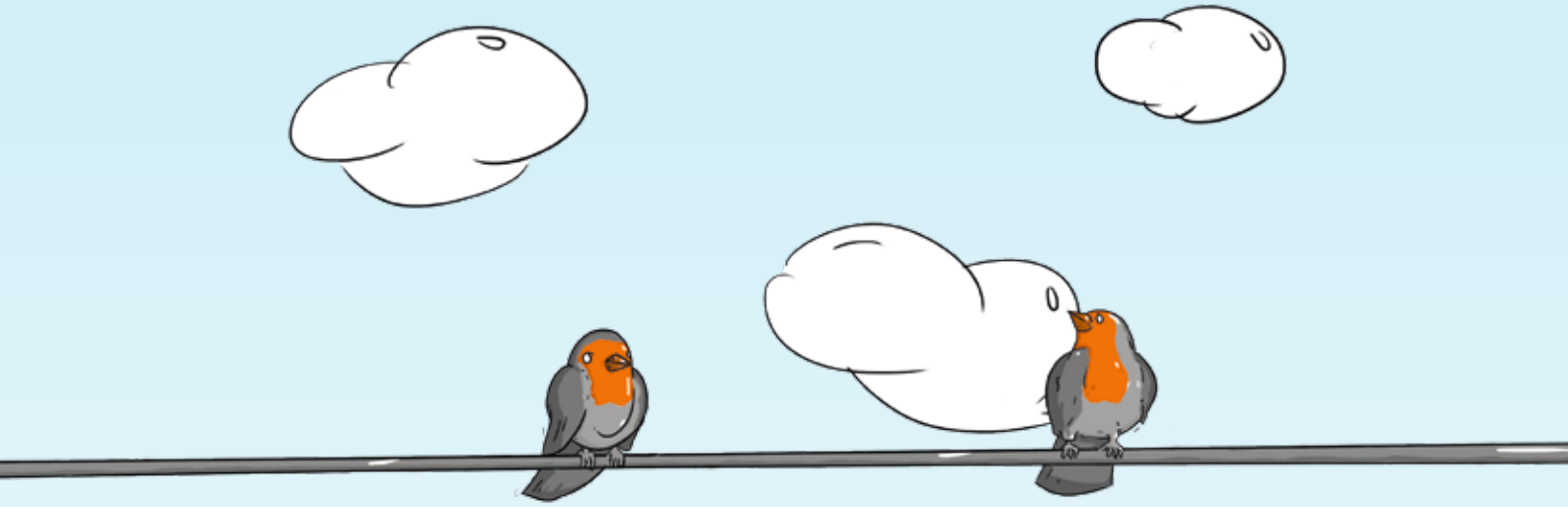


Miteinander

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Otto von Guericke Immobilien GmbH

Kennzahlen auf einen Blick

IMMOBILIENWIRTSCHAFT	2014	2013
Eigene Mietwohnungen	6.475	6.475
Eigene Gewerbeeinheiten	34	30
Mitarbeiter	50	47
BILANZ (Mio. EUR)		
Anlagevermögen	179,3	178,9
Umlaufvermögen	20,6	20,4
Eigenkapital	82,8	81,7
Verbindlichkeiten	115,7	116,3
Bilanzsumme	199,9	199,4
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (Mio. EUR)		
Umsatzerlöse	28,3	27,7
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	13,1	13,4
Abschreibungen	5,2	6,8
Jahresüberschuss	1,1	0,5
KENNZAHLEN (Mio. EUR)		
EAT	1,1	0,5
EBT	1,1	0,5
EBIT	6,2	5,7
EBITDA	10,5	10,5
Cashflow	5,4	5,0

Inhalt

Geschäftsbericht
Otto von Guericke eG

Vorwort Seite 4
Miteinander Seite 6
Lagebericht Seite 22
Bilanz Seite 34
Gewinn- und Verlustrechnung Seite 36
Anhang Seite 37
Anlagen Seite 42
Bericht des Aufsichtsrates Seite 45
Bestätigungsvermerk Seite 46
Rechtliche und steuerliche Verhältnisse Seite 47
Impressum Seite 47
Bilder des Jahres Seite 48

Geschäftsbericht
Otto von Guericke Immobilien GmbH

Lagebericht Seite 56
Bilanz Seite 64
Gewinn- und Verlustrechnung Seite 66
Anhang Seite 67
Bericht der Gesellschafterversammlung Seite 71
Bestätigungsvermerk Seite 73
Rechtliche und steuerliche Verhältnisse Seite 74
Impressum Seite 74

Miteinander mehr erreichen

Sehr geehrte Vertreter, Mitglieder, Geschäftsfreunde und Partner,

Der nachfolgende Geschäftsbericht soll Ihnen auch in diesem Jahr einen umfassenden Einblick in das Wirken unseres Unternehmensverbundes im Jahr 2014 gestatten. Neben den wesentlichen Aussagen des Jahresabschlusses unserer Genossenschaft sowie ihrer 100%igen Tochtergesellschaft möchten wir jedoch in diesem Jahr auf den folgenden Seiten ein Thema besonders in den Vordergrund rücken, das Thema Miteinander.

Wir haben uns gefragt, was unser Unternehmen in der heutigen Zeit ausmacht und wie unser Wirken und unsere Verantwortung in Magdeburg aktuell wahrgenommen werden. Keine Frage, wir sind Vermieter, Bauherr, Auftraggeber, Quartiersentwickler und Stadtverschönerer. Aber daneben sind wir auch Dienstleister, Arbeitgeber, Ausbilder, Sponsor, Unterstützer, Vermittler, erster Ansprechpartner, Kummerkasten, Sozialberater und vieles mehr. Wir vertreten primär die Interessen unserer Mitglieder, entfalten aber dabei auch eine Ausstrahlung auf die Gesellschaft, den Markt und die Umwelt. Für alle unsere Aufgaben ist eines ganz besonders wichtig, nämlich dass wir es mit Menschen zu tun haben, die ganz unterschiedliche Sorgen, Interessen und Anliegen haben und die in uns einen Partner sehen, der sie hierbei begleiten kann. Wir reden von Individualität, von Aufgeschlossenheit für Themen, die über das Wohnen hinausgehen und wir reden über Vielfalt und buntes Leben. Bunt und individuell erscheint deshalb auch der diesjährige Geschäftsbericht.

Das Miteinander ist ein zentraler Baustein der täglichen Arbeit geworden und wir wollen unseren Bericht nutzen, ein paar Facetten dieses Miteinanders näher zu beleuchten. Wir werfen einen Blick auf das Miteinander mit unseren Kunden, gehen auf unser Engagement für soziale, jugendfördernde oder Sportprojekte ein und blicken auf unsere Verantwortung als Arbeitgeber und Ausbilder. Wir behaupten, dass ein professioneller Umgang mit diesen Themen einen wesentlichen Erfolgsfaktor darstellt. Auch wenn wir in unserer Verpflichtung als Vorstände immer die wirtschaftlichen Prämissen und Kennziffern im Blick haben, machen sie das Geschäft doch nicht in Gänze aus. Die Stärkung der weichen Erfolgsfaktoren, die Fortentwicklung sozialer Kompetenzen und die Besinnung auf genossenschaftliche Werte sind nach unserer festen Überzeugung genauso wichtig.

Wir möchten an dieser Stelle als erstes unseren Genossenschaftsmitgliedern, ehrenamtlichen Unterstützern und externen Partnern danken, die uns mit wertvollen Tipps inspirieren und in vielen Projekten begleitet und bestärkt haben. Ein großer Dank gilt weiterhin allen unseren Mitarbeitern, die sich tagtäglich mit Kompetenz und Leidenschaft einbringen und große Verantwortung übernehmen. Das oben beschriebene Miteinander würde ohne sie und ihr unermüdliches Engagement nicht gelingen. Abschließend geht ein besonderer Dank an die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung, die uns mit vertrauensvollen Hinweisen und Ratschlägen stets hilfreich zur Seite standen.

Ihnen allen eine informative Lektüre wünschen

Oliver Hornemann Karin Grasse

Betriebliches Miteinander

„Bei Otto bin ich zu Hause“

Wer bei Otto morgens zur Arbeit kommt, hat auch ein bisschen das Gefühl, nach Hause zu kommen. Denn der Slogan „Bei Otto bin ich zu Hause“ gilt nicht nur für unsere Mieter und Mitglieder, sondern auch für die Mitarbeiter unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Arbeiten in familiärer Atmosphäre macht Otto besonders und den Arbeitsalltag mit seinen Erfolgen und auch mal Rückschlägen zu einem Ort, an dem sich jeder Einzelne wohl fühlen kann - wie in einer Familie. Probleme oder Unstimmigkeiten werden besprochen und gemeinsam nach einer Lösung gesucht. Jeder findet Gehör, ob beim Kollegen oder beim Chef, wir arbeiten und agieren auf Augenhöhe. Dies zeigt sich unter anderem bei unseren teambildenden Maßnahmen, bei denen die Mitarbeiter einer Abteilung und ihr Leiter gemeinsam einen Tag an einem Ort ihrer Wahl verbringen und diesen aktiv gestalten. Auf diese Weise wird das kollektive Miteinander gestärkt und der Spaß gefördert, der uns wiederum enger zusammenwachsen lässt.

Diese starke Zusammengehörigkeit spiegelt sich auch in unserem Sportsgeist wider. So haben wir seit mehreren Jahren immer wieder Läufer beim Firmenstaffellauf am Start. Und wer hier nicht mitläuft, der feuert seine Kollegen mit Leib und Seele an. Über solche und andere Aktivitäten (wie Bowling- und Volleyballgruppen) haben sich viele Freundschaften entwickelt. Jeder steht für den Anderen ein und hilft, wo er kann, auch über Abteilungsgrenzen hinaus. Und wer gänzlich einmal wissen möchte, was sein Kollege den ganzen Tag so treibt, der kann ihm einfach mal über die Schulter schauen. Hospitationen machen es möglich. Auf diese Weise stärken wir das Verständnis und die Rücksichtnahme der Kollegen untereinander.

Einer Familie geht's gut, wenn deren Mitglieder gesund sind. Zusammen mit der IKK Gesund plus konnten wir Maßnahmen wie Gesundheitschecks, Rückenschule, Ernährungsberatung oder Stressbewältigung absolvieren. Die Resonanz kann sich sehen lassen. Viele unserer Ottos sind sportlich wie nie, achten auf gesunde Ernährung und wissen einiges über Ergonomie am Arbeitsplatz. Wir sitzen nun auf ergonomischen Bürostühlen und achten auf die richtige Haltung. Ein wichtiges Thema ist die Anpassung der Arbeitsbedingungen an individuelle Lebenssituationen. Flexible Arbeitszeitmodelle helfen jedem Ottomitarbeiter dabei, den Arbeitsalltag so zu bewältigen, dass die Gesundheit nicht darunter leiden muss. Auch hierbei unterstützen wir uns gegenseitig, um den größtmöglichen Unternehmenserfolg zu erreichen.

Dafür spielt auch ein professionelles und einheitliches Erscheinungsbild eine große Rolle. Keiner kann sich diesem sympathischen Bild entziehen, wenn eine Gruppe von blauen Jacken, unseren Ottojacken, in Erscheinung tritt. Geschlossenheit zeigen, Hand in Hand arbeiten, gemeinsam den Horizont erweitern, immer den Fokus auf unsere Mitglieder und Mieter richten und dabei noch Spaß haben ist die Aufgabe und das langfristige Ziel in unserer großen Ottofamilie.

Ottos Mitarbeiter sollen sich wohl fühlen. Ernährungsberatungen, Vorsorgeuntersuchungen oder Rückenkurse sorgen für ein gutes Wohlbefinden. Dieses wird noch unterstützt durch ergonomische Bürostühle und moderne Arbeitsmittel. So bleiben unsere Ottos gesund und bilden die Basis für ein optimales betriebliches Miteinander.

Miteinander immer für Sie da

Die Heimat ist dort, wo man verstanden wird.

Ganz in diesem Sinne möchten wir Sie, liebe Mitglieder und Mieter, bei uns aufgehoben wissen. Von Anfang an sollen Sie sich bei uns wohlfühlen sowie verstanden werden. Dafür haben wir für jeden Anspruch und jede Anfrage gut ausgebildete Mitarbeiter in allen Sparten.

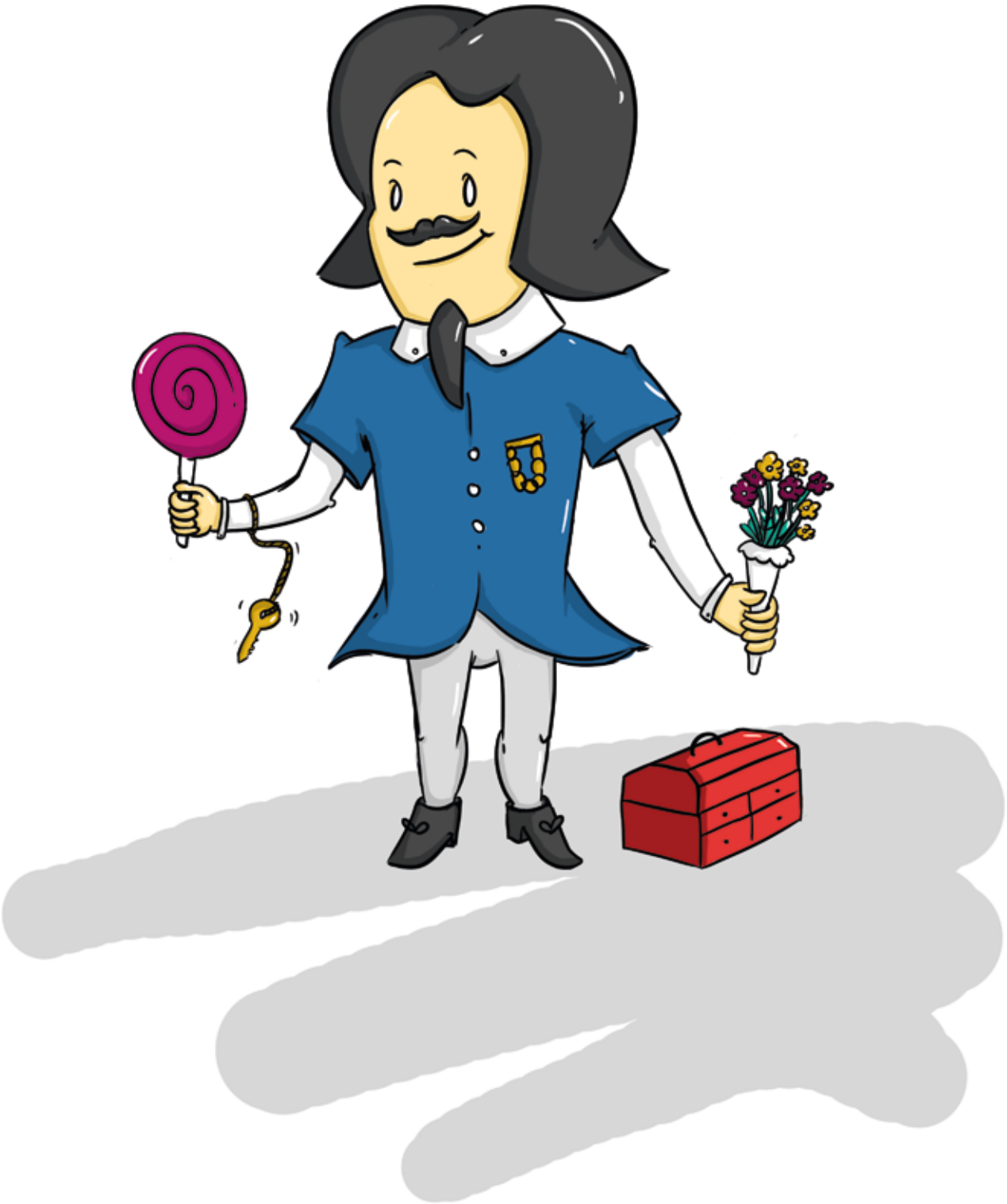
Sie möchten umziehen oder suchen eine neue Wohnung. Hier lernen Sie als erstes unser Vermietungsteam kennen. Ihre Wünsche werden aufgenommen, eine passende Wohnung wird gesucht und natürlich besichtigt. Sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, lernen Sie als nächstes unsere technischen Wohnungsverwalter oder bei größeren Maßnahmen unsere Bauleiter kennen. Professionell werden Sie auch hier beraten und in die Entscheidungen über die Fliesenauswahl, das Material und Dekor des Fußbodenbelages oder die passende Farbkombination einzelner Räume mit einbezogen. Wünsche und Vorstellungen werden weitestgehend bei den Sanierungsarbeiten umgesetzt. Viele gute, regionale Handwerksfirmen arbeiten seit Jahren für unsere Genossenschaft. Sie kennen sich mit den Erwartungen unserer Mieter bestens aus und bieten auch Sonderleistungen bzw. zusätzliche Arbeiten an. Diese müssen aber durch den Mieter separat beauftragt und abgerechnet werden.

Und endlich ist es soweit, Sie beziehen Ihre neue Wohnung und jetzt lernen Sie Ihren zuständigen Wohnungsverwalter und auch Ihren Hausmeister kennen. Der Wohnungsverwalter ist ständiger Ansprechpartner bei allen Belangen, die Sie und Ihre Wohnung betreffen. Ihr Hausmeister kümmert sich um die Ordnung und Sauberkeit im Wohnumfeld, pflegt die Außenanlagen, führt den Winterdienst durch und ist auch oftmals erster Ansprechpartner der Mieter bei Problemen. Für kleinere Reparaturen und auch anstehende Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung haben wir eigens in unserem Tochterunternehmen, der Otto von Guericke Immobilien GmbH, einen Regiebetrieb angesiedelt. Unsere Handwerker sind fachkundig, kompetent und äußerst zuverlässig sowie zuvorkommend.

