43 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 7.140,87 | | 28.747,33 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.226,76 | | 1.069,41 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 94.497,76 | 422.232,66 | 43.792,35 |
| III. Wertpapiere | | | |
| 1. sonstige Wertpapiere | 440.015,10 | 440.015,10 | 440.015,10 |
| IV. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 8.868.891,67 | 8.868.891,67 | 1.164.340,33 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 26.926,77 | 26.926,77 | 3.493,28 |
| Bilanzsumme | | 190.869.878,44 | 184.294.523,46 |

31. Dezember 2008

Passiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 153.905,00 | | 129.747,00 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 2.690.126,00 | | 2.660.131,00 |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 2.844.031,00 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.979,00 € | | | (9.269,00) |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG | 53.406.230,41 | | 55.380.829,98 |
| - aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen: 1.974.599,57 € | | | (103.837,35) |
| 2. Gesetzliche Rücklage | 1.332.452,95 | | 1.234.852,95 |
| - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 97.600,00 € | | | |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 10.068.184,71 | 64.806.868,07 | 10.068.184,71 |
| III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust(-) | | | |
| 1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) | 975.992,73 | | -1.974.599,57 |
| 2. Einstellung in Ergebnismrücklagen | 97.600,00 | 878.392,73 | |
| Eigenkapital insgesamt: | | 68.529.291,80 | 67.499.146,07 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | 1.457.458,95 | 1.457.458,95 | 1.642.574,03 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 75.391.490,95 | | 108.441.823,66 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 38.881.981,09 | | 4.835,52 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 5.613.552,80 | | 5.045.687,93 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 199.786,67 | | 263.457,45 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 755.652,30 | | 1.329.185,90 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 40.663,88 | 120.883.127,69 | 67.037,90 |
| - davon aus Steuern: 1.040,97 € | | | (606,27) |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.169,06 € | | | (215,81) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | | 775,00 |
| Bilanzsumme | | 190.869.878,44 | 184.294.523,46 |

❖ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.783.161,73 | | 18.782.266,69 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 50.000,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 13.700,76 | 18.796.862,49 | 5.046,89 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 425.583,23 | 425.583,23 | 107.942,30 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 38.010,00 | 38.010,00 | 29.778,15 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 411.109,36 | 411.109,36 | 527.624,56 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 8.405.278,99 | | 7.968.073,39 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 99,35 | | 872,03 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 7.865,54 | 8.413.243,88 | 1.471,33 |
| 6. Rohergebnis | | 11.258.321,20 | 11.532.241,84 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.106.234,40 | | 1.201.647,29 |
| b) soziale Abgaben | 216.692,10 | 1.322.926,50 | 238.163,01 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.622.938,67 | 2.546.713,94 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 869.255,37 | 1.080.925,85 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 305.354,10 | 97.828,32 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 5.770.918,44 | 6.787.561,38 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 977.636,32 | -224.941,31 |
| 13. Sonstige Steuern | | 1.643,59 | 1.611,82 |
| 14. Ausgleichsbetrag an den Besserungsfonds | | | |
| a) laufende Zahlungen (Vorjahr) | | 0,00 | 0,00 |
| b) Abschlusszahlung | | 0,00 | -1.748.046,44 |
| 15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) | | 975.992,73 | -1.974.599,57 |
| 16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen | | 97.600,00 | |
| 17. Bilanzgewinn | | 878.392,73 | |

D Anhang für das Geschäftsjahr 2008

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.

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.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Jahr 2008 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 38.010,00 € angefallen, diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- u. Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen.

Im Geschäftsjahr erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 141 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 |
| Technische Anlagen | 8 bzw. 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.

Abweichend von der Abschreibungsmethode für Wohnbauten wurde für ein im Geschäftsjahr fertiggestelltes vollsaniertes Gebäude die Restnutzungsdauer neu festgesetzt. Die Abschreibungen wurden entsprechend voraussichtlicher Nutzungsdauer von 80 Jahren linear vorgenommen, was zu einer Minderung der planmäßigen Abschreibung im Geschäftsjahr um 30,2 T€ führte.