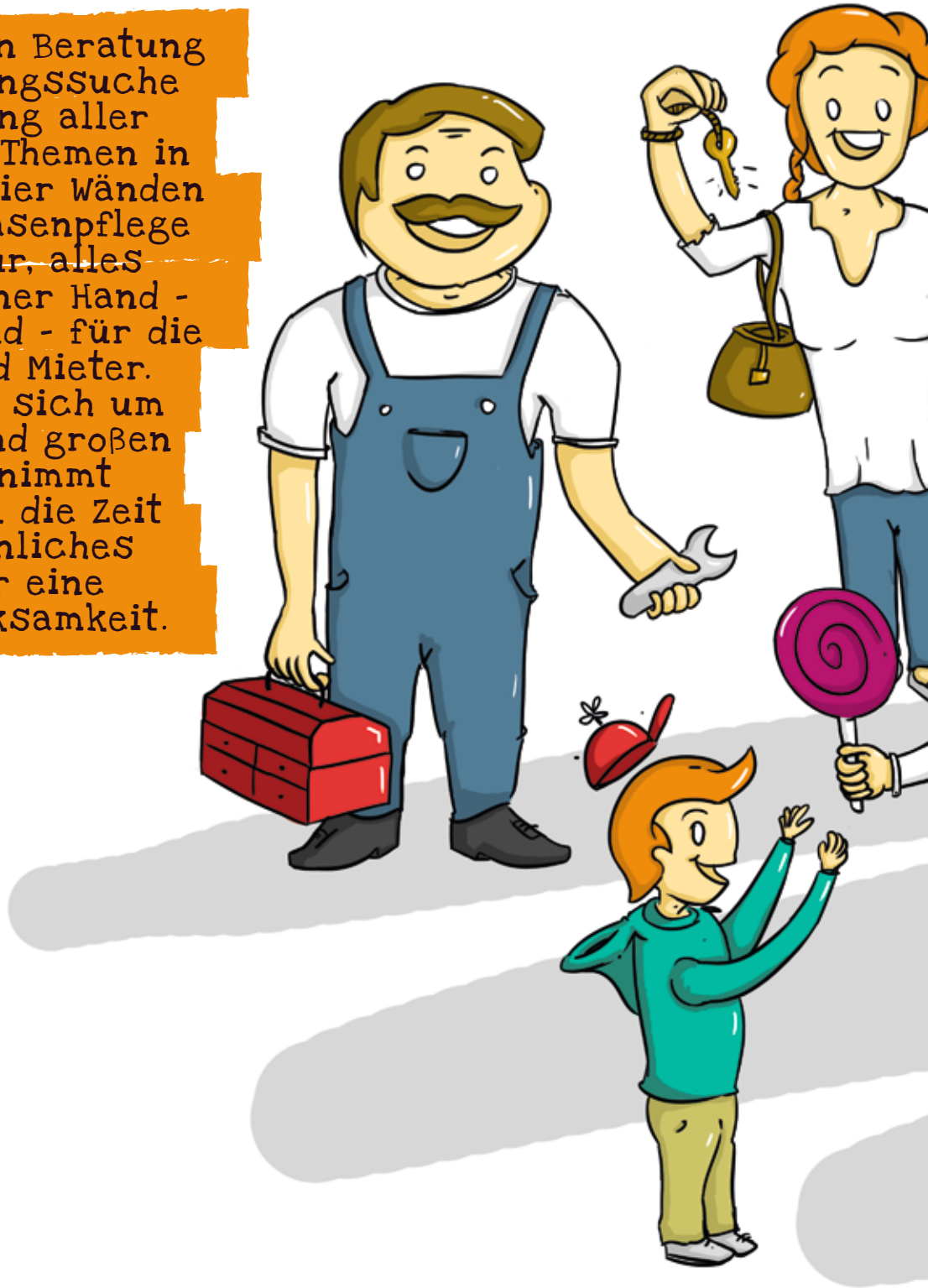
Einige haben es vielleicht schon einmal erlebt: Das Licht funktioniert nicht, der Wasserhahn tropft, oder noch schlimmer, ein Wasserschaden aus der oberen Wohnung. Schnelle und professionelle Hilfe ist erforderlich! Sie rufen an – Otto kümmert sich. Auch für den Notfall am Wochenende, feiertags oder nachts haben wir eine immer erreichbare Notdienstnummer und einen Leiter vom Dienst. Dieser beauftragt umgehend die entsprechende Notdienstfirma und bei größeren, schwerwiegenden Schäden kommt unser Leiterdienst persönlich vor Ort, damit der Schaden schnellstmöglich behoben wird.

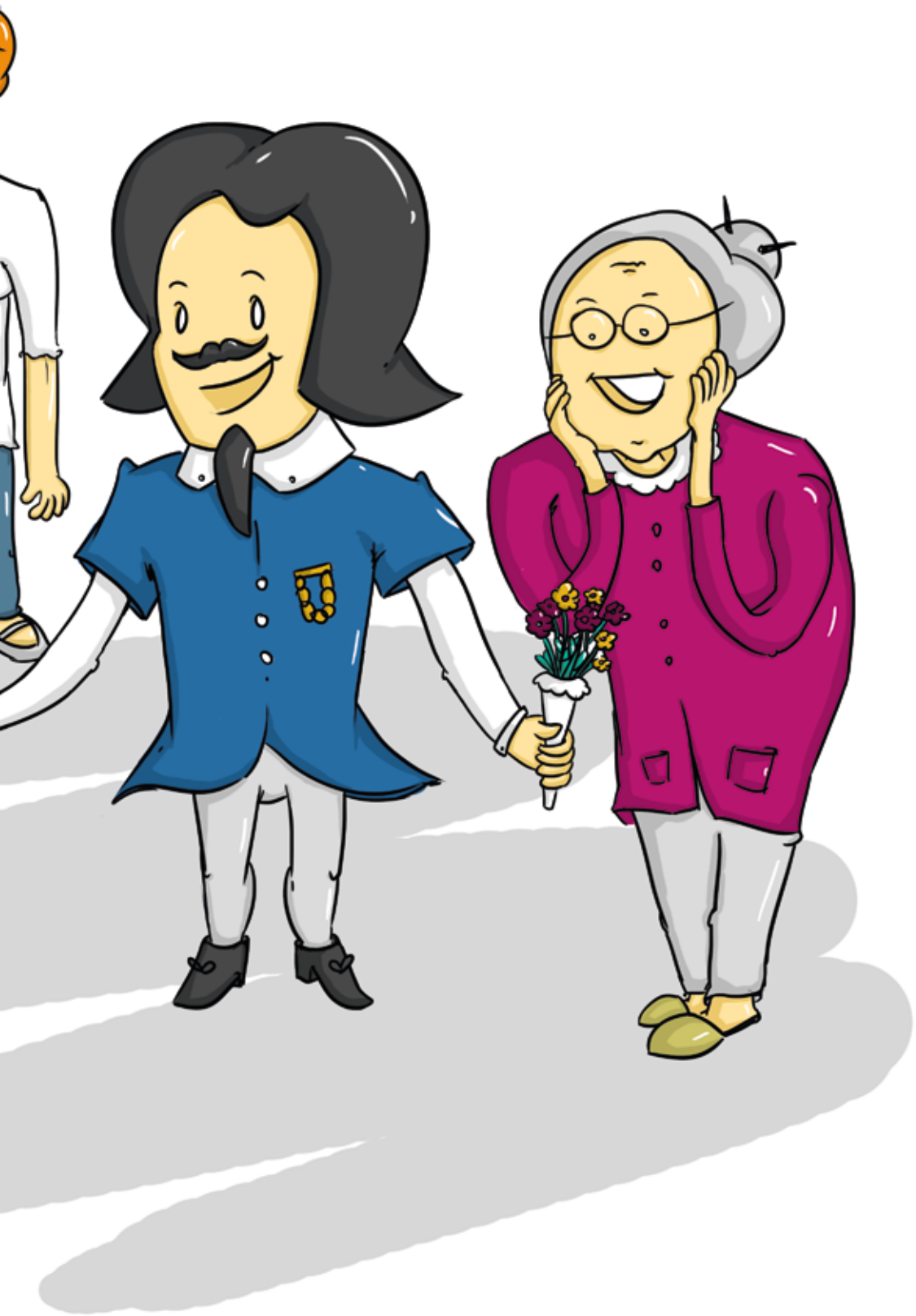
Miteinander für sicheres und sorgloses
Wohnen unserer Mitglieder- von A bis Z

Alle - Zusammen!



Von der ersten Beratung bei der Wohnungssuche über die Lösung aller auftretenden Themen in den eigenen vier Wänden bis hin zur Rasenpflege oder Reparatur, alles kommt aus einer Hand - aus Ottos Hand - für die Mitglieder und Mieter. Otto kümmert sich um die kleinen und großen Anliegen und nimmt sich auch mal die Zeit für ein persönliches Gespräch oder eine nette Aufmerksamkeit.





Soziales Miteinander

Genossenschaften handeln wirtschaftlich und sozial.

Im Mittelpunkt stehen dabei natürlich die Mitglieder, Mieter und Kunden. Doch wir ziehen den Rahmen weiter, unser Handeln erstreckt sich auch auf Projekte, die nicht nur unseren Bewohnern zugutekommen, sondern im weitesten Sinne dem Gemeinwesen zugeschrieben werden können.

Gemeinwesenarbeit orientiert sich an den Bedürfnissen und Interessen der in einem Stadtteil lebenden Menschen und fördert die Teilhabe am wirtschaftlichen, politischen, sozialen und kulturellen Leben. Dabei wird auf die Selbstorganisation und Selbsthilfekräfte der Bürger gesetzt. Menschen werden dabei unterstützt, selbst aktiv zu werden, um ihre Bedürfnisse und Interessen öffentlich zu machen und sich für ihre Anliegen selbst einzusetzen. In den Stadtteilen, in denen unsere Mitglieder leben, ist es uns besonders wichtig, die Gemeinwesenarbeit zu stärken und damit das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern.

Dieses gelingt uns z.B. durch eine enge Kooperation mit dem Familienhaus Magdeburg e. V., wo vielfältige Begegnungsmöglichkeiten für Menschen jeden Alters angeboten werden. Die Vereine Neue Wege e.V. oder die Volkssolidarität Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. sind ebenfalls unsere Kooperationspartner. Sie bieten ähnliche Möglichkeiten, sind aber an anderen Standorten in der Stadt aktiv.

Die in einigen Stadtteilen aktiven Gemeinwesenarbeitsgruppen oder Bürgervereine erhalten regelmäßig unsere Unterstützung, von der Finanzspritze für Wohngebietsfeste bis hin zu persönlicher Hilfe. So packen wir auch mal selbst mit an, wie bei der von der Stadt Magdeburg initiierten Aktion „Magdeburg putzt sich“. Wir sorgen dafür, dass Springbrunnen sprudeln, wie jener auf dem Hermann-Bruse-Platz im Neustädter Feld. Wir belohnen das Ehrenamt, indem wir den Freiwilligenpass der Stadt Magdeburg regelmäßig mitfinanzieren. Wir geben Organisationen, die sich lokal engagieren und wichtige Basisarbeit im Stadtteil leisten, ein besonders günstiges Dach über dem Kopf. Hierzu zählen z.B. der Tierschutzverein von 1893 e.V., der Lokalsender Olven TV oder auch der Quartiersmanager in Neu-Olvenstedt. Wir sind Türöffner für Studenten aus aller Welt, eine verlässliche Zusammenarbeit mit der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg und dem akademischen Auslandsamt macht’s möglich. Wir begleiten auch Schulprojekte, wie zuletzt jenes mit dem Albert-Einstein-Gymnasium. Dort haben wir mit Schülern der 8. Klasse über den Start ins Berufsleben gesprochen und nützliche Tipps für die Bewerbung gegeben.

Soziales Handeln ist verantwortliches Handeln. Mit unserem Handeln möchten wir bürgerschaftliches Engagement in den Stadtteilen fördern, Nachbarschaften über alle Altersgrenzen und Lebensformen hinweg stärken und dort Hilfe geben, wo sie benötigt wird. Miteinander – Füreinander!

Nicht nur für Ottos Bewohner, sondern für die ganze Landeshauptstadt sind die Förderung von Engagement und Ehrenamt sowie die Unterstützung sozialer Projekte und der Gemeinwesenarbeit enorme Triebfedern. Otto bringt sich ein und stellt hierfür nicht nur finanzielle Mittel zur Verfügung, sondern packt auch selbst an.

Sportliches Miteinander

Sport ist mehr als pure Bewegung.

Vielmehr heißt Sport Lernen von Fairness, Respekt und Teamgeist. Sportvereine in den einzelnen Stadtgebieten der Landeshauptstadt vermitteln nach unserer Ansicht genau diese sozialen Aspekte des Lebens. Sie sprechen Kinder und Jugendliche aus der Nachbarschaft an und locken vom Computer oder Fernseher weg.

Wir versuchen, Verantwortung für die Kinder unserer Mitglieder, Mieter, Nachbarn oder Mitarbeiter mitzutragen, in dem wir einzelnen dieser Sportvereine helfen, diese Aufgabe zu lösen.

Im Jahr 2014 unterstützten wir beispielsweise Fußball-, Handball-, Basketball-, Wasserball- sowie Karatevereine in Magdeburg. Nicht nur finanzielle Leistungen sind gefragt, auch Sachspenden, wie ein Trikotsatz für die D-Jugend des BSV 93 e.V. oder die helfende Hand bei einem Arbeitseinsatz auf dem Sportplatz des SV Germania Olvenstedt e.V.

Für größere Vereine ist die Bereitstellung von Wohnraum von Bedeutung. Spieler aus anderen Gegenden sind oft auf eine günstige Wohnung angewiesen, wenn sie nach Magdeburg wechseln. Aus diesem Grund haben wir verschiedenen Sportclubs im Rahmen des Sponsorings Wohnungen zur Verfügung gestellt. Aktuelles Beispiel ist der BBC Magdeburg e.V., der mit den Otto Baskets mittlerweile in der 2. Basketball Bundesliga (Pro B) spielt. Auch die SCM Youngsters versorgen wir mit Wohnraum. Die Youngsters spielen in der 3. Handball Bundesliga und wurden einst gegründet, um die intensive Jugendarbeit des SC Magdeburg zu fördern.

Besonders stolz sind wir, seit 2014 auch offizieller Sponsor der Handballer des Sportclubs Magdeburgs zu sein. Als einziger Verein der neuen Bundesländer konnte sich der SCM dauerhaft in der 1. Bundesliga etablieren und ist für Magdeburg ein Aushängeschild. Erfolgreiche Mannschaften wie der SCM prägen das Image, die Dynamik und die Attraktivität einer Stadt unmittelbar. Je vielfältiger und interessanter ein sportliches, urbanes und kulturelles Leben in einer Stadt ist, umso lieber leben dort die Menschen. Mit unserem Sponsoring fließt aber auch ein Teil wieder zurück an die Mitglieder unserer Genossenschaft. So haben wir bei den Heimspielen des SCM beispielsweise ein Kartenkontingent, das unsere Mitglieder vergünstigt erwerben und damit zu einem niedrigeren Preis auf den Rängen der pulsierenden Arena mitfiebern können. Spätestens in diesem Moment fühlen wir, was das Miteinander zwischen unseren Mitgliedern und den Spielern ausmacht.

Respekt Fai

Sport heißt auch Lernen von Respekt, Teamgeist und Fairness. Otto unterstützt Sportvereine, die sich dieser Aufgabe widmen und mit den Kindern aus dem Kiez regelmäßig trainieren. Erfolgreiche Sportvereine wie der SCM sind ein Aushängeschild für Magdeburg und liegen Otto am Herzen, weil sie alle Menschen und damit auch Ottos Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter, sportlich miteinander verbinden.

SCM Youngsters

SV Germania Olvenstedt e.V.

rness Teamgeist

BBC Magdeburg

BSV 93 e.V.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg

1. GRUNDLAGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG verfolgt satzungsgemäß den Zweck, die Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus kann sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, verkaufen und betreuen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören unter anderem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist satzungsgemäß gestattet.

2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 1,5 % zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel moderater gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Die deutsche Wirtschaft konnte sich in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von +0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014. Nach Einschätzung der Bundesbank hat die Konjunkturerholung im Euro-Raum sowie in anderen wichtigen Industrie- und Schwellenländern zu einer verstärkten Auslandsnachfrage geführt. Dies habe bei Unternehmen in Deutschland die Bereitschaft gestärkt, in Sachanlagen zu investieren.

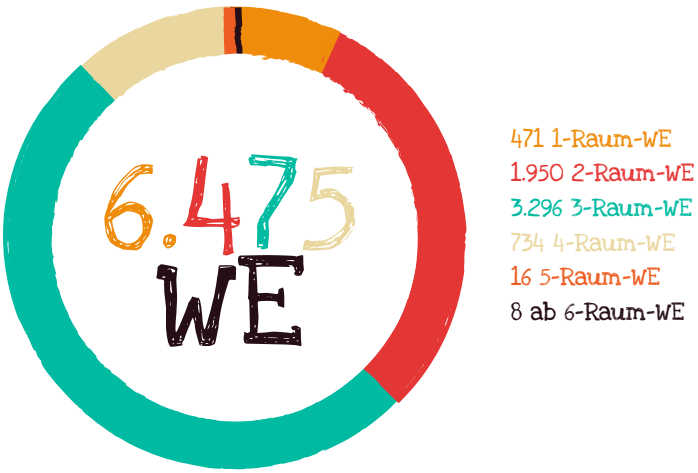
Der drastische Rückgang der Rohölpreise dürfte sich laut Bundesbank positiv auf die konjunkturellen Aussichten auswirken. Die Entlastung der Lebenshaltungskosten der Haushalte und der Produktionskosten der Unternehmen wirkt sich üblicherweise positiv auf die wirtschaftlichen Entscheidungen von privaten Haushalten und Unternehmen aus. Da der Großteil des Rohölpreisrückgangs noch nicht in die Dezember-Prognose eingeflossen ist, ergeben sich spürbare Aufwärtschancen für das dort prognostizierte Wirtschaftswachstum in den Jahren 2015 und 2016. Anfang Dezember vergangenen Jahres wurde für 2015 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,0 % und für 2016 von 1,6 % prognostiziert.

Eine positive Entwicklung ist auch für die Beschäftigungszahlen in Deutschland festzustellen. Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 42,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, das waren 372.000 Personen oder 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes fiel damit der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2014 höher aus als im Jahr 2013, in dem die Zahl der Erwerbstätigen um 247.000 Personen beziehungsweise um 0,6 % zugenommen hatte. Gleichzeitig erreichte 2014 die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine insgesamt gestiegene Erwerbsneigung dürften diese Entwicklung weiterhin begünstigt haben.

Trotz geringer wirtschaftlicher Impulse hat sich der Arbeitsmarkt positiv entwickelt. Allerdings haben Arbeitslose von dem Beschäftigungsaufbau nur in begrenztem Umfang profitiert, weil ihre Profile nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,9 Mio. Personen und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Die Arbeitslosenquote hat sich von 6,9 % im Jahr 2013 auf 6,7 % in 2014 reduziert. In Ostdeutschland war die Arbeitslosenquote mit 9,8 % (Vorjahr: 10,3 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,9 % (Vorjahr: 6,0 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 11,2 % im Vorjahr auf 10,7 % im Jahr 2014 gesunken.

In der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 11,6 % im Jahr 2013 auf 11,4 % im Jahr 2014 leicht gesunken. Die Einwohnerzahl Magdeburgs profitierte auch im Jahr 2014 von einem starken Zuzug vorwiegend aus den Regionen im Umland. Im Dezember 2014 lebten im Vergleich zum Vorjahresmonat 1.189 Bürger mehr und damit 234.858 Einwohner in Magdeburg.

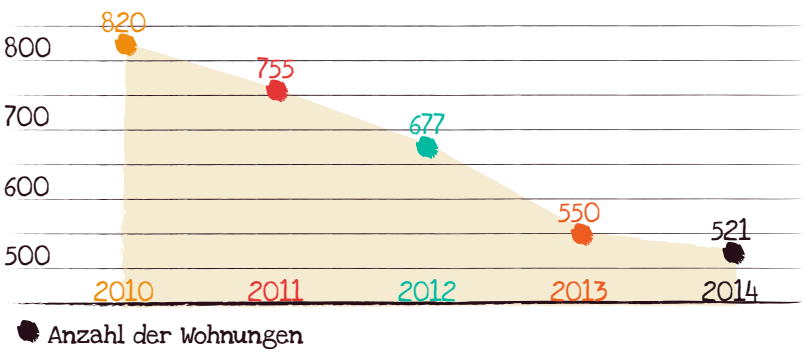
WOHNUNGSBESTAND 2014



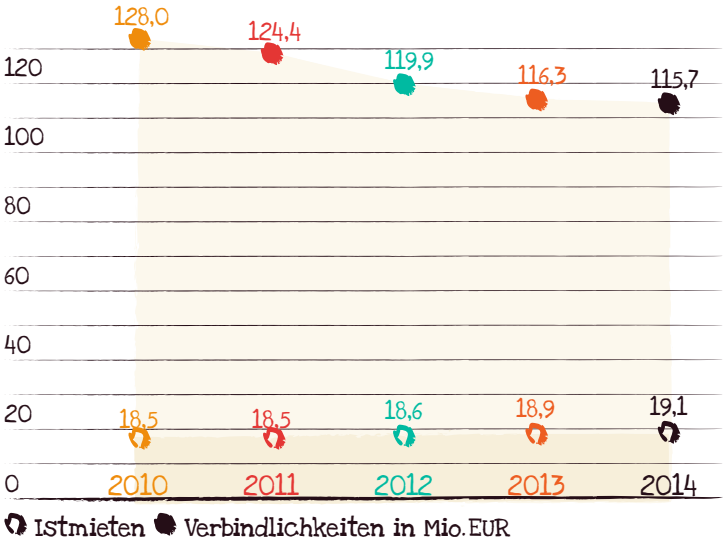
Mit Blick auf den Titel „Kommune des Jahres 2014“, der vom ostdeutschen Sparkassenverband verliehen worden war, will die Landeshauptstadt an die positive Entwicklung Magdeburgs anknüpfen. Investitionen zum Beispiel in Straßenbau, Kita- und Schulgebäude sowie Sportstätten dienen dazu, dass die Landeshauptstadt weiterhin ein attraktiver Lebens- und Arbeitsort bleibt. Dazu gehören die Erschließung neuer Wohngebiete sowie der Neubau und die Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen. Die Verbesserung der Ausbildungsmöglichkeiten und Werbung für den Wirtschaftsstandort Magdeburg sind weitere Ziele der Landeshauptstadt. Der weitere Ausbau der digitalen Infrastruktur sowie die „Virtuelle Planungsregion Magdeburg“, ein Projekt in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer IFF, sollen potenzielle Investoren ansprechen und zusätzliche Wirtschaftsansiedlungen fördern.

Das im Jahr 2013 als selbstbindend anerkannte Stadtentwicklungskonzept bis 2025 (ISEK 2025) dokumentiert die Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert zu erreichende Ziele. Hierbei werden Themen wie Wirtschaft und

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDES



ISTMIETEN UND VERBINDLICHKEITEN



Soziales, Wohnungsmarkt, Infrastruktur, Stadtumbau, aber auch Klimawandel, demografischer Wandel und soziale Polarisierung als zentrale Herausforderungen der Stadtentwicklung behandelt. Diese Themen werden auch die Wohnungswirtschaft in Magdeburg begleiten. Das ISEK 2025 kann damit als Leitbild zukünftiger Stadtentwicklung verstanden werden.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

3.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2014 verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG über Grundstücksflächen von insgesamt 500.915 m² mit Buchwerten in Höhe von 40.825,9 TEUR. Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand von 6.475 Wohnungen (Vorjahr: 6.475), 34 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 30), 222 Garagen und Tiefgaragenplätzen (Vorjahr: 222) sowie weiteren 507 Einstellplätzen (Vorjahr: 512) verwaltet. Der Wohnungsbestand bleibt nach 32 Zugängen sowie 32 Abgängen im Geschäftsjahr unverändert.

Bei den Bestandsabgängen handelt es sich um die Stilllegung von 8 Wohnungen in der Thietmarstraße 2-15, 19 Wohnungsverkäufe aus dem Umlaufvermögen, 4 Umnutzungen von Wohnungen in Gewerbe sowie um die Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu 1 Wohnung.

Von den aus dem Umlaufvermögen im Berichtsjahr verkauften 19 Wohnungen befinden sich 7 Wohnungen im Bereich Johannes-Göderitz-Straße, 7 Wohnungen im Bereich Am Stadtblick sowie 5 Wohnungen im Bereich Kritzmannstraße.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich durch den Ankauf des Wohngebäudes Am Weidenring 9-9d in Biederitz um 32 Einheiten.

3.2. Entwicklung der Mieten

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 114,9 TEUR bzw. um 0,6 % reduziert. Dabei betragen die Sollmietenrückgänge in den Abriss- und Stilllegungsbeständen 221,9 TEUR. Die Sollmietenrückgänge durch den Verkauf der Welsleber Straße belaufen sich im Geschäftsjahr auf 178,8 TEUR. Die Sollmietenrückgänge können durch Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zu großen Teilen kompensiert werden. Durch die Auswirkungen infolge von Neubau und Ankauf konnten zusätzliche 74,4 TEUR erzielt werden. Die durchschnittliche Wohnungssollmiete für den Kern- und Privatisierungsbestand liegt im Dezember 2014 bei 4,56 EUR/m² nach 4,48 EUR/m² im Dezember 2013.

Die Erlösschmälerungen fallen mit 1.215,0 TEUR um 363,2 TEUR geringer aus als im Vorjahr. Im Wesentlichen ist die Reduzierung auf die spürbar verbesserte Vermietungssituation zurückzuführen. Die positive Entwicklung ist mit 66,3 TEUR auch auf die Reduzierung der Erlösschmälerungen in Abrissbeständen zurückzuführen. Zudem ergeben sich durch den Verkauf der Welsleber Straße im Vorjahr rechnerisch reduzierte Erlösschmälerungen in Höhe von 24,1 TEUR.

		2014	2013	2012
Sollmieten	TEUR	**20.383**	20.498	20.606
Leerstandsausfall	TEUR	**-1.215**	-1.578	-1.982
Mietminderungen	TEUR	**-36**	-34	-26
Istmiete	TEUR	**19.132**	18.886	18.598
Sollmiete	EUR/m²/Mon.	**4,44**	4,47	4,41
Leerstandsausfall	EUR/m²/Mon.	**0,27**	0,35	0,43
Istmiete	EUR/m²/Mon.	**4,17**	4,12	3,98
Leerstandsausfall	%	**6,1**	7,9	9,7

Die Forderungen aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 148,6 TEUR (Vorjahr 123,2 TEUR) erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 0,8 % gemessen an der Istmiete.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 197,5 TEUR (Vorjahr 193,1 TEUR). Die Abschreibungen im Verhältnis zu den Sollmieten liegen bei 1,0 % (Vorjahr 0,9 %).

3.3. Leerstandsentwicklung

Der Leerstand hat sich im Berichtszeitraum von 550 auf 521 Wohneinheiten verringert. Die Leerstandsquoten differenziert nach Bestandssegmenten haben sich wie folgt entwickelt:

Leerstandsquote		**2014**	2013	2012
Gesamtbestand	%	**8,0**	8,5	10,2
Kernbestand	%	**5,4**	6,8	9,5

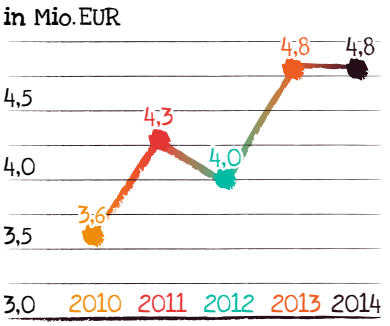
Mit einer Vermietungsanschlussquote von 102,4 % (Vorjahr 109,7 %) stehen im Berichtsjahr den 617 Kündigungen (Vorjahr 629) 632 Mietvertragsabschlüsse (Vorjahr 690) gegenüber. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Vermietungsanschlussquote bei 115,4 % (Vorjahr 119,0 %) In der Gesamtanzahl der Kündigungen sind 64 (Vorjahr 30) abrissbedingte Kündigungen enthalten.

Die Hauptgründe für Mietvertragsbeendigungen sind dabei:

		2014	2013	2012
Fortzug aus Magdeburg	Anz.	**128**	114	149
Todesfall oder Pflege	Anz.	**96**	115	124
Umzug innerh. Genossenschaft	Anz.	**135**	125	127

Nachdem die Vorjahre verstärkt vom Stadtumbauprozess geprägt waren, hat sich der Wohnungsmarkt spürbar stabilisiert. Die Fluktuation ist in 2014 wiederholt gesunken.

INSTANDHALTUNG



Fluktuation		**2014**	2013	2012
Gesamtbestand	%	**9,5**	9,7	10,0
Kernbestand	%	**8,8**	9,3	9,5

3.4. Mitgliederwesen

Der Genossenschaft gehören zum Stichtag 8.015 eingetragene Mitglieder an. Die Anzahl der Mitglieder hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 47 erhöht. Im Jahr 2014 sind 503 Mitglieder ausgeschieden. Im Gegenzug waren 550 Zugänge zu verzeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

MITGLIEDER-ENTWICKLUNG

sind von 6.986,3 TEUR im Jahr 2013 auf 6.939,3 TEUR im Jahr 2014 gesunken. Die Geschäftsguthaben der ausscheidenden oder gekündigten Mitglieder betrugen zum Stichtag 357,5 TEUR.

3.5. Bautätigkeit/Ankauf/Instandhaltung/Abriss

Für die Bautätigkeit und Instandhaltung wurden im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 9.521,1 TEUR (Vorjahr 8.008,8 TEUR) investiert. Hiervon wurde ein Betrag in Höhe von 4.949,5 TEUR (Vorjahr 5.051,7 TEUR) direkt als Instandhaltungsaufwand und als Aufwand für den Regiebetrieb erfasst. Die Kosten für den Freizug von Abrissgebäuden fallen in 2014 um 36,3 TEUR höher aus als im Vorjahr. Der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz liegt im Jahr 2014 bei:

		2014	2013	2012
Instandhaltungsaufwand	EUR/m²	**12,94**	13,22	10,83

Die Investitionen, die zur Vermögensmehrung im Berichtsjahr führten, betragen 4.571,6 TEUR (Vorjahr 2.957,1 TEUR). Davon sind 2.258,9 TEUR (Vorjahr 1.031,8 TEUR) als nachträgliche Herstellungskosten in den vorhandenen Bestand geflossen. Für die Neubautätigkeit sowie die Bauvorbereitung wurden 462,6 TEUR (Vorjahr 1.791,0 TEUR) verwendet. Für den Umbau des Verwaltungsgebäudes gelangten 159,3 TEUR (Vorjahr 127,5 TEUR) zur Aktivierung. Für das zum Jahresende erworbene Bestandsgebäude Am Weidenring 9-9d in Biederitz wurden Mittel in Höhe von 1.690,6 TEUR verwendet.

Die folgende Übersicht zeigt die Investitionen pro Quadratmeter Fläche ohne Berücksichtigung des Bilanzansatzes:

		2014	2013	2012
Investitionen gesamt	EUR/m²	**24,89**	20,97	14,09

Baumaßnahme Victor-Jara-Straße 11-17

In den Wohnhäusern Victor-Jara-Straße 11,13,14,15,17 wurden die Aufzugsanlagen barrierefrei erneuert und Haltepunkte in der zehnten Etage geschaffen. Die Hauseingänge und die Zuwegungen zum Haus wurden umgebaut, so dass eine barrierefreie Nutzung möglich ist. Gleichzeitig wurden die Elektro-Steigleitungen und die alten Wohnungseingangstüren erneuert. Mit der malermäßigen Instandsetzung

der Treppenhäuser wurde die Baumaßnahme im Oktober abgeschlossen.

In den Hauseingängen 12 und 16 wurden die Steigleitungen Elektro sowie die alten Wohnungseingangstüren erneuert. Die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser erfolgte ebenfalls im Oktober des Geschäftsjahres.

Im Zuge dieser Baumaßnahme wurden bis zum Ende des Jahres rund 50 Wohnungen komplett saniert. Die meisten Wohnungen wurden entsprechend unserem allgemeinen Standard saniert und mit modernen Bädern mit Wanne oder Dusche ausgestattet. In 6 Wohnungen wurden Grundrissveränderungen vorgenommen. Diese Wohnungen verfügen jetzt über ein großzügiges Bad mit Dusche und Wanne und eine große Wohnküche.

Die Neugestaltung der Vorgärten sowie die Zaunsetzung musste witterungsbedingt in das Frühjahr 2015 verschoben werden. Auf der Eingangsseite werden die Vorgärten komplett neu gestaltet. Auf die neuen Rasenflächen werden Buschgruppen, einzelne Büsche oder freundlich gestaltete Blumenbeete angelegt. Die Vorgärten werden mit einem 60 cm hohen Zaun versehen. Die Rasenfläche mit Feuerwehrzufahrt auf der Rückseite wird mit einem 1,60 m hohen Zaun begrenzt.

Neubaumaßnahme Breiter Weg/Danzstraße

Für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftskomplexes Breiter Weg/Danzstraße wurde das Planungsbüro S&P Sahlmann GmbH Potsdam mit den Generalplanerleistungen bis zur Leistungsphase Genehmigungsplanung beauftragt. Im Zuge der planungsseitigen Vorbereitung wurden ein Baugrundgutachten und der amtlich vermessene Lageplan erarbeitet sowie eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage ein Schallschutzgutachten erstellt wurde.

Die Entwurfsplanung für die Wohngeschosse der Neubebauung ist weitestgehend abgeschlossen. Da der B-Plan durch die städtischen Gremien bisher nicht bestätigt wurde und nach wie vor nicht klar ist, ob der Fällantrag der Kastanienallee am Breiten Weg und der drei Bäume (1 Stieleiche, 2 Flatterulmen) im Eckbereich Breiter Weg/Danzstraße genehmigt wird, gibt es vorübergehend keinen weiteren Fortschritt des Vorhabens.

Die archäologischen Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Bebauung Breiter Weg 263, 264 sind abgeschlossen. Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurden allerdings weitere Grabungen im Bereich der zukünftigen Neubebauung angekündigt.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind geordnet. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

4.1. Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 383,6 TEUR auf 178.945,9 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Investitionszugänge mit insgesamt 4.726,8 TEUR und Zuschreibungen auf Grund des Wertaufholungsgebotes mit 802,6 TEUR bei gegenläufig wirkenden planmäßigen Abschreibungen (5.142,5 TEUR).

In den Anlagezugängen sind vorrangig nachträgliche Herstellungskosten für Wohnbauten mit 2.258,9 TEUR, die Anschaffungskosten für das Wohnhaus Am Weidenring 9-9d in Biederitz mit 1.690,6 TEUR, die Kosten für das Bauvorhaben Breiter Weg/Danzstraße mit

KAPITALSTRUKTUR

2013 2014 in TEUR

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2014		31.12.2013	
Aktiva	**TEUR**	**%**	**TEUR**	**%**
langfristiges Vermögen	179.301,5	93,5	178.923,8	93,6
mittelfristiges Vermögen	5.439,1	2,8	5.553,7	2,9
kurzfristiges Vermögen	7.043,7	3,7	6.636,8	3,5
Bilanzvolumen	**191.784,3**	**100,0**	**191.114,3**	**100,0**
Passiva				
langfristiges Kapital	188.676,8	98,4	188.152,7	98,4
mittelfristiges Kapital	111,4	0,1	115,6	0,1
kurzfristiges Kapital	2.996,1	1,5	2.846,0	1,5
Bilanzvolumen	**191.784,3**	**100,0**	**191.114,3**	**100,0**

462,6 TEUR, die Kosten für das Verwaltungsgebäude mit 159,3 TEUR sowie Anschaffungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 155,2 TEUR enthalten.

Das bilanzielle Eigenkapital verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.053,5 TEUR auf insgesamt 82.792,9 TEUR. Der Zugang ist auf den positiven Saldo aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 1.104,7 TEUR sowie die Verringerung der Geschäftsguthaben um 51,2 TEUR zurückzuführen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich von 41,0 % zum 31.12.2013 auf 41,4 % zum Bilanzstichtag 2014.

Die Strukturbilanz zeigt eine fristenkongruente Finanzierung der Vermögens- durch die Kapitalteile.