Aufgrund von in 2006 versehentlich unter „Wohnbauten“ aktivierten nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei Satellitenanlagen (40,1 T€) wurden diese im Geschäftsjahr 2008 auf „Technische Anlagen“ umgebucht. Eine entsprechende Berichtigung des Abschreibungsplanes für die Restnutzungsdauer von 8 Jahren (ab dem 01.01.2008) wurde für die zwei Satellitenanlagen vorgenommen. Diese Berichtigung führte im Geschäftsjahr zu einer Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen um 3,9 T€.

Für ein zum Verkauf bestimmtes Wohngebäude war eine außerplanmäßige Abschreibung gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 19,25 T€ aufgrund der vorliegenden Kaufangebote notwendig.

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

Bis 31.12.2007 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis 410 € (ohne Vorsteuer) im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Ab 01.01.2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungs- und Herstellungswert zwischen 150,00 € und 1.000,00 € (ohne Vorsteuer) über Poolbildung in einem Sammelposten erfasst. Dieser Posten wird über 5 Jahre linear abgeschrieben, unabhängig vom Zeitpunkt des Zuganges des einzelnen geringwertigen Wirtschaftsgutes im Anschaffungsjahr.

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. | | | | | | |
| Unfertige Leistungen | Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Heizkosten für den Zeitraum 2008. 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 u. 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 155.206,48 €. | | | | | | |
| Ergebnisrücklagen | <p>Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich zum Vorjahr um 1.974.599,57 € vermindert, auf Grund der Entnahme des im Jahr 2007 entstandenen Jahresfehlbetrages.</p> <p>Die gesetzliche Rücklage wird auf Grund des ausgewiesenen Jahresüberschusses eine Zuweisung gemäß § 39 der Satzung erhalten.</p> <p>Die Bestandsentwicklung der gesetzlichen Rücklage stellt sich folgendermaßen dar:</p> <table> <tr> <td>Bilanzansatz zum 31.12.2007</td> <td>1.234.852,95 €</td> </tr> <tr> <td>Zuführung von mindestens 10% des Jahresüberschusses bei Aufstellung der Bilanz gemäß § 39 der Satzung</td> <td>97.600,00 €</td> </tr> <tr> <td>Bestand am 31.12.2008</td> <td>1.332.452,95 €</td> </tr> </table> <p>Die anderen Ergebnisrücklagen bleiben im Geschäftsjahr unverändert.</p> | Bilanzansatz zum 31.12.2007 | 1.234.852,95 € | Zuführung von mindestens 10% des Jahresüberschusses bei Aufstellung der Bilanz gemäß § 39 der Satzung | 97.600,00 € | Bestand am 31.12.2008 | 1.332.452,95 € |
| Bilanzansatz zum 31.12.2007 | 1.234.852,95 € | | | | | | |
| Zuführung von mindestens 10% des Jahresüberschusses bei Aufstellung der Bilanz gemäß § 39 der Satzung | 97.600,00 € | | | | | | |
| Bestand am 31.12.2008 | 1.332.452,95 € | | | | | | |
| 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 im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

❖ Anlagenspiegel

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | des Geschäftsjahres | | | Abschreibungen kumuliert | Buchwert am | | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|---------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|--|
| | | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | | 31.12.2007 | 31.12.2008 | |
| | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 354.925,84 | 1.385,16 | 0,00 | 0,00 | 242.017,24 | 114.293,76 | 49.859,00 | |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 222.781.387,93 | 226.534,51 | 8.058,32 | 1.663.960,24 | 51.968.422,69 | 172.695.401,67 | 2.498.358,45* | |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 430.995,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 186.346,36 | 244.649,00 | 1.593,29 | |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 894.413,24 | 0,00 | 6.076,70 | 0,00 | 0,00 | 888.336,54 | 0,00 | |
| 4. Technische Anlagen | 55.454,96 | 0,00 | 0,00 | 40.105,07 | 22.206,61 | 73.353,42 | 11.422,91 | |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 628.938,18 | 126.239,55 | 13.774,34 | 0,00 | 422.762,16 | 318.641,23 | 61.705,02 | |
| 6. Anlagen im Bau | 1.345.496,52 | 566.809,97 | 0,00 | -1.704.065,31 | 0,00 | 208.241,18 | 0,00 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 218.967,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 218.967,01 | 0,00 | |
| Sachanlagen Gesamt | 226.136.686,19 | 1.138.551,04 | 27.909,36 | 0,00 | 52.599.737,82 | 174.647.590,05 | 2.573.079,67 | |
| Anlagevermögen Gesamt | 226.491.612,03 | 1.139.936,20 | 27.909,36 | 0,00 | 52.841.755,06 | 174.761.883,81 | 2.622.938,67 | |

* darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 19.250,00 €

Unfertige Leistungen Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 5.724.905,65 € (Vorjahr 5.299.322,42 €) 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 | 319.367,27 | 36.388,35 | 437.125,43 | 22.571,78 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 7.140,87 | 1.102,40 | 28.747,33 | 27.320,99 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.226,76 | 0,00 | 1.069,41 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 94.497,76 | 0,00 | 43.792,35 | 0,00 |
| Gesamtbetrag: | 422.232,66 | 37.490,75 | 510.734,52 | 49.892,77 |

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

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

| Rückstellungen für: | € |
|--------------------------------------|------------|
| Straßenausbaubeiträge | 272.944,24 |
| Betriebskosten | 358.960,20 |
| Prüfungskosten | 45.000,00 |
| Verwaltungskosten | 95.298,06 |
| interne Jahresabschlusskosten | 50.700,00 |
| Abführungen entsprechend WoGen-VermG | 345.697,62 |
| Umfinanzierungskosten | 121.831,25 |
| unterlassene Instandhaltung | 104.271,00 |

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 31.12.2008

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | unter 1 Jahr | davon | | Gesichert |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | |
| | € | € | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 75.391.490,95 (108.441.823,66) | 1.831.275,30 (2.197.575,49) | 8.223.531,34 (10.249.523,86) | 65.336.684,31 (95.994.724,31) | 75.391.490,95 (108.426.985,48) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 38.881.981,09 (4.835,52) | 763.496,61 (1.208,88) | 3.488.639,79 (3.626,64) | 34.629.844,69 (0,00) | 38.878.354,45 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 199.786,67 (263.457,45) | 199.786,67 (263.457,45) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 755.652,30 (1.329.185,90) | 755.652,30 (1.329.185,90) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 40.663,88 (67.037,90) | 40.663,88 (67.037,90) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.613.552,80 (5.045.687,93) | 5.613.552,80 (5.045.687,93) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Gesamt | 120.883.127,69 (115.152.028,36) | 9.204.427,56 (8.904.153,55) | 11.712.171,13 (10.253.150,50) | 99.966.529,00 (95.994.724,31) | 114.269.845,40 (108.426.985,48) |