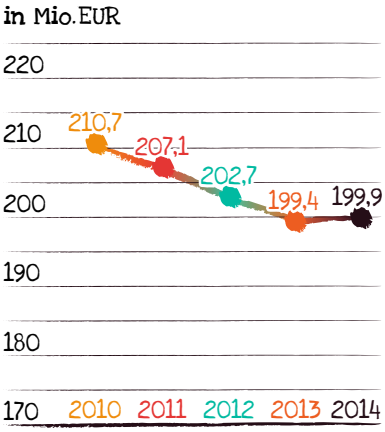
Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 551,3 TEUR von 117.669,1 TEUR zum 31.12.2013 auf 117.117,8 TEUR zum 31.12.2014. Vom Fremdkapital entfällt der größte Anteil mit 90,2 % auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die langfristige Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme und beträgt im Berichtsjahr 52,8 % (Vorjahr: 53,2 %). Maßgeblich für die nur leichte Verbesserung waren bei 4.743,3 TEUR planmäßigen Tilgungen die Darlehensaufnahmen für Modernisierungsmaßnahmen und Ankauf mit 4.221,0 TEUR.

Der Rückgang der langfristigen Kreditverbindlichkeiten führt gleichzeitig zu einer Verringerung der durchschnittlichen Verschuldung von 278 EUR/qm im Jahr 2013 auf 276 EUR/qm im Jahr 2014. Der durchschnittliche Gebäudebuchwert der Wohnbauten verminderte sich geringfügig von 372 EUR/qm auf 370 EUR/qm, da der Wert der planmäßigen Abschreibungen über dem Wert der Investitionen und Zuschreibungen lag.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	**1.104,7**	**470,7**
Abschreibungen auf		
Gegenstände des Anlagevermögens planmäßig	5.153,1	5.087,5
Gegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig	0,0	1.732,1
Gegenstände des Umlaufvermögens außerplanmäßig	0,0	222,4
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-802,6	-2.050,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7,1	-100,1
Entlastung von Altschulden	0,0	-362,3
Cashflow	**5.448,1**	**4.999,7**
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-95,7
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens	-104,5	-45,0
Erhöhung Forderungen und Sonst. Vermögensgegenstände	-424,1	266,9
Verminderung der unfertigen Leistungen und andere Vorräte	166,8	-63,0
Abnahme im langfristigen Finanzanlagevermögen	8,2	68,4
Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen	6,2	198,4
Erhöhung der mittelfristigen Rückstellungen	14,1	-79,0
Veränderung von Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	-10,1
Verminderung sonstiger Passiva	-41,1	294,2
Veränderung verfügungsbeschränkter Guthaben (Altersteilzeit)	19,5	21,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.095,6**	**5.556,8**
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.049,1	-2.832,9
Investition durch Erwerb Bestandsimmobilie	-1.690,6	0,0
Einnahmen aus Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	0,0	2.265,0
Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus Umlaufvermögen	552,1	327,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-4.187,6**	**-240,9**
geleistete Tilgungen planmäßig	-4.743,3	-4.661,8
geleistete Tilgungen außerplanmäßig	0,0	-0,9
Aufnahme von Darlehen	4.221,0	1.079,0
Verminderung der Geschäftsguthaben	-51,2	-132,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-573,5**	**-3.716,6**
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	334,5	1.599,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**4.648,6**	**3.049,3**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**4.983,1**	**4.648,6**

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



4.2. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der Unternehmenscashflow gegenüber dem Jahr 2013 um 448,5 TEUR auf insgesamt 5.448,1 TEUR erhöht. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 5.095,6 TEUR und hat sich um 461,2 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -3.716,6 TEUR im Vorjahr auf -573,5 TEUR im Jahr 2014 verändert. Der Cashflow wird im Wesentlichen planmäßig zur weiteren Entschuldung verwendet.

Dem Investitionsvolumen in langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 4.739,7 TEUR stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.221,0 TEUR gegenüber.

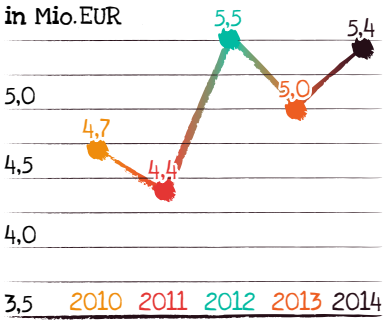
Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Geschäftsguthaben und weiterer zahlungswirksamer Positionen belief sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2014 auf 4.983,1 TEUR nach Vermögensverrechnung gemäß § 246 (2) HGB und hat sich damit im Vergleich zum 31.12.2013 um 334,5 TEUR erhöht. Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 114,9 % der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Verbesserung des Cashflow gegenüber dem Vorjahr um 448,4 TEUR wird im Wesentlichen beeinflusst durch gestiegene Istmieten und rückläufigen Zinsbelastungen aus der Objektfinanzierung. Er wird überwiegend verwendet für Tilgungen mit 4,5 % der durchschnittlichen Kreditverbindlichkeiten nach 4,3 % im Vorjahr.

4.3. Ertragslage

Im Jahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.104,7 TEUR (Vorjahr: 470,7 TEUR) erzielt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte deutlich verbessert werden und liegt bei 465,5 TEUR (Vorjahr: 50,4 TEUR).

Im zeitlichen Verlauf ergeben sich für die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Ergebnisse:

CASHFLOW



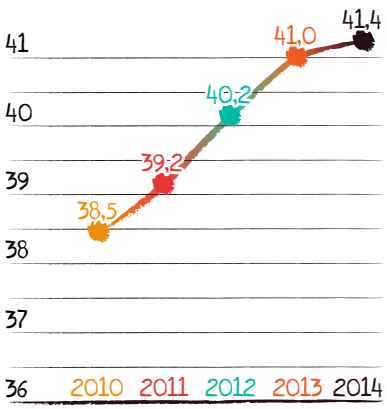
Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 415,1 TEUR verbessert. Hier wirken die spürbar höheren Mieteinnahmen (Sollmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen). Diese konnten im Vergleich zum Vorjahr von 18.886,4 TEUR

ERTRAGSLAGE

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	27.678,4	27.312,8	365,6
Bestandsveränderungen	-167,8	70,3	-238,1
Sonstige betriebliche Erträge	340,2	341,4	-1,2
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-13.060,0	-13.374,4	314,4
Personalaufwand eigener Handwerker	-116,6	-152,6	36,0
Abschreibungen	-5.041,1	-4.961,1	-80,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-233,5	-225,6	-7,9
Zinserträge der HBW	8,0	7,9	0,1
Zinsaufwendungen der HBW	-5.143,1	-5.370,3	227,2
Sonstige Steuern	-665,8	-654,7	-11,1
verteilte Personal- u. Sachaufwendungen	-3.133,2	-2.943,3	-189,9
Hausbewirtschaftungsergebnis	**465,5**	**50,4**	**415,1**
Bautätigkeit	-59,2	-21,6	-37,6
Betreuungstätigkeit	-76,2	-68,4	-7,8
Verkauf	62,2	26,2	36,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-206,1	-177,5	-28,6
Betriebsergebnis	**186,2**	**-190,9**	**377,1**
Finanzergebnis	60,5	118,4	-57,9
Neutrales Ergebnis	858,0	544,3	313,7
Ertragssteuern	0,0	-1,1	1,1
Jahresergebnis	**1.104,7**	**470,7**	**634,0**

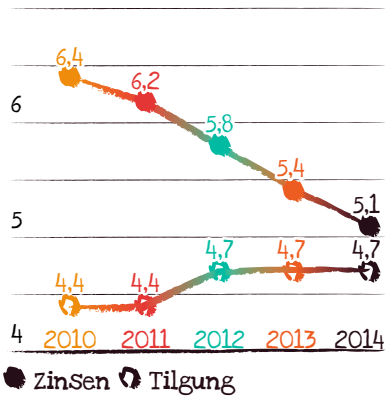
EIGENKAPITALQUOTE

in %



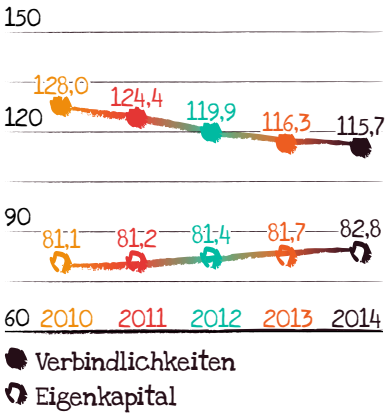
ENTWICKLUNG DES KAPITALDIENSTES

in Mio. EUR



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS UND DER VERBINDLICHKEITEN

in Mio. EUR



um 245,5 TEUR auf 19.131,9 TEUR gesteigert werden. Das entspricht einer Umsatzsteigerung von 1,3 %. Die Erlösschmälerungsquote konnte von 7,9 % auf 6,1 % reduziert werden. Geringere Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 227,2 TEUR trugen ebenso zur Verbesserung des Ergebnisses bei.

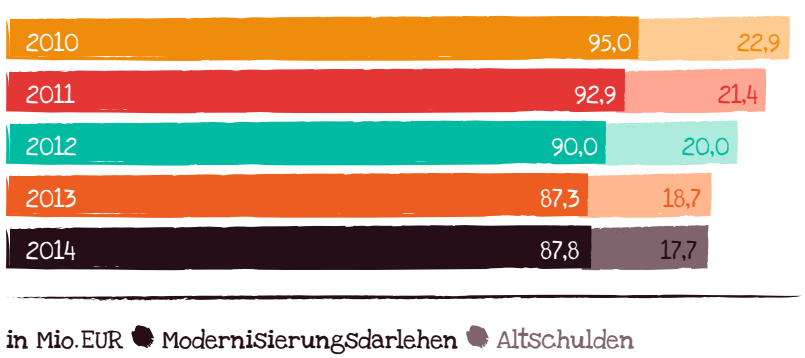
Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 802,6 TEUR bestimmt.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2014 betrug die Eigenkapitalrentabilität 1,3 % (Vorjahr: 0,6 %). Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Genossenschaft beträgt 3,1 % (Vorjahr: 2,9 %) und hat sich damit leicht verbessert. Zur Berechnung der Kennziffer wird der Jahresüberschuss um Fremdkapitalzinsen erhöht und zur Bilanzsumme in Beziehung gesetzt.

		2014	2013	2012
Eigenkapitalrentabilität	%	**1,3**	0,6	0,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	**3,1**	2,9	3,0

Die Ertragslage des Jahres 2014 ist noch immer von leerstandsbedingten Miet- und Betriebskostenausfällen geprägt. Im Geschäftsjahr sind diesbezüglich Ausfälle in Höhe von 1.776,6 TEUR (Vorjahr: 2.198,6 TEUR) entstanden. Die Maßnahmen zur Erhöhung des Vermietungserfolges führten in 2014 wiederholt zu Mehraufwendungen im Bereich Personal- und Sachaufwand. Die Ertragslage ist stabil. Die Mittel für eine erfolgreiche Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden erwirtschaftet und daneben wurden die planmäßigen, hohen Darlehenstilgungen bedient.

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN



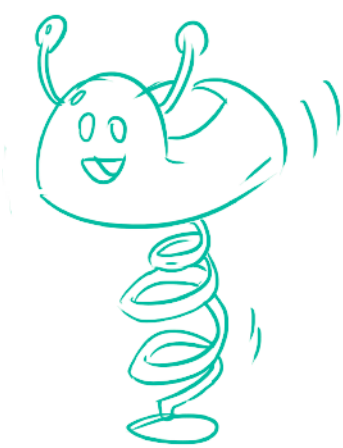
Das Verhältnis von Zinszahlungen zur Istmiete beträgt 26,9 % (Vorjahr 28,4 %). Für den gesamten Kapitaldienst werden 51,7 % der Istmieten verwendet (Vorjahr 53,1 %).

		2014	2013	2012
Zinsen zu Istmiete	%	**26,9**	28,4	30,9
Kapitaldienst zu Istmiete	%	**51,7**	53,1	56,5

Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Zu- und Abschreibungen, erhöhte sich von 10.479,7 TEUR im Vorjahr auf 10.531,3 TEUR im Jahr 2014.

5. FINANZIERUNGS-TÄTIGKEIT

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit einer Fremdkapitalquote von 52,8 % (Vorjahr: 53,2 %) relativ hoch, bewegt sich damit aber auf dem Niveau anderer großer Wohnungsunternehmen. Hintergrund hierfür sind zum einen die noch aus früheren Zeiten übernommenen Altverbindlichkeiten, zum anderen aber auch die umfangreiche Kreditaufnahme vorwiegend in den 90er Jahren zum Zwecke der grundlegenden Sanierung der Wohnungsbestände.



Zum 31.12.2014 bestehen Altschulden mit einer Restschuld von 17.747,6 TEUR sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen mit einer Restschuld in Höhe von 87.770,7 TEUR. Hiervon nehmen KfW-Kredite mit einer Restschuld von 3.143,7 TEUR einen Anteil von 3,6 % ein. Im Jahr 2014 wurden Kredite mit einem Volumen von 3.341,8 TEUR umgeschuldet.

Der durchschnittliche Zinssatz liegt im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr bei 4,9 %. Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Durchschnitt mit 4,5 % (Vorjahr: 4,3 %) getilgt.

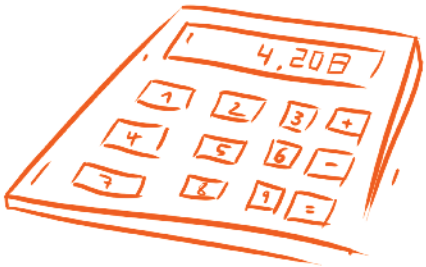
Neukreditaufnahmen erfolgten zum Zwecke der Finanzierung langfristiger Investitionen in Wohnbauten und zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Immobilienerwerb in Höhe von insgesamt 4.221,0 TEUR.

6. PERSONAL

Zum 31.12.2014 beschäftigte die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich Vorstandsmitglieder, darunter 6 Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann.

In Vollzeit befanden sich 43 Beschäftigte, in Teilzeit 7 Beschäftigte. Ein Mitarbeiter befindet sich in der Freiphase im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell. Für die Verpflichtungen aus der Altersteilzeitregelung wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Insgesamt belief sich der Personalaufwand im Geschäftsjahr 2014 auf 2.268,1 TEUR (Vorjahr: 2.096,8 TEUR).

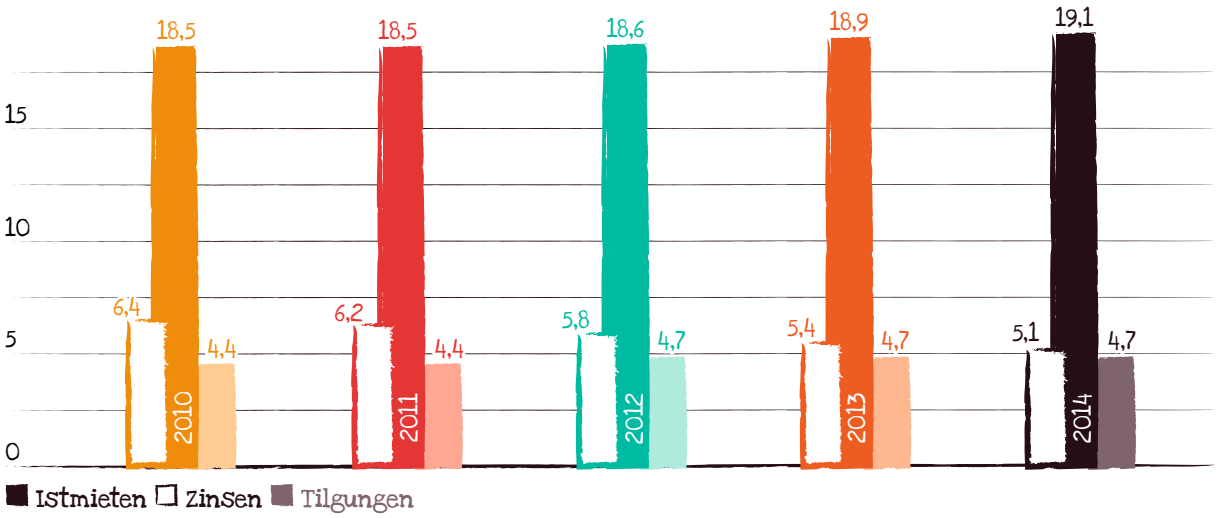


7. BETEILIGUNGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG hält 100 % der Anteile der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg. Der Hauptgeschäftszweck der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung eigener und fremder Wohn- und Gewerbeimmobilien, vorwiegend im Rahmen der Wohneigentums-, Haus- und Fremdverwaltung, sowie die Erbringung von Dienstleistungen in Form von Hauswartservice und Handwerkerleistungen. Hauptgeschäftspartner ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 127,8 TEUR. Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 1,8 TEUR (Vorjahr 24,8 TEUR) erwirtschaftet. Das Eigenkapital zum 31.12.2014 beträgt unverändert 802,8 TEUR. Zum Stichtag hält die Otto von Guericke Immobilien GmbH keinerlei Beteiligungen an Dritten. In Folge des Ergebnisabführungsvertrages werden im Jahr 2015 1,8 TEUR an die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde entsprechend aktiviert.

ISTMIETEN, ZINSEN UND TILGUNGEN

in Mio. EUR



8. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

9. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete und im Controlling organisierte Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, Soll-Ist-Analysen, Quartalsberichten, Hochrechnungen und einer operativen sowie strategischen Finanz- und Wirtschaftsplanung auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Schwerpunkte bilden hierbei die Beobachtung der Mieten, Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Fluktuation, Liquidität, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten. Es sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die auf eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung schließen lassen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben.

Der dauerhaft zur Bewirtschaftung vorgesehene Kernbestand erhöhte sich im Jahr 2014 um 32 Wohneinheiten durch den Ankauf einer Bestandsimmobilie Am Weidenring 9-9d in Biederitz auf 6.040 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Für das Jahr 2015 sind keine weiteren Bestandsveränderungen im Kernbestand geplant. Erst ab 2016 wird von Bestandszugängen durch Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes ausgegangen. Hierdurch sollen Nachfrager angesprochen werden, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche wir derzeit noch zu selten erfüllen können. Zusätzliche Chancen ergeben sich auch, wenn Immobilienbestände in attraktiven Lagen zum Verkauf stehen. Durch einen Ankauf sieht unsere Genossenschaft hierin die Möglichkeit, eine breitere Angebotspalette für zukünftige Interessenten vorzuhalten. Langfristig richtet sich die Genossenschaft auf eine Bewirtschaftung von 6.000 bis 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Magdeburg aus.

Der Leerstand insgesamt hat sich im Jahr 2014 von 8,5 % auf 8,0 % reduziert. Im Jahr 2015 wird sich der Leerstand nochmals um 2,7 %-Punkte verringern. Hintergrund hierfür ist der Bestandsabgang der Abrissgebäude Victor-Jara-Straße 6-10 mit 200 Wohnungen. Zum Ende des Jahres 2014 waren dort noch 48 Wohnungen bewohnt. Etwas mehr als die Hälfte der Mieter soll in den eigenen Bestand umgesetzt werden. Die Mietanschlussquote im Kernbestand soll 104 % betragen.

Die Leerstandsentwicklung in der Landeshauptstadt ist insgesamt rückläufig. Hierbei machen sich ein seit mehreren Jahren zu beobachtender Bevölkerungszuwachs sowie die Zunahme von

Singlehaushalten positiv bemerkbar. Die Landeshauptstadt als Ballungsraum ist insbesondere für die Bewohner aus dem Umland ein Anziehungspunkt. Gerade die ländlichen Regionen werden mit abnehmenden Bevölkerungszahlen und voranschreitender Alterung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter konfrontiert. An Attraktivität gewinnen mehr und mehr die Städte, wovon auch der Wohnungsmarkt in Magdeburg profitiert.

Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt günstiger Nutzungsgebühren und einer steigenden Wohnungsnachfrage sehen wir die Chance, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden.

Für den gesamten Wohnungsbestand wird im Jahr 2015 eine Fluktuationsquote von 10,8 % angenommen. Im Jahr 2014 beträgt die Fluktuationsquote nur 9,5 %. Beeinflusst ist diese Zahl nach wie vor vom Stadtumbau. In den Folgejahren sind die Sonderfaktoren zu vernachlässigen und es wird mit einer Normalisierung der Quote gerechnet. Die Fluktuationsquote wird dann durchschnittlich 10 % und die Wiedervermietungsquote 100 % betragen.

Im Planjahr 2015 werden die Sollmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen einen Betrag von 19.449,6 TEUR einnehmen und damit um 317,7 TEUR höher ausfallen als in 2014. Hier wirken sowohl die Vermietungserfolge in Verbindung mit höheren Neuvertragsmieten infolge umfassender Wohnungssanierungen als auch die Mieterhöhungen im Bestand. Zudem werden durch den Bestandsankauf zum Ende des Jahres 2014 zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von 125,3 TEUR erzielt. Die Mieteinnahmen im Abrissbestand werden um 114,7 TEUR zurückgehen.

Risiken aus vorgenommenen Mieterhöhungen sehen wir nicht. Das Mietniveau liegt sowohl nach Modernisierungsumlagen als auch nach den im ersten Jahr 2015 ausgesprochenen, moderaten Mietsteigerungen in der Regel im Mittel der erzielbaren Marktmieten in Magdeburg.

Eines der größeren Bauvorhaben in 2015 und dem Folgejahr wird die Sanierung des Gebäudekomplexes im Scharnhorstring 3-14 darstellen. Hierbei handelt es sich um den ersten Bauabschnitt von insgesamt drei Bauabschnitten, die sich bis zum Scharnhorstring 44 erstrecken sollen und deren Abschluss in 2018 angedacht ist. Eine Entscheidung, ob und in welcher Form die weiteren beiden Bauabschnitte ausgeführt werden, wird jährlich im Rahmen der rollierenden Unternehmensplanung getroffen. Unter anderem sollen die Balkone erneuert und vergrößert, die Fassade gedämmt und neu gestaltet sowie vorhandene Leerwohnungen saniert werden. Im Jahr 2015 ist hierfür ein Betrag in Höhe von 1,7 Mio. Euro eingestellt worden. Die gesamte Maßnahme wird mit rund 8,5 Mio. Euro veranschlagt. Die Finanzierung für den ersten Bauabschnitt ist gesichert. In den ersten Bauabschnitt einbezogen ist auch die Fassadensanierung und Neugestaltung des Eingangsbereiches des Unternehmenssitzes im Scharnhorstring 8/9.

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Breiter Weg sind von der im Plan verarbeiteten Investitionssumme von 14,1 Mio. Euro in den Jahren 2015 bis 2017 im Jahr 2015 1,0 Mio. Euro eingestellt. Die Finanzierung des Projektes ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vollständig untersetzt und birgt insoweit noch Risiken.

Für 2015 sind Instandhaltungsaufwendungen von rund 4.552,4 TEUR (2014: 4.768,8 TEUR) geplant. Damit liegt der Instandhaltungskostensatz bei 12,32 EUR/m² nach 12,47 EUR/m² im Jahr 2014. Bei baulichen Veränderungen in Wohnungen wird darauf geachtet, diese möglichst barrierearm und altersfreundlich zu gestalten. Hintergrund ist das Risiko zunehmender Alterung in Magdeburg. Um den Bewohnern ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, sind Wohnraumanpassungen ein gängiges Mittel. Bei besonderen Erfordernissen oder individuellen Wünschen wird die Maßnahme in der Regel mit finanzieller Beteiligung der Bewohner realisiert.

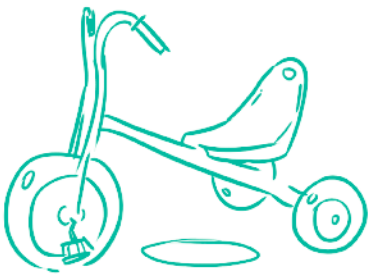
Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau bietet die Chance, die Ertragslage auch weiterhin günstig beeinflussen zu können. Durch frühzeitige Anschlussfinanzierungen und die Diversifizierung des Darlehensportfolios sehen wir mittelfristig weder Zinsänderungs- noch Clusterrisiken. Dieses wird noch unterstützt durch die fortschreitende, planmäßige Tilgung der Darlehen und die relativ gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen. Kreditrisiken werden

organisatorisch im Bereich Finanzen überwacht. Gesondert zu bewerten sind Risiken aus Zinsänderungen für variabel verzinste Darlehen. Diesen wird mit dem Einsatz von derivativen Absicherungsinstrumenten begegnet.

Zum 31.12.2014 hält die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG drei Zinssatz-Swap-Geschäfte, welche ein Kreditvolumen von insgesamt 12.517,8 TEUR absichern (Nominalvolumen 15.148,6 TEUR). Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB wurden vollständig gebildet. Der Marktwert der Geschäfte zum Stichtag beträgt 3.494,8 TEUR zu Gunsten der Bank.

Der Kapitaldienst der Genossenschaft erreichte in 2014 eine Höhe von 9,9 Mio. Euro. Dieses Volumen wird auch 2015 erwartet. Der Anteil des Kapitaldienstes zur Istmiete wird sich von 51,7 % um 0,6 %-Punkte auf 51,1 % verbessern.

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung gesichert. Zum 31.12.2015 wird ein Bestand an flüssigen Mitteln von rund 3,2 Mio. Euro erwartet. Zum 31.12.2014 beläuft sich der Bestand der flüssigen Mittel auf 5,0 Mio. Euro. Sollten sich Chancen zur Bestandserweiterung durch Immobilienankäufe ergeben, werden Finanzierungen so erfolgen, dass die Mindestliquidität von 2,0 Mio. Euro dauerhaft nicht unterschritten wird.



Zum 01.07.2015 werden wir mit der Produktivsetzung des ERP-Systems Wodis Sigma das langjährig verwendete ERP-System GES der Aareon AG ablösen.

Gemäß dem mittelfristigen Wirtschaftsplan wird auch in den nächsten Jahren mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen sein. Für das folgende Berichtsjahr erwarten wir ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen ein positives Jahresergebnis von rund 250,0 TEUR. Aus dem zwischen der Tochtergesellschaft und der Genossenschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag besteht die Pflicht zum Ausgleich von eventuellen Fehlbeträgen der Tochtergesellschaft. Im Rahmen der Fünfjahresplanung der Tochtergesellschaft wird jedoch zu keiner Zeit mit Fehlbeträgen zu rechnen sein. Risiken aus dem Ergebnisabführungsvertrag bestehen daher nicht.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sehen wir insbesondere in der Kundenfreundlichkeit und dem Servicegedanken der Genossenschaft. Durch regelmäßige Schulungen werden die sozialen und fachlichen Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter permanent gesteigert. Jährlich werden Qualitätsanalysen durch Testkunden durchgeführt und die Eindrücke mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgewertet sowie Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Auch im Jahr 2015 sind Schulungen sowie Qualitätsanalysen geplant. Wir erwarten für das folgende Berichtsjahr erneut eine hohe bis sehr hohe Kundenzufriedenheit.

Insgesamt sehen wir die Genossenschaft auch in den Folgejahren als einen leistungsfähigen Marktteilnehmer, der seine Verantwortung gegenüber den Mitgliedern für gutes, sicheres und kalkulierbares Wohnen erfüllen kann. Erweitert mit einem bedarfsorientierten Dienstleistungsangebot gehen wir davon aus, auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg gut vorbereitet zu sein und mit der Vermietung und Bewirtschaftung unserer Immobilien die positive Unternehmensentwicklung fortsetzen zu können. Für das Jahr 2015 erwarten wir einen insgesamt positiven Geschäftsverlauf.

Magdeburg, 12. März 2015

Hornemann
Vorstand

Grasse
Vorstand

Bilanz 2014

Aktivseite - Bilanz zum 31.12.2014

			31.12.14	31.12.13
			EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		13.648,49	11.378,80
II.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.428.070,24		173.425.550,18
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.620.685,68		2.507.779,71
	3. Grundstücke ohne Bauten	2.066.241,92		2.066.241,92
	4. Technische Anlagen und Maschinen	4.163,93		2.079,47
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.593,37		225.741,96
	6. Anlagen im Bau	1.539.176,12		0,00
	7. Bauvorbereitungskosten	0,00		334.934,74
			178.945.931,26	
III.	**Finanzanlagen**			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,97		127.822,97
	2. Andere Finanzanlagen	214.125,93		222.300,68
			341.948,90	
		Anlagevermögen insgesamt:	**179.301.528,65**	**178.923.830,43**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	1. Grundstücke ohne Bauten	430.640,00		430.640,00
	2. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.864.392,41		5.311.968,79
	3. Unfertige Leistungen	8.126.399,46		8.294.161,30
	4. Andere Vorräte	14.806,43		13.810,15
			13.436.238,30	
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	112.316,94		109.440,85
	2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	58.000,00		28.000,00
	3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.851,09		41.228,63
	4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.551,37		32.502,58
	5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.915.246,41		1.492.409,95
			2.130.965,81	
III.	**Flüssige Mittel**			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.983.080,53	4.648.626,87
		Umlaufvermögen insgesamt:	**20.550.284,64**	**20.402.789,12**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.730,52	16.218,03
D.	**Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**		46.138,04	65.629,35
		Bilanzsumme:	**199.910.681,85**	**199.408.466,93**

Passivseite - Bilanz zum 31.12.2014

			31.12.14	31.12.13
			EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
	1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	357.454,11		366.492,89
	2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.939.341,13		6.986.250,82
	3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.736,78		8.960,00
	(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 30.293,88 EUR)			(96.309,42)
			7.310.532,02	
II.	**Ergebnisrücklagen**			
	1. Sonderrücklagen § 27 Abs. 2 DMBilG	52.469.103,44		52.469.103,44
	2. Gesetzliche Rücklage	4.700.000,00		3.900.000,00
	(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 800.000,00 EUR)			(200.000,00)
	3. Bauerneuerungsrücklage	6.413.307,54		6.413.307,54
	4. Andere Ergebnisrücklagen	11.595.235,91		11.324.579,15
	(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 270.656,76 EUR)			(193.229,52)
			75.177.646,89	
III.	**Bilanzgewinn**			
	1. Jahresüberschuss	1.104.679,25		470.656,76
	2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	800.000,00		200.000,00
			304.679,25	
		Eigenkapital insgesamt:	**82.792.858,16**	**81.739.350,60**
B.	**Rückstellungen**			
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	352.237,00		359.785,00
	2. Sonstige Rückstellungen	1.064.825,22		1.044.073,53
			1.417.062,22	
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.671.900,10		106.081.287,12
	2. Erhaltene Anzahlungen	9.171.075,69		9.030.997,04
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.572,69		207.553,33
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.625,41		827.403,21
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.325,11		25.229,83
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.693,15		89.113,82
	(davon aus Steuern: 6.431,79 EUR)			(5.270,20)
	(davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 2.590,19 EUR)			(209,45)
			115.698.192,15	
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.569,32	3.673,45
		Bilanzsumme:	**199.910.681,85**	**199.408.466,93**

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

			2014	2013
			EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	27.678.432,48		27.312.778,51
	b) aus Verkauf von Grundstücken	552.100,00		326.999,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	52.558,29		52.557,84
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.663,41		36.704,36
			28.318.754,18	
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./. 615.338,22	./. 434.079,59
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	33.980,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.479.832,83	3.320.243,38
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.080.050,07		13.374.375,77
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.872,67		2.458,04
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	39.199,41		40.305,72
			13.124.122,15	
	Rohergebnis		**16.059.126,64**	**17.232.043,97**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.880.644,15		1.814.017,88
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	387.453,95		282.798,74
	(davon für Altersversorgung: 32.043,35 EUR)			(./. 59.787,51)
			2.268.098,10	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.153.134,48	6.819.587,84
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.791.845,04	1.952.525,16
9.	Erträge aus Beteiligungen		1.803,11	56.267,79
	(davon aus verbundenen Unternehmen: 1.803,11 EUR)			(56.267,79)
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.462,73	78.269,90
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.148.367,29	5.373.521,94
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.769.947,57**	**1.124.130,10**
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./. 7,44	./. 1.063,49
13.	Sonstige Steuern		665.275,76	652.409,85
	Jahresüberschuss		**1.104.679,25**	**470.656,76**
14.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
	Einstellung in die gesetzliche Rücklage		800.000,00	200.000,00
	Bilanzgewinn		**304.679,25**	**270.656,76**

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen eingetreten. Die Gliederung entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen und ist um spezifische Posten des DMBilG erweitert worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert und nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Bilanz-/GuV-Posten vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wurde vom Vorliegen der Fortführungsprämisse gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten vorgenommen, da der Grund für die ehemals vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderung entfallen ist. Durch diese Zuschreibungen wird dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke wurden in der DM-Eröffnungsbilanz am 1. Juli 1990 zu Verkehrswerten bewertet, darauffolgende Zugänge wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind.

Im Jahr 2014 wurden im Sachanlagevermögen Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt 2.721,5 TEUR aktiviert. Hiervon entfallen 462,6 TEUR auf Herstellungskosten eines Neubaus im Posten „Anlagen im Bau“ und 2.258,9 TEUR auf nachträgliche Herstellungskosten im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“. Weitere 159,3 TEUR sind im Zuge der Neugestaltung der Geschäftsstelle unter dem Posten „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ aktiviert worden. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde - wie auch in Vorjahren - kein Gebrauch gemacht.

Weiterhin wurden 1.350,5 TEUR (Buchwert: 741,7 TEUR) vom Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie 334,9 TEUR vom Posten „Bauvorbereitungskosten“ gemeinsam in den Posten „Anlagen im Bau“ umgebucht. Hierbei handelt es sich um Grundstückskosten eines ehemaligen Wohngebäudes im Breiten Weg und mit Beginn der Neubebauung angefallene Planungs-, Gutachter-, und Abrisskosten.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde zum 01.12.2014 eine Wohnanlage am Stadtrand von Magdeburg erworben. Es handelt sich um 32 Wohnungen mit Stellplätzen im Weidenring, Biederitz. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug 1.690,6 TEUR. Das Objekt ist vollvermietet.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Ertragswerten der Wohnbauten wurde beibehalten. Bei über das Gesamtportfolio insgesamt sinkenden Leerständen und verbesserter Ertragssituation ergab sich im Geschäftsjahr 2014 kein Bedarf an außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei 7 Wohngebäuden, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB a.F. vorgenommen wurden, hat sich die Ertragssituation maßgeblich verbessert. Aus diesem Grund erfolgten Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von insgesamt 802,6 TEUR auf den fortgeführten Buchwert bzw. auf die niedrigeren ermittelten Ertragswerte der einzelnen Gebäude.

Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden linear - entsprechend folgender voraussichtlicher Nutzungsdauer - abgeschrieben:

Wohnbauten	50 bzw. 80 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert < 150 EUR werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 150 und 1.000 EUR werden in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear mit 20 % pro Jahr abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten in Höhe von 127,8 TEUR Anteile an der Otto von Guericke Immobilien GmbH, die eine 100%ige Tochter der Genossenschaft ist und ihren Sitz in Magdeburg hat. Am 31.12.2014 betrug das Eigenkapital der GmbH 802,8 TEUR (Quote 41,4 %). Es konnte ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 1,8 TEUR erwirtschaftet werden. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde entsprechend aktiviert.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu Nennwerten bilanziert. Hierbei handelt es sich um das von der Versicherung ausgewiesene Deckungskapital für Versicherungsverträge, die der Rückdeckung zugesagter Pensionsverpflichtungen dienen.

Eine detaillierte Übersicht ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um Privatisierungsobjekte, an denen ehemals im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung des Altschuldenhilfegesetzes Wohneigentum begründet wurde.

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 8.126,4 TEUR (Vorjahr 8.294,2 TEUR). Dem stehen auf der Passivseite der Bilanz die erhaltenen Anzahlungen der Mieter gegenüber. Die Bewertung der nicht abgerechneten Kosten erfolgte zu Anschaffungskosten, soweit nicht aufgrund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen geboten waren.

Die Bewertung der anderen Vorräte (Reparaturmaterial) erfolgte zu durchschnittlichen Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch abgesetzte aktivische Einzelwertberichtigung nach Art und Alter der Ansprüche differenziert Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

ckungsbeträge und Erfüllungsrückstand ergaben sich nicht. Eine Abzinsung war aufgrund der nur noch kurzfristigen Laufzeit nicht mehr erforderlich.

Im Geschäftsjahr wurden planmäßig Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung der Wohneigentumsanlagen gebildet. Als Gegenposition wurden die Ansprüche aus gezahlten Hausgeldern entsprechend aktiviert.