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 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: | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Mieten, Pächterlöse etc.</td> <td>13.132.110,95 €</td> </tr> <tr> <td>Aufwendungszuschüsse</td> <td>275.264,32 €</td> </tr> <tr> <td>Umlagen</td> <td>5.375.786,46 €</td> </tr> </table> | Mieten, Pächterlöse etc. | 13.132.110,95 € | Aufwendungszuschüsse | 275.264,32 € | Umlagen | 5.375.786,46 € | | |
| Mieten, Pächterlöse etc. | 13.132.110,95 € | | | | | | | | |
| Aufwendungszuschüsse | 275.264,32 € | | | | | | | | |
| Umlagen | 5.375.786,46 € | | | | | | | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten: | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Auflösung von Rückstellungen</td> <td>80.865,75 €</td> </tr> <tr> <td>Auflösung von Wertberichtigungen</td> <td>32.268,66 €</td> </tr> <tr> <td>Erlöse aus Versicherungs- entschädigungen</td> <td>62.307,26 €</td> </tr> <tr> <td>Erträge aus früheren Jahren</td> <td>12.638,38 €</td> </tr> </table> | Auflösung von Rückstellungen | 80.865,75 € | Auflösung von Wertberichtigungen | 32.268,66 € | Erlöse aus Versicherungs- entschädigungen | 62.307,26 € | Erträge aus früheren Jahren | 12.638,38 € |
| Auflösung von Rückstellungen | 80.865,75 € | | | | | | | | |
| Auflösung von Wertberichtigungen | 32.268,66 € | | | | | | | | |
| Erlöse aus Versicherungs- entschädigungen | 62.307,26 € | | | | | | | | |
| Erträge aus früheren Jahren | 12.638,38 € | | | | | | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für: | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>6.124.373,99 €</td> </tr> <tr> <td>Instandhaltung</td> <td>2.098.164,35 €</td> </tr> <tr> <td>Vertriebskosten</td> <td>145.178,10 €</td> </tr> <tr> <td>Andere Aufwendungen HBW</td> <td>37.562,55 €</td> </tr> </table> | Betriebskosten | 6.124.373,99 € | Instandhaltung | 2.098.164,35 € | Vertriebskosten | 145.178,10 € | Andere Aufwendungen HBW | 37.562,55 € |
| Betriebskosten | 6.124.373,99 € | | | | | | | | |
| Instandhaltung | 2.098.164,35 € | | | | | | | | |
| Vertriebskosten | 145.178,10 € | | | | | | | | |
| Andere Aufwendungen HBW | 37.562,55 € | | | | | | | | |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind folgende wesentliche, zum Teil periodenfremde, Beträge enthalten: | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Sächliche Aufwendungen</td> <td>633.639,22 €</td> </tr> <tr> <td>Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt)</td> <td>123.853,46 €</td> </tr> </table> | Sächliche Aufwendungen | 633.639,22 € | Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt) | 123.853,46 € | | | | |
| Sächliche Aufwendungen | 633.639,22 € | | | | | | | | |
| Abschreibungen auf Forderungen (direkt, indirekt) | 123.853,46 € | | | | | | | | |

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind bzw. die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

| | |
|---------------------|-----------|
| Qualitätsmanagement | 7 |
| Kundenbetreuung | 18 |
| Auszubildende | 3 |
| Gesamt | 28 |

Außerdem wurden zeitweilig Aushilfen beschäftigt.

Mitgliederbewegung

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Bestand am 01.01.2008 | 6.046 Mitglieder |
| Zugang | 382 Mitglieder |
| Abgang | 342 Mitglieder |
| Bestand am 31.12.2008 | 6.086 Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 29.995,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 44.000,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 6.694.600,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Sandra Wartmann

Christian Patzwahl bis 30.06.2008

Christoph Maier ab 01.06.2008

Mitglieder des Aufsichtsrates

ab 29.06.2007

Dennis Adam (Vorsitzender)

Jochen Hoppe (Stellvertreter)

Monika Stollberg (1. Schriftführerin)

Norbert Michalski (2. Schriftführer)

Karl Heinz Rädisch

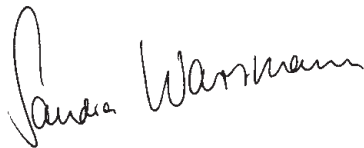
Günter Walkhoff

Wolfgang Adam

Vorschlag an die
Vertreterversammlung
zur Verwendung des
Bilanzgewinnes

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2008 entstandenen Bilanzgewinn von 878.392,73 Euro gemäß § 34 Abs. 1 c) i. V. m. § 40 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 05.03.2009



Wartmann
Vorstand



Maier
Vorstand

E Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In 8 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 Fortführung des eingeschlagenen Konsolidierungskurses zur finanziellen Stabilität unserer Genossenschaft;
- die Stabilisierung und Verbesserung der Ergebnisse in der Hausbewirtschaftung als dem wichtigsten Kerngeschäft;
- die Neuausrichtung der unternehmensseitigen Führungsstrukturen vom Vorstand bis zur ersten Leitungsebene mit folgenden Zielstellungen:
 - Optimierung der Verantwortlichkeiten aus dem strategischen in die operativen Geschäftsfelder
 - stringendere Personalführung und Entwicklung
 - bessere Vernetzung der Kerngeschäftsfelder