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	112.316,94	0,00	109.440,85	0,00
Forderungen aus Verkauf	58.000,00	0,00	28.000,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.851,09	0,00	41.228,63	0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	4.551,37	0,00	32.502,58	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.915.246,41	144.000,73	1.492.409,95	176.055,52
Gesamtbetrag	**2.130.965,81**	**144.000,73**	**1.703.582,01**	**176.055,52**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Pensionsrückstellungen wurden für alle Verpflichtungen und Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszins von 4,53 % für die Handelsbilanz passiviert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method“ angewandt. Zu erwartende Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt. Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den Richttafeln von 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden planmäßig in Anspruch genommen. Neue Zuführungen für Aufsto-

Die passivierungspflichtigen sonstigen Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Die wesentlichen sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

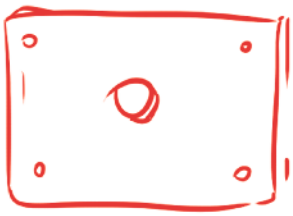
Kosten für Hausbewirtschaftung Wohneigentum	411,5 TEUR
Betriebskosten	353,1 TEUR
Kosten für Straßenausbaubeiträge	76,9 TEUR
Verwaltungskosten Wohneigentum	55,5 TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	41,6 TEUR
Personalkosten	37,6 TEUR

Rückstellungen für Altersteilzeit wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 10,4 TEUR mit entsprechendem Planvermögen saldiert. Zu diesem Zweck getätigte Termingeldanlagen sind insolvenzsicher dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen und dienen ausschließlich der Erfüllung der Ansprüche aus den Altersteilzeitverträgen.

Der übersteigende Zeitwert der Vermögensgegenstände in Höhe von 46,1 TEUR wurde als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung als gesonderter Posten aktiviert.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt nach § 253 Abs. 1 HGB zum Erfüllungsbetrag. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, mit Ausnahme der im Voraus erhaltenen Mieten für Januar 2015. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich in der Anlage 2 dar.



Finanzierungsinstrumente

Die Zinsentwicklung bestehender Verbindlichkeiten ist zum Bilanzstichtag durch drei Zinsänderungsgeschäfte in Form von Zinsswaps (Payer-Swaps) gesichert. Das Gesamtvolumen auf Basis der Nominalbeträge beläuft sich auf 15.148,6 TEUR (Volumen am 31.12.2014: 12.517,8 TEUR). Zum 31.12.2014 beträgt der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte 3.494,8 TEUR zu Lasten der Genossenschaft. Die Marktwertermittlung wird durch die Bank unter Anwendung des für Europäische Optionen gültige Black & Scholes Modell vorgenommen. Sämtliche Swapgeschäfte sind vollständig mit Grundgeschäften unterlegt, Bewertungseinheiten liegen damit vor.

Auf Grund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Weiterhin wurden für sechs im Jahr 2015 zu prolongierende Darlehen bereits Forwardkonditionen vereinbart. Diese umfassen ein zum Zeitpunkt der Ablösung zu bezifferndes Volumen in Höhe von 5.222,9 TEUR.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. betriebsuntypische Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Zuschreibungen auf Wohnbauten	802,6 TEUR
Abrissförderung	241,9 TEUR

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Instandhaltung-/ Modernisierung des Geschäftsgebäudes	83,2 TEUR

D. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Mietverträge über Messgeräte zur Verbrauchsmessung von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmeenergie mit Messdienstfirmen (Restlaufzeit 3-6 Jahre)	1.076,0 TEUR
- EDV-Verträge (Restlaufzeit 4 Jahre)	589,5 TEUR
	1.665,5 TEUR

Die Finanzierung des Bestellobligos aus laufenden Baumaßnahmen des Jahres 2014 ist vollständig durch Fremdkapital, Fördermittel und Eigenkapital gesichert.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 42 Personen beschäftigt.

Kaufmännische u. technische Angestellte	39
Regieabteilung Handwerker	3
	42

In der Anzahl der Beschäftigten sind 6 Mitarbeiter enthalten, die Teilzeit beschäftigt sind. Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende sowie zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

Genossenschaftsmitglieder (verbleibende Mitglieder)

	Anzahl:
Anfang 2014	7.968
Zugang	550
Abgang	503
Ende 2014	8.015

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermindert um 46,9 TEUR

Die Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 32,8 TEUR

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf 7.030,9 TEUR

Prüfungsverband:

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Oliver Hornemann, Magdeburg
Dipl.-Betriebswirt (BA)
(Vorstandssprecher)
Karin Grasse, Angern
Dipl.-Bauingenieurin (FH)

Aufsichtsrat

Heinz-Jürgen Kampfert, Lostau
Geschäftsführer Magdeburger Treuhand Steuerberatungsgesellschaft
(Vorsitzender)
Ekkehard Weiß, Magdeburg
Niederlassungsleiter DKB Magdeburg
(Stellv. Vorsitzender)
Gerhard Andres, Magdeburg
Vorstand GETEC Wärme und Effizienz AG

Dr. Ernst Isensee, Wanzleben
Vorstand Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle - Merseburg e.G.

Prof. Dr. Peter Reichling, Biederitz
Universitätsprofessor Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

Peter Schube, Magdeburg
Geschäftsführer ACM GmbH

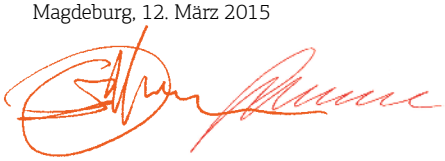
Ulrich Seidel, Niederndodeleben
Referent Landesverwaltungsamt Magdeburg

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.104.679,25 EUR gemäß § 39 der Satzung der Genossenschaft mit einem Betrag von 800.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung am 24.06.2015 wird empfohlen, den Bilanzgewinn von 304.679,25 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 12. März 2015



Hornemann — Grasse
Vorstand — Vorstand

Anlage 1

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.13	Buchwert 31.12.13	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
		EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	**200.378,43**	**11.378,80**	**12.896,03**	**84.909,56**
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten				
	Grundstücke	37.900.420,88	35.659.246,80	144.029,69	0,00
	Gebäude	292.591.522,13	137.766.303,38	3.805.707,28	1.925.475,39
	Gesamt	330.491.943,01	173.425.550,18	3.949.736,97	1.925.475,39
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten				
	Grundstücke	1.633.273,05	1.545.761,59	0,00	0,00
	Gebäude	1.928.146,43	962.018,12	159.308,29	0,00
	Gesamt	3.561.419,48	2.507.779,71	159.308,29	0,00
3.	Grundstücke ohne Bauten	2.124.257,36	2.066.241,92	0,00	0,00
4.	Technische Anlagen u. Maschinen	9.945,05	2.079,47	3.155,48	0,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.584,16	225.741,96	152.050,52	104.893,98
6.	Anlagen im Bau				
	Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gebäude	0,00	0,00	462.588,38	0,00
	Gesamt	0,00	0,00	462.588,38	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	334.934,74	334.934,74	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt		**337.246.083,80**	**178.562.327,98**	**4.726.839,64**	**2.030.369,37**
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,97	127.822,97	0,00	0,00
2.	Andere Finanzanlagen	222.300,68	222.300,68	0,00	8.174,75
Finanzanlagen gesamt		**350.123,65**	**350.123,65**	**0,00**	**8.174,75**
Anlagevermögen gesamt		**337.796.585,88**	**178.923.830,43**	**4.739.735,67**	**2.123.453,68**

Zuschreibungen und Abschreibungen des Geschäftsjahres wurden in der Spalte "kumulierte Abschreibungen" bereits berücksichtigt.

Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.14	Abschreibungen kumuliert	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.14
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	**128.364,90**	**114.716,41**	**10.626,34**	**0,00**	**13.648,49**
-1.350.457,88	36.693.992,69	1.632.369,20	0,00	0,00	35.061.623,49
0,00	294.471.754,02	157.105.307,27	5.008.132,91	802.569,00	137.366.446,75
-1.350.457,88	331.165.746,71	158.737.676,47	5.008.132,91	802.569,00	172.428.070,24
0,00	1.633.273,05	87.511,46	0,00	0,00	1.545.761,59
0,00	2.087.454,72	1.012.530,63	46.402,32	0,00	1.074.924,09
0,00	3.720.727,77	1.100.042,09	46.402,32	0,00	2.620.685,68
0,00	2.124.257,36	58.015,44	0,00	0,00	2.066.241,92
0,00	13.100,53	8.936,60	1.071,02	0,00	4.163,93
0,00	770.740,70	483.147,33	86.901,89	0,00	287.593,37
1.350.457,88	1.350.457,88	608.804,88	0,00	0,00	741.653,00
334.934,74	797.523,12	0,00	0,00	0,00	797.523,12
1.685.392,62	2.147.981,00	608.804,88	0,00	0,00	1.539.176,12
-334.934,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	**339.942.554,07**	**160.996.622,81**	**5.142.508,14**	**802.569,00**	**178.945.931,26**
0,00	127.822,97	0,00	0,00	0,00	127.822,97
0,00	214.125,93	0,00	0,00	0,00	214.125,93
0,00	**341.948,90**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**341.948,90**
0,00	**340.412.867,87**	**161.111.339,22**	**5.153.134,48**	**802.569,00**	**179.301.528,65**

Anlage 2

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.14	bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	105.671.900,10	5.022.339,51	20.862.322,85	79.787.237,74
(Vorjahr)	(106.081.287,12)	(4.768.643,00)	(20.624.329,10)	(80.688.315,02)
Erhaltene Anzahlungen	9.171.075,69	9.171.075,69		
(Vorjahr)	(9.030.997,04)	(9.030.997,04)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.572,69	245.572,69		
(Vorjahr)	(207.553,33)	(207.553,33)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.625,41	460.817,99	26.807,42	
(Vorjahr)	(827.403,21)	(782.258,70)	(45.144,51)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.325,11	27.325,11		
(Vorjahr)	(25.229,83)	(25.229,83)		
Sonstige Verbindlichkeiten	94.693,15	94.693,15		
(Vorjahr)	(89.113,82)	(89.113,82)		
Gesamtbetrag	**115.698.192,15**	**15.021.824,14**	**20.889.130,27**	**79.787.237,74**
(Vorjahr)	(116.261.584,35)	(14.903.795,72)	(20.669.473,61)	(80.688.315,02)

*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
Forward-Darlehen wurden für das Jahr 2015 in Höhe von 5.222.890,32 EUR abgeschlossen.

Bericht des Aufsichtsrates
für das Jahr 2014

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft durch den Vorstand regelmäßig überwacht und beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand stets und umfassend über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage sowie über bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen mündlich sowie schriftlich unterrichten lassen. Die Berichte wurden mit dem Vorstand ausführlich erörtert.

Im Jahr 2014 fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darüber hinaus gab es eine gemeinsame Sitzung beider Aufsichtsratsausschüsse, eine Vertreterversammlung, in deren Verlauf regelmäßig eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt wird, weiterhin zwei Vertreterberatungen sowie seitens der Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH zwei Gesellschafterversammlungen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Er hat mit diesem wichtige Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert.

Wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstandes eine Zustimmung erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates hierzu in ausführlichem Maße schriftliche Informationen erhalten sowie die Vorlagen des Vorstandes in den Sitzungen geprüft und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im besonderen Umfang haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entwicklung und Neubauplanung im Quartier Breiter Weg/Danzstraße im Zentrum von Magdeburg erörtert. Außerdem wurde der Ankauf einer Wohnanlage in Biederitz intensiv beraten.

Weiterhin ließ sich der Aufsichtsrat ausgiebig über Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sowie Abrissarbeiten unterrichten. Weitere regelmäßige Themen stellten die Entwicklung des Leerstands, der Forderungen und Verbindlichkeiten, des Personals sowie durchgeführte Marketingaktivitäten und der Geschäftsverlauf der Tochtergesellschaft dar. Ebenfalls laufend wurde der Aufsichtsrat über bestehende Chancen und Risiken der Genossenschaft informiert.

Der Aufsichtsrat kann auch in diesem Jahr die hohe Leistungsbereitschaft, Sachkenntnis und die mit allen Sicherheitsvorbehalten kalkulierte Risikobereitschaft von Vorstand und Mitarbeitern würdigen. Er spricht allen für die geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein Jahresüberschuss erzielt werden, dieser betrug 1.104.679,25 EUR. Die Bilanzsumme beträgt 199.910.681,85 EUR, die nicht zweckgebundenen flüssigen Mittel beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 4.983.080,53 EUR. Damit war und ist die Genossenschaft jederzeit zahlungsbereit und kann zu jedem Zeitpunkt ihren eingegangenen Verpflichtungen nachkommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2014 und der Lagebericht wurden vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. geprüft und gemäß § 322 HGB mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat von dem Bericht Kenntnis genommen und erklärt, dass gegen die Prüfungsfeststellungen und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den vorgelegten Lagebericht 2014 keine Einwendungen zu erheben sind.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2014 zu bestätigen und die Gewinnverwendung zu beschließen.

Auch die Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die Otto von Guericke Immobilien GmbH, hat wie auch in den Vorjahren, ein positives Ergebnis vorzuweisen. Mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von 1.803,11 EUR rundet die Gesellschaft das gute Bild unserer Tochtergesellschaft ab. Dieser Jahresüberschuss wird nach Feststellung auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Auf der Vertreterversammlung am 18.06.2014 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Heinz-Jürgen Kampfert, Herr Dr. Ernst Isensee, Herr Prof. Dr. Peter Reichling und Herr Ulrich Seidel von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand und Mitarbeiter werden sich auch in Zukunft mit aller Kraft den Anforderungen des Marktes und insbesondere der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg stellen.

Magdeburg, den 30.03.2015

Den Aufsichtsrat

Heinz-Jürgen Kampfert
Vorsitzender

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir erteilen der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 (Anlage I) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage II) den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Magdeburg,
30.03.2015

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN SACHSEN-ANHALT E.V.

- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -
gez. Mottl Wirtschaftsprüferin

Wohnungsbau genossenschaft
Otto von Guericke eG

RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Sitz:	Magdeburg
Eintragung:	Amtsgericht Stendal, GnR 2032
Steuer-Nr.:	102/110/01939, Finanzamt Magdeburg
Gründung:	23. Februar 1955 (Neugründung: 15. Dezember 1990)
Eigenkapital:	83 Mio. EUR
Gesellschaftszweck:	Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
Organe:	Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand
Vertreterversammlung:	Die Mitglieder der Genossenschaft haben Vertreter gewählt, die alle Genossenschaftsmitglieder bei Beschlussfassungen vertreten. Die Vertreterversammlung stellt die Jahresabschlüsse fest und fasst alle wichtigen Beschlüsse.
Aufsichtsrat:	Die Genossenschaft besitzt einen Aufsichtsrat, der derzeit aus sieben Personen besteht.
Vorstand:	Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen vertreten. Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IMPRESSUM

Herausgeber:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Scharnhorstring 8/9, 39130 Magdeburg
Telefon:	(0391) 7261 - 0, Fax: (0391) 7261 - 272
E-Mail:	otto@guericke.de
Internet:	www.guericke.de
Konzept und Layout:	Hoffmann und Partner Werbeagentur GmbH, Magdeburg
Bildnachweis:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Bild S. 5: ohnegleich | Jänichen Illustrationen: El Rayo (Kai Krause), cargocollective.com/elrayo
Druck:	Grafisches Centrum Cuno, Calbe

Ottotag bei den Otto-Baskets

Baumpflanzaktion

Mieterfahrt
Mieterfahrt
nach Erfurt zum
egapark
11.Mai 2014
Vertreterversammlung
24.
Vertreterversammlung

Genossenschaftstag

Radtour + Werksbesichtigung der Volksstimme

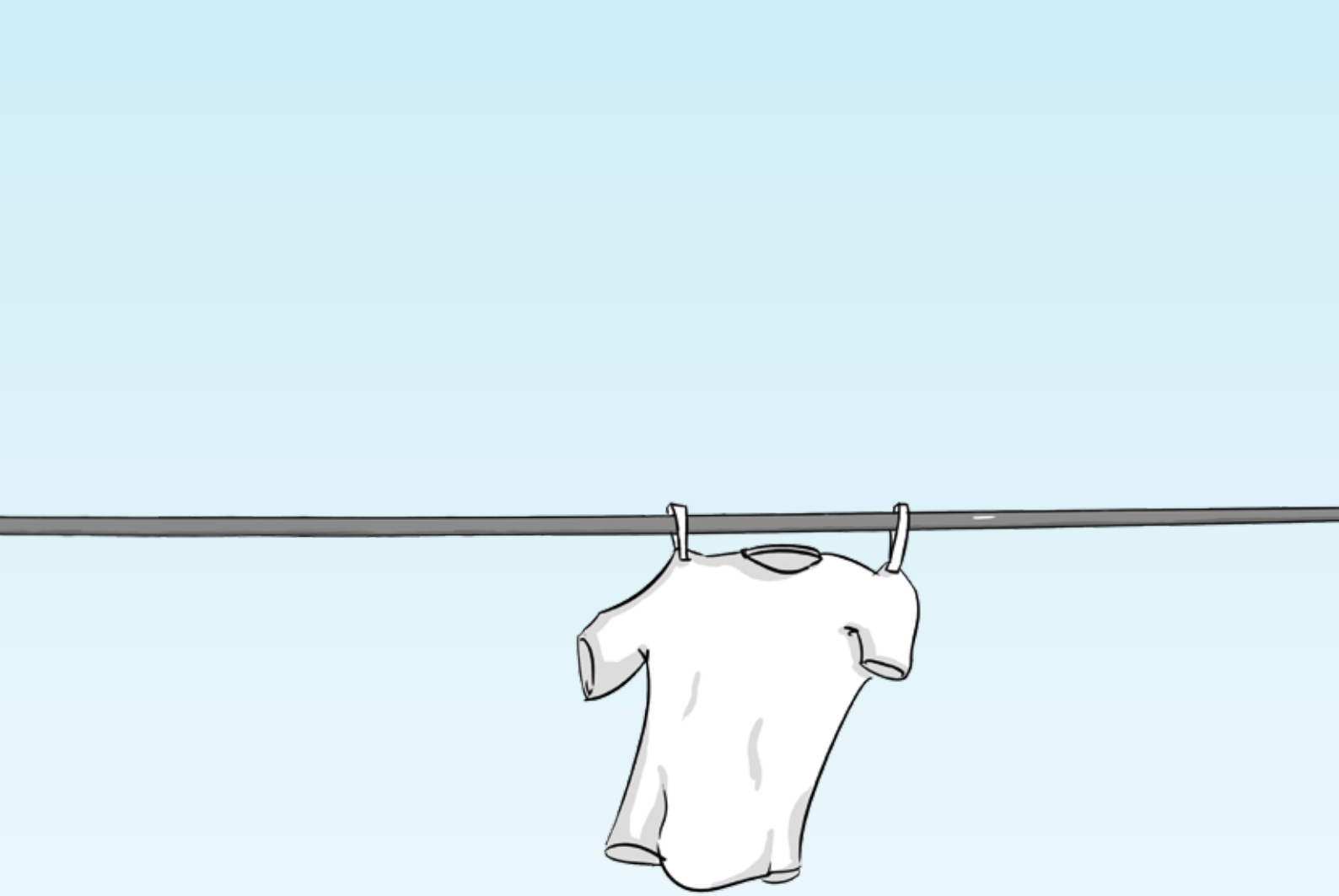
Winzerfest
Firmenstaffellauf
Otto von Guericke eG

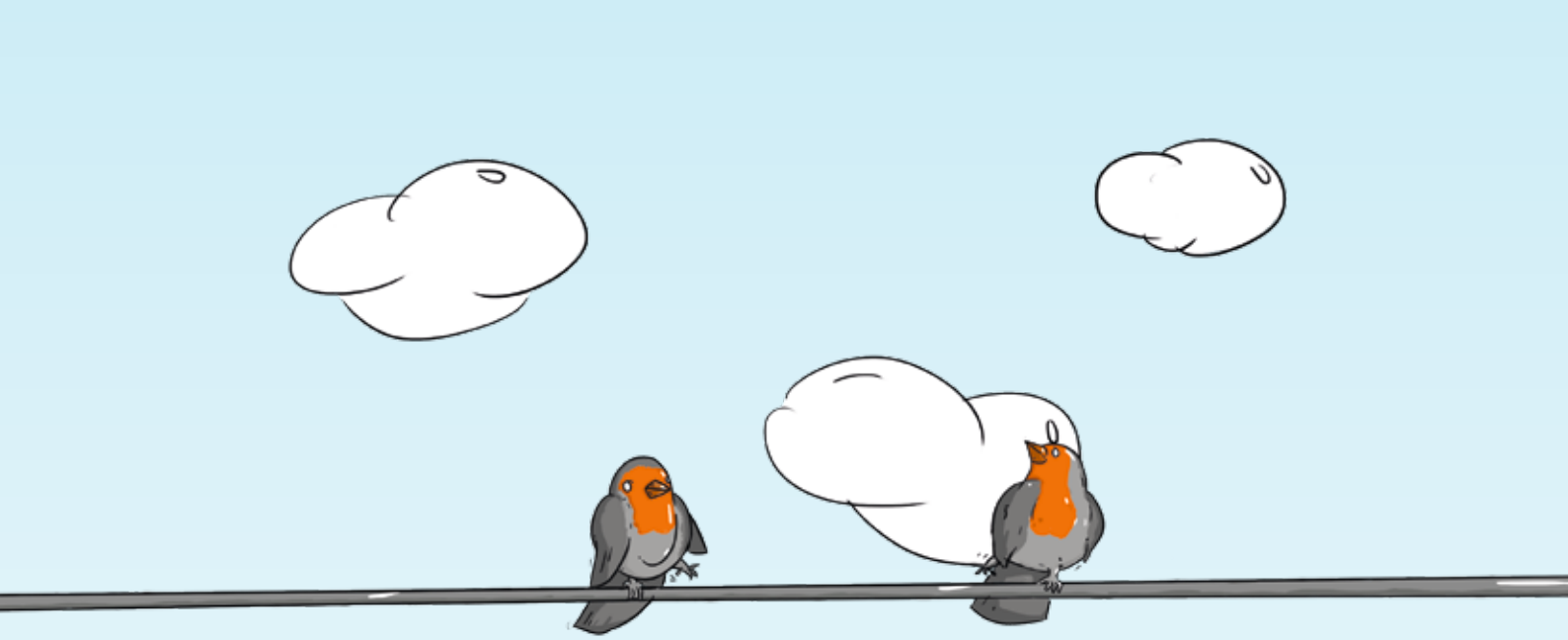
Kaiser Otto Fest

Herbstkino im Technikmuseum

Mieterfest in der Victor-Jara-Straße

Skatturnier





Miteinander

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

Otto von Guericke
Immobilien GmbH

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2014

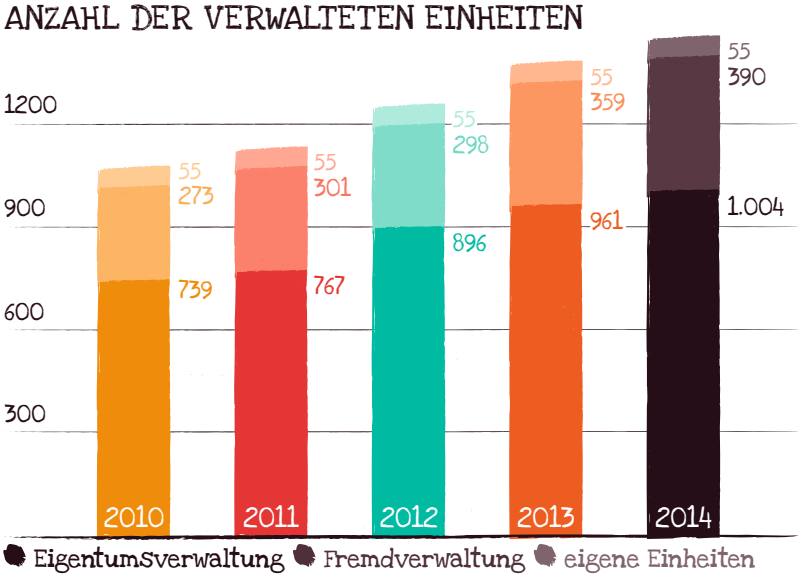
Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg

Die Otto von Guericke Immobilien GmbH bietet als Dienstleistungsunternehmen in der Landeshauptstadt Magdeburg und in der umliegenden Region umfangreiche Serviceleistungen rund um die Immobilie. Das Leistungsspektrum beinhaltet die Verwaltung eigener und fremder Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstiger Einheiten, einen allumfassenden Hauswartservice und die Verrichtung von Handwerkertätigkeiten verschiedenster Art. Hauptvertragspartner ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die gleichzeitig 100 % der Anteile an der Gesellschaft hält. Neben der klassischen Bewirtschaftung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist die Otto von Guericke Immobilien GmbH berechtigt, Immobilien für eigene oder fremde Rechnung zu erwerben, zu errichten, zu sanieren, instand zu setzen, zu belasten oder zu veräußern sowie alle Dienst- und Serviceleistungen und sonstigen Geschäfte zu betreiben, die dem Geschäftszweck dienen.

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 1,5 % zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel moderater gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Die deutsche Wirtschaft konnte sich in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Auch der deutsche Außenhandel gewann trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik.

ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN

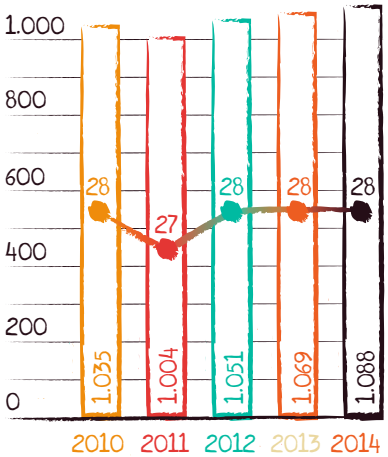


Für 2015 wurde Anfang Dezember des letzten Jahres ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % und für 2016 von 1,6 % prognostiziert. Der drastische Rückgang der Rohölpreise dürfte die konjunkturellen Aussichten nochmals verbessern. Die Entlastung der Lebenshaltungskosten der Haushalte und der Produktionskosten der Unternehmen wirkt sich üblicherweise positiv auf die wirtschaftlichen Entscheidungen von privaten Haushalten und Unternehmen aus.

Eine positive Entwicklung ist auch für die Beschäftigungszahlen in Deutschland festzustellen. Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 42,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, das waren 372.000 Personen oder 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. Allerdings haben Arbeitslose von dem Beschäftigungsaufbau nur in begrenztem Umfang profitiert, weil ihre Profile nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,9 Mio. Personen und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Die Arbeitslosenquote hat sich von 6,9 % im Jahr 2013 auf 6,7 % in 2014 reduziert. In Ostdeutschland war die Arbeitslosenquote mit 9,8 % (Vorjahr: 10,3 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,9 % (Vorjahr: 6,0 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 11,2 % im Vorjahr auf 10,7 % im Jahr 2014 gesunken.

In der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 11,6 % im Jahr 2013 auf 11,4 % im Jahr 2014 leicht gesunken. Die Wirtschaftsförderung zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bleibt nach wie vor ein wichtiges Thema in der Kommunalpolitik.

UMSATZERLÖSE HAUSWARTSERVICE



Umsatzerlöse aus Hauswart-Service in TEUR
Anzahl der Hauswarte

Die Einwohnerzahl Magdeburgs profitierte auch im Jahr 2014 von einem starken Zuzug vorwiegend aus den Regionen im Umland. Im Dezember 2014 lebten im Vergleich zum Vorjahresmonat 1.189 Bürger mehr und damit 234.858 Einwohner in Magdeburg.

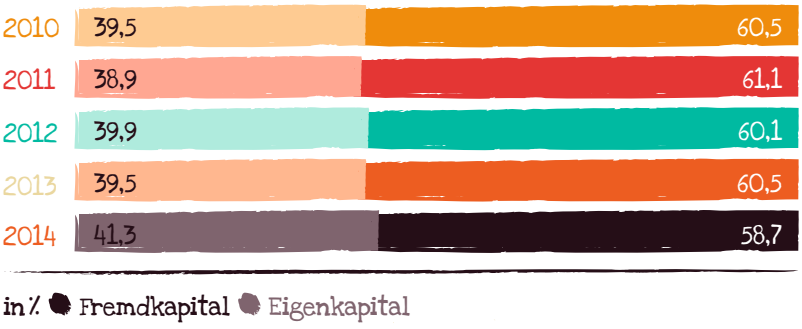
Mit Blick auf den Titel „Kommune des Jahres 2014“, der vom ostdeutschen Sparkassenverband verliehen worden war, will die Landeshauptstadt an die positive Entwicklung Magdeburgs anknüpfen. Investitionen zum Beispiel in Straßenbau, Kita- und Schulgebäude sowie Sportstätten dienen dazu, dass die Landeshauptstadt weiterhin ein attraktiver Lebens- und Arbeitsort bleibt. Dazu gehört die Erschließung neuer Wohngebiete. Die Verbesserung der Ausbildungsmöglichkeiten und Werbung für den Wirtschaftsstandort Magdeburg sind weitere Ziele der Landeshauptstadt. Der weitere Ausbau der digitalen Infrastruktur sowie die „Virtuelle Planungsregion Magdeburg“, ein Projekt in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer IFF, sollen potenzielle Investoren ansprechen und zusätzliche Wirtschaftsansiedlungen fördern.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. Bewirtschaftung eigener Immobilien

Zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete die Otto von Guericke Immobilien GmbH 55 Wohnungen (Vorjahr: 55) im Stadtgebiet Alte Neustadt. Aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien erzielte die Gesellschaft im Jahr 2014 nach Abzug der Erlösschmälerungen TEUR 254,4 (Vorjahr: TEUR 247,1). Die darin enthaltenen Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr auf Grund von Mieterhöhungen gestiegen und betragen nun TEUR 192,8 (Vorjahr: TEUR 184,3). Die Erlösschmälerungen der Sollmieten haben sich um TEUR 2,7 von TEUR 6,8 auf TEUR 9,5 erhöht.

EIGEN- UND FREMDKAPITALQUOTE



Der Vermietungsstand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 auf 98,2 % (Vorjahr: 94,5 %). Acht Wohneinheiten wurden im Laufe des Berichtsjahres gekündigt. Dagegen konnten zehn Wohneinheiten wieder vermietet werden.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien betrafen in erster Linie Aufwendungen für Betriebskosten mit einem Betrag von TEUR 67,0 (Vorjahr: TEUR 60,4) sowie Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 116,0 (Vorjahr: TEUR 33,9), was einem Betrag von EUR/m² 36,26 (Vorjahr: EUR/m² 10,59) im Jahr entsprach. Davon wurde für umfänglichere Instandhaltungsmaßnahmen in Leerwohnungen ein Betrag von TEUR 96,3 (Vorjahr: TEUR 10,5) eingesetzt. Diese Mittel wurden unter Berücksichtigung der Mieterinteressen und vor dem Hintergrund zeitgemäßer Anforderungen verwendet, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten.

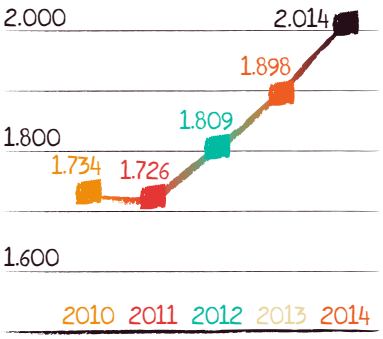
2.2. Verkaufstätigkeit

Zum 31. Dezember 2014 hält die Otto von Guericke Immobilien GmbH unverändert gegenüber dem Vorjahr 7 Wohnungen als Sondereigentum in der Wohnungseigentumsanlage Salzwedeler Straße 7-7c. Im Jahr 2014 wurde keine Wohnung veräußert.

2.3. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft betreute zum Stichtag 44 Wohnungseigentümergemeinschaften (Vorjahr: 44) mit insgesamt 1.004 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 961) und 474 Stellplätzen/Garagen (Vorjahr: 437). Gleichzeitig konnte im Berichtsjahr eine Verlängerung aller 3 auslaufenden Verträge erreicht werden. Damit konnte trotz eines schwierigen Marktgeschehens die Anzahl der verwalteten Einheiten

UMSATZERLÖSE



in TEUR

erhöht werden. Weiterhin verwaltete die Otto von Guericke Immobilien GmbH im Bereich der Fremd- bzw. Mietsonderverwaltung 390 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 359) sowie 55 Stellplätze Dritter (Vorjahr: 21).

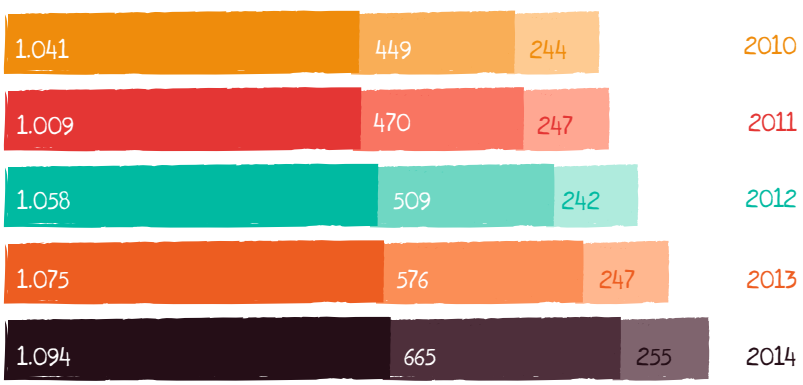
Aus der Betreuung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2014 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 343,7 (Vorjahr: TEUR 308,0) erzielt. Die Umsätze aus der Verwaltungsbetreuung für die Genossenschaft sind durch Wohnungsverkäufe von TEUR 87,7 auf TEUR 82,2 gesunken.

Für die Leistungen der Handwerker wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft Umsätze von TEUR 246,8 (Vorjahr: TEUR 225,6) erzielt. Die höheren Umsatzerlöse sind auf die Einstellung eines weiteren Handwerkers zum September 2014 und der daraus verbundenen vertraglichen Anpassung zurückzuführen. Die Tätigkeiten der Handwerker umfassen Maler-, Tischler-, Sanitär-, Fliesenlege- sowie Elektroarbeiten. Für die Betreuung der Gästewohnungen der Genossenschaft wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 8,5 (Vorjahr: TEUR 8,1) erzielt. Darüber hinaus wurde zum April 2013 die Sparte „Sonstige Dienste" geschaffen, mit der weitere kaufmännische Serviceleistungen für die Genossenschaft erbracht werden. In diesem Bereich konnten in 2014 Umsätze in Höhe von TEUR 66,0 (Vorjahr: TEUR 34,0) erzielt werden.

2.4. Hauswartservice

Als weiteres Hauptgeschäftsfeld betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Hauswartservice. Die beschäftigten Hauswarte erbringen ihre Leistungen

UMSATZERLÖSE NACH BEREICHEN



in TEUR ● aus Lieferungen und Leistungen
● aus Betreuungstätigkeit ● aus Hausbewirtschaftung

zum Zwecke der Aufrechterhaltung eines einwandfreien Zustandes der betreuten Objekte. Hierunter ist sowohl die Garten- und Grünanlagenpflege als auch die Reinigung der Außenanlagen zu verstehen. Darüber hinaus sind sie Ansprechpartner für die Mieter und Bindeglied zum Verwalter.

Zum 31. Dezember 2014 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr sämtliche Wohnanlagen in Magdeburg der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG mit insgesamt 6.267 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, weiterhin die Anlagen von 24 Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie 2 Anlagen von Dritten betreut. Der hieraus erzielte Umsatzerlös belief sich auf TEUR 1.087,9 (Vorjahr: TEUR 1.069,0) und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 18,9. Ursachen für die Erhöhung sind die Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Genossenschaft sowie neu hinzugekommene Objekte für Dritte. Den Umsätzen standen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.032,3 (Vorjahr: TEUR 1.022,0) gegenüber.

Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 700,8 (Vorjahr: TEUR 721,2), aus Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wie Reparaturen und Wartung von Gerätschaften und Abtransport von Grünabfällen, in Höhe von TEUR 53,8 (Vorjahr: TEUR 51,7), aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 19,8 (Vorjahr: TEUR 21,5) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 246,8 (Vorjahr: TEUR 216,1). Der Anstieg der Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10,3 ist hauptsächlich auf die gestiegenen Verwaltungskosten zurückzuführen.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Otto von Guericke Immobilien GmbH sind geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Der Jahresabschluss weist im Jahr 2014 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1,8 (Vorjahr: TEUR 24,8) aus. Dieser setzt sich zusammen aus einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 48,5 (Vorjahr: TEUR 74,3) und einem negativen Finanzergebnis in Höhe von TEUR -46,7 (Vorjahr: TEUR -49,5). Ertragsteuern sind wie im Vorjahr auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages nicht angefallen.