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes hat der Aufsichtsrat in 9 internen Sitzungen Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung, wichtige Einzelvorgänge sowie aktuell anstehende Entscheidungen erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 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 18. Mai 2009 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 2008 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 01.01.2008 bis 31.12.2008 mit einer Bilanzsumme von 190.869.878,44 EUR und einem Bilanzgewinn von 878.392,73 EUR festzustellen,
- den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 in Höhe von 878.392,73 EUR wird den anderen Ergebnismittelrücklagen zugeführt,
- dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

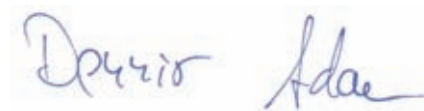
Rückblickend für das Jahr 2008 ist festzustellen, dass mit der Einstellung von Herrn Maier als neuen Vorstand, für den „bautechnischen Bereich“, nicht nur ein Fachexperte gefunden wurde sondern auch ein Vorstandsmitglied, welches den Teamgeist und das kooperative Miteinander von allen Mitarbeitern, Führungskräften und seiner Vorstandskollegin Frau Wartmann fördert.

Neben der Findung des neuen Vorstandsmitgliedes, waren die Vorbereitungen für die Satzungs- und Wahlordnungsänderung sowie die stetige Weiterentwicklung der „1893“ zu einem kompletten Service- und Dienstleistungsunternehmen Hauptpunkte der regelmäßigen Zusammenkünfte. Mit dem ausgewiesenen Bilanzgewinn für 2008, seit langer Zeit, wird erkennbar, dass sich unsere Genossenschaft aus der „Talsole“ hinausbegibt. Dies ist die wichtigste Grundlage für die zukünftigen Aufgaben, die neben dem großen Bauprojekt Westernplan auch die Fortführung der planmäßigen Instandhaltung sowie die weitere Verbesserung der Kunden-Nutzenorientierung am nach wie vor übersättigten Mietermarkt in Magdeburg.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für diese herausragende Arbeitsleistung und dem gezeigten Engagement.

Magdeburg, im Juni 2009

Der Aufsichtsrat



Dennis Adam,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Mitgliedervertreter der 1893

Wahlbezirk 1

Klaus Steinmeyer
Regina Breske
Bernd Chudzinski
Dieter Rödl
Bernd Reinecke
Norbert Popien
Eva Kossler
Eva-Maria Weise
Frank Feuchter
Werner Belter
Simone Prahst
Annett Andratschke
Thomas Losse
Wolfgang Peine
Cordula Stamm
Christoph Schwarz
Heike Präfke
Udo Mädler
Peter Oberpichler
Henry Pucklitzsch
Jürgen Naeter

Wahlbezirk 2

Katrin Seifert
Hannah Schreckenbach
Konrad Matz
Stefan Walkhoff
Kathrin Schuch
Jürgen Bednarz
Rüdiger Reinwald
Margot Kanter
Maria-Christa Henseleit
Willi Klose
Jörg Bremer
Klaus Kümmel
Detlef Heyland
Dagmar Lück
Roland Fehringer
Jens Hentschel
Gerrit Werner
Barbara Pieper
Thomas Götz
Oliver Koch
Hans-Joachim Wolff

Wahlbezirk 3

Hans-Dieter Sztukowski
Bernd Hufnagel
Wolfgang Bubeck
Martin Joppich

Wahlbezirk 4

Andrea Kannenberg
Stephanie Schmöche
Alfons Asmus
Petra Wiedenbeck
Simone Bartels
Manuela Wruck
Leopold Bernhardt
Heiko Michael

Wahlbezirk 5

Frank Thale
Sabine Meyer
Peggy Baller

Wahlbezirk 6

Karl-Ernst Krüger
Lars Duckstein
Hans-Joachim Busch
Dieter Rudloff
Günter Brieger
Monika Stange
Ina Herzger
Sylke Schuchardt
Kathleen Michaelis
Hans Dietrich Schulle
Kathleen Naß
Marion Splitt
Reinhard Strümpel
Andreas Truckenbrodt
Lutz Adam
Rainer Wallich
Reinhard Körner
Günter Herzger
Joachim Dazert

Herausgeber:

Magdeburger
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG
Ulrichplatz 1
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 6292-0
Fax: 0391 6292-222

Gestaltung:

DATES Medien Verlag GmbH

Fotos:

Christian Gramm

Druck:

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG



1893