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.14 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsergebnis	48,5	74,3
Objektbezogene Zinsaufwendungen	-50,0	-52,7
Bereinigtes Betriebsergebnis	-1,5	21,6

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 23,1 verringert. Hier wirkten sich im Wesentlichen die um TEUR 81,5 gestiegenen Instandhaltungskosten sowie die um TEUR 25,8 erhöhten Personalaufwendungen ergebnismindernd aus. Auf Grund des gestiegenen Personalbestandes sowie der Zunahme von fremdverwalteten Einheiten konnten die Umsatzerlöse im Bereich Verwaltungsbetreuung um TEUR 35,7, im Bereich der Geschäftsbesorgung um TEUR 53,6 und im Bereich der Hauswarttätigkeit um TEUR 18,9 erhöht werden.

Innerhalb der Sparten stellen sich die Ergebnisse ganz unterschiedlich dar. Während die Sparten Geschäftsbesorgung, Hauswartleistungen sowie eigene Hausbewirtschaftung positive Ergebnisse ausweisen, belastet das negative Ergebnis der Sparte Verwaltungstätigkeit das Gesamtergebnis. Diese Entwicklung konnte bereits in den zurückliegenden Jahren beobachtet werden und ist einerseits begründet im vergleichsweise niedrigen Vergütungsniveau, was im Bereich der Wohneigentums-, Haus- und Fremdverwaltung auf dem hiesigen Markt vorherrscht, als auch andererseits mit einer gewährten, angemessenen Gehaltsstruktur für die Mitarbeiter dieser Sparte. Im Jahr 2014 konnte die Sparte Verwaltungstätigkeit das negative Ergebnis deutlich reduzieren.

Das Finanzergebnis hat sich maßgeblich auf Grund der um TEUR 2,6 gesunken Zinsaufwendungen infolge fortschreitender Tilgungen um TEUR 2,8 von TEUR -49,5 auf TEUR -46,7 vermindert. Negativ beeinflussten die gesunkenen Zinssätze für Geldanlagen am Kapitalmarkt das Ergebnis. Wobei die Zinserträge erstmals wieder gestiegen sind.

Aufgrund des im Jahr 2013 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG ergeben sich keine ertragsteuerlichen Aufwendungen. Im Vorjahr waren lediglich die Mehrerstattungen aus der Veranlagung des Jahres 2012 noch enthalten.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014
	TEUR
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	**1,8**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	56,7
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,0
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0
andere nicht zahlungsunwirksame Erträge von wesentl. Bedeutung	0,0
zahlungsunwirksame Erträge aus Sondereinflüssen	0,0
Cash Earnings nach DVFA/SG	**58,5**
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,6
Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	6,9
Erhöhung sonstiger Aktiva	-6,3
Verminderung kurzfristiger Rückstellungen	-3,9
Verminderung nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnender sonstiger Passiva	-11,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**44,3**
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens und Finanzanlagevermögens	-30,3
Einzahlungen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-30,3**
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-54,9
Gewinnausschüttung	-24,8
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0
Auszahlungen aus der Rückgabe von Krediten	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-79,7**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-65,7**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	403,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**337,5**

3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr von TEUR 2.035,6 auf TEUR 1.942,3 vermindert. Auf der Aktivseite ist die Veränderung insbesondere auf die Verminderung des Anlagevermögens auf Grund planmäßiger Abschreibungen saldiert mit den Zugängen um TEUR 27,1 sowie auf die Verminderung des Bestandes an flüssigen Mitteln um TEUR 65,7 zurückzuführen. Auf der Passivseite resultiert der Rückgang der Bilanzsumme insbesondere aus den gesunkenen Verbindlichkeiten (TEUR -89,9). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die verringerten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Planmäßige Darlehenstilgungen erfolgten in Höhe von TEUR 54,9. Die Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin aus dem Ergebnisabführungsvertrag beträgt im Berichtsjahr TEUR 1,8 (im Vorjahr. TEUR 24,8).

Das Anlagevermögen ist zu 131,3 % (Vorjahr: 132,9 %) durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Deckungsgrad reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %-Punkte.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 802,8. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich von 39,4 % im Jahr 2013 auf 41,3 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von TEUR 1.232,7 in 2013 auf TEUR 1.139,4 im Jahr 2014. Dies konnte vornehmlich durch planmäßige Tilgungen der Bankdarlehen in Höhe von TEUR 54,9 erreicht werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 1.002,9 (Vorjahr: TEUR 1.057,8) und damit 88,0 % des Fremdkapitals nehmen den größten Anteil ein. Weiterhin entfielen auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 4,6 (Vorjahr: TEUR 32,5). Der Rückgang ist auf die um TEUR 23,0 verminderte Einstellung der Gewinnabführung als Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Die bilanzielle Fremdkapitalquote reduzierte sich von 60,6 % im Vorjahr auf 58,7 % im Berichtsjahr.

3.2 Finanzlage

Die Cash Earnings nach DVFA/SG vor Gewinnabführung betragen im Berichtsjahr TEUR 58,5 (Vorjahr: TEUR 87,7) und haben sich damit um TEUR 29,2 gegenüber dem Vorjahr reduziert. Dabei wurde der Jahresüberschuss um Abschreibungen und um zahlungsunwirksame sowie zahlungswirksame Aufwendungen bzw. Erträge aus Sondereinflüssen bereinigt. Unter Berücksichtigung aller Zahlungsströme, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, ergibt sich für das Jahr 2014 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 44,3 (Vorjahr: TEUR 93,5).

Trotz der gestiegenen Umsatzerlöse hat sich das Jahresergebnis vor Gewinnabführung durch die Erhöhung des Personal- und Instandhaltungsaufwandes reduziert. Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit belief sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 337,5 (Vorjahr: TEUR 403,2). Ebenso reduzierte sich das Nettogeldvermögen von TEUR 358,8 um TEUR 27,4 auf nunmehr TEUR 331,4.

3.3 Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und Steuern zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2014 betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,2 % (Vorjahr: 3,1 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Gesellschaft beträgt 2,7 % (Vorjahr: 3,8 %) und bewegt sich damit unter dem Niveau vergangener Jahre. Zur Berechnung der Kennziffer wird der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung um Fremdkapitalzinsen sowie Steuern erhöht und zur Bilanzsumme in Beziehung gesetzt.

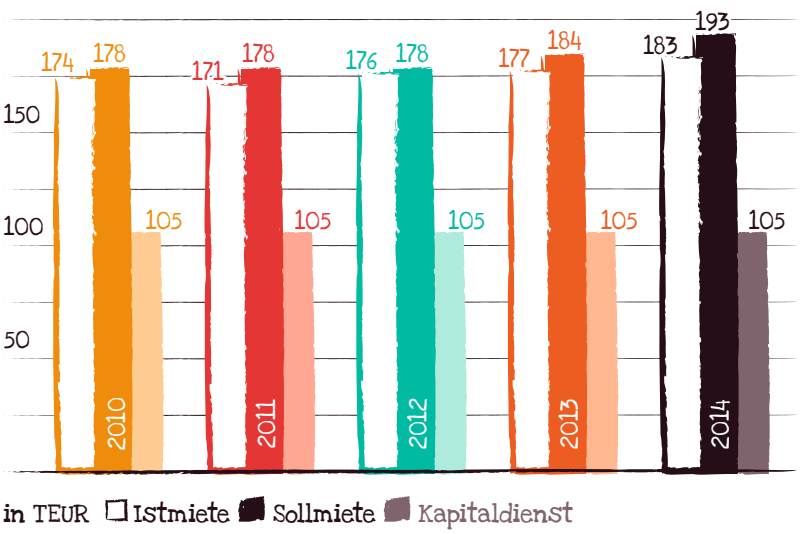
Die Umsatzerlöse fielen mit TEUR 2.013,7 (Vorjahr: TEUR 1.898,2) um TEUR 115,5 höher aus als im Vorjahr. Die Abweichung resultiert vornehmlich aus den um TEUR 89,4 gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Bereich Betreuungstätigkeit, hier im Wesentlichen durch um TEUR 53,7 erhöhte Erlöse aus der Geschäftsbesorgung. Darüber hinaus sind die Erlöse aus dem Hauswartbereich um TEUR 18,9 angestiegen. Ebenso haben sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung durch höhere Umlagenerlöse sowie Istmieten um TEUR 7,2 erhöht.

Von den insgesamt erzielten Umsatzerlösen entfallen TEUR 1.369,7 (Vorjahr: TEUR 1.312,2) auf die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Dies entspricht einem Anteil von 68,0 % (Vorjahr: 69,1 %). Ursächlich für den Umsatzanstieg mit der Genossenschaft sind die gestiegenen Umsätze für die an die Genossenschaft erbrachten Geschäftsbesorgungsleistungen.

Zahlungsflüsse der Otto von Guericke Immobilien GmbH an die Genossenschaft entstanden für Verwaltungsaufwendungen und Mieten für Büroräume sowie Hauswartstützpunkte mit TEUR 115,4 (Vorjahr: TEUR 109,3).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen zum Jahresende einen Wert von TEUR 17,3 (Vorjahr: TEUR 17,6). Die Reduzierung um TEUR 0,3 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um TEUR 3,8 auf nunmehr TEUR 3,3. Demgegenüber sind die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen um TEUR 2,4 gestiegen. Zudem beinhaltet der Posten sonstige betriebliche Erträge

MIETEN UND KAPITALDIENST



BETRIEBSERGEBNISRECHNUNG

	2013	2014
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.898,1	2.013,7
Bestandsveränderung	-0,7	5,4
Andere Erträge	17,6	17,3
Betriebsleistung	**1.915,0**	**2.036,4**
Materialaufwand	149,5	239,8
Personalaufwand	1.266,9	1.292,8
Abschreibungen	62,9	56,7
Erfolgsunabhängige Steuern	6,5	6,5
Andere Aufwendungen	354,9	392,0
Betriebsaufwand	**1.840,7**	**1.987,8**
Betriebsergebnis	**74,3**	**48,6**
Finanzerträge	3,2	3,3
Finanzaufwendungen	-52,7	-50,1
Finanzergebnis	**-49,5**	**-46,8**
Ergebnis vor Ertragssteuern	24,8	1,8
Ertragssteuern	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	**24,8**	**1,8**
Aufwand aus Gewinnabführung	24,8	1,8
Jahresergebnis	**0,0**	**0,0**

in 2014 Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 2,5 und Erträge der Personalgestellung an die Genossenschaft in Höhe von TEUR 5,5. Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 1.292,8 (Vorjahr: TEUR 1.266,9). Grund für die gestiegenen Personalaufwendungen sind zum einem die Neueinstellung eines weiteren Handwerkers zum 1. September 2014 und zum anderen durchgeführte Gehaltsanpassungen. Darüber hinaus gab es Doppelbesetzungen bei Neueinstellungen für ausscheidende Mitarbeiter.

4. PERSONAL

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter drei geringfügig Beschäftigte und eine Auszubildende. Dem Geschäftsfeld Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung waren zum Stichtag 7 Mitarbeiter zugeordnet. Weiterhin wurden 9 Handwerker sowie 2 Mitarbeiterinnen für sonstige kaufmännische Leistungen beschäftigt, die im Rahmen vertraglicher Geschäftsbesorgung für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig waren. Zum Geschäftsfeld Hauswartservice gehören zum Jahresende 28 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 50 Mitarbeiter.

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zum Bilanzstichtag und bis zum Berichtszeitpunkt waren keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung beeinträchtigen könnten. Die solide wirtschaftliche Situation der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird auch durch die fortlaufend gesicherte Zahlungsfähigkeit und Liquidität belegt.

Bonitäts- und Ausfallrisiken aus der Nichterfüllung von Vertragsverpflichtungen bestehen nicht. Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG als 100%iger Gesellschafter ist Hauptgeschäftspartner der Otto von Guericke Immobilien GmbH. Diese ist in sechs der großen, betreuten Wohnanlagen Mehrheitseigentümer. Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind aufgrund der Gesellschaftereigenschaft auf lange Sicht gewährleistet. Gleiches gilt auch für das Geschäftsfeld Hauswartservice.

Branchenspezifische Risiken, insbesondere die Wettbewerbssituation, wirken auf das Preisgefüge insbesondere im Bereich der Verwaltungstätigkeit. Der Wechsel der Betreuung von Wohneigentumsanlagen oder Fremd- bzw. Hausverwaltungen unterliegt dem üblichen unternehmerischen Risiko und ist maßgeblich auf preisliche Gründe zurückzuführen. Hier waren im Jahr 2014 keine negativen Entwicklungen festzustellen. Aufgrund der hohen Qualität und Qualifikation sowie dem umfangreichen Leistungskatalog haben wir uns einen guten Ruf erworben.

Auch wenn die erzielbaren Preise zur auskömmlichen Deckung der Betreuungssparte nicht reichen, rundet die Gesellschaft doch ihr Leistungsspektrum rund um die Immobilie ab und kann hierdurch weitere Geschäftsbeziehungen z.B. für die Hauswartsparte einwerben.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes bestehen keine Leerstands- und Vermietungsrisiken. Die beliebte Wohnadresse im Bereich der alten Neustadt erfährt eine hohe Nachfrage. Bei vorübergehendem Leerstand wird im Bedarfsfall die Chance der zeitgemäßen Herrichtung der Wohnungen vor Wiedervermietung genutzt.

Die bestehenden Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel wurden langfristig prolongiert. Eventuell steigende Finanzierungskosten haben keinerlei Auswirkungen auf die bestehenden Darlehensverträge.

Das allgemeine unternehmerische Risiko wird durch Kontrollen zur Früherkennung negativer Veränderungen im Rahmen eines auf die Unternehmensgröße angepassten Controllings minimiert. Einnahmen und Ausgaben werden nach einer jährlich überarbeiteten Planungsrechnung und einem regelmäßigen Soll-Ist-Vergleich gesteuert. Als Hauptbestandteil des Risikomanagements werden Quartalsberichte mit jeweiliger Fortschreibung der Jahresergebnisplanung erstellt.

Veränderungen werden frühzeitig erkannt, so dass negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Finanzinstrumente für die Gesellschaft stellen die kurzfristigen Forderungen, die liquiden Mittel, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundenen Unternehmen sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten dar. Die liquiden Mittel setzen sich aus einem Bargeldbestand sowie Guthaben auf Geschäftskonten bei inländischen Kreditinstituten zusammen.

6. PROGNOSEBERICHT

Die künftige Entwicklung der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird in den folgenden Jahren von den Folgen der Staatsschuldenkrise in Europa nur mittelbar betroffen sein. So wird mit mäßig steigenden Kostenstrukturen zu rechnen sein. Diesen wird durch moderate Anpassung der Verträge einerseits sowie durch verbesserte Steuerung und Optimierung der Tätigkeits- und Zeitkontingente andererseits begegnet.

Aufgrund des dauerhaft guten Vermietungsstandes wird bei der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes nur mit geringen Erlösschmälerungen gerechnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 betrug die Leerstandsquote 1,8 %, die Istmiete belief sich auf TEUR 183,3. Für das Jahr 2015 wird mit vergleichbaren Werten gerechnet.

Für die Instandhaltung und Renovierung von einzelnen Wohnungen sind in 2015 Mittel in Höhe von TEUR 60,0 eingeplant, um die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen.

Die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind im Jahr 2015 mit TEUR 330,3 vorsichtig geplant. Sie fallen um TEUR 13,4 geringer aus als im vergangenen Jahr. Ausweitungen der Geschäftstätigkeit werden stets angestrebt. So erfolgte bereits ab Mitte des Jahres 2014 die Übernahme von weiteren vier Hausverwaltungen. Trotzdem wird auch im Jahr 2015 das negative Ergebnis der Sparte Verwaltungstätigkeit bestehen bleiben und weiterhin Einfluss auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft nehmen. Die Gesellschaft erwartet unabhängig von den Spartenergebnissen jedoch eine insgesamt positive Entwicklung, die weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe aufweist. Die angestrebten und vorsichtig kalkulierten Ziele werden im Wesentlichen erreicht werden.

Dies gilt sowohl für den Hauswartservice und die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung als auch für das Handwerker- und das eigene Vermietungsgeschäft. Für das Jahr 2015 erwarten wir ein Jahresergebnis der Gesellschaft vor Gewinnabführung von ca. TEUR 15.

Strategisches Ziel der Otto von Guericke Immobilien GmbH ist es, einen umfangreichen Leistungskatalog als Immobiliendienstleister sowie ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten und zu gewährleisten. Unter anderem können durch den Unternehmensverbund Ressourcen gebündelt und Synergien geschaffen werden. Unsere Anstrengungen gelten auch künftig der Kundenbindung und der Neukundenakquise. Hierbei wird der Schwerpunkt darauf gelegt, eine hohe Qualität in der Betreuung bestehender Anlagen vorzuweisen und das Leistungsspektrum fortlaufend den Erfordernissen des Marktes anzupassen.

Magdeburg, den 30. Januar 2015
Otto von Guericke Immobilien GmbH

Hornemann — Geschäftsführer
Grasse — Geschäftsführerin

Bilanz 2014

Aktivseite - Bilanz zum 31.12.2014

			31.12.14	Vorjahr
			EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		4.018,57	1.872,75
II.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.251.935,06		1.280.121,60
	2. Bauten auf fremden Grundstücken	6.150,59		7.127,70
	3. Technische Anlagen und Maschinen	33.430,97		30.107,93
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.211,76		43.573,38
			1.331.728,38	
			1.335.746,95	**1.362.803,36**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	1. Grundstücke mit fertigen Bauten	143.109,24		143.109,24
	2. Unfertige Leistungen	72.218,79		66.817,01
			215.328,03	
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	139,63		212,82
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.730,63		5.532,27
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.325,11		25.229,83
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	17.931,93		19.821,75
			50.127,30	
III.	**Flüssige Mittel u. Bausparguthaben**			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		337.545,36	403.213,84
			603.000,69	**663.936,76**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.504,37	8.816,84
			1.942.252,01	**2.035.556,96**

Passivseite - Bilanz zum 31.12.2014

			31.12.14	Vorjahr
			EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**		127.822,97	127.822,97
II.	**Gewinnrücklagen**			
	1. Andere Gewinnrücklagen		675.000,00	675.000,00
III.	**Bilanzgewinn**			
	1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
	2. Jahresüberschuss	0,00		0,00
			0,00	
			802.822,97	**802.822,97**
B.	**Rückstellungen**			
	1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
	2. Sonstige Rückstellungen	40.010,00		43.972,00
			40.010,00	
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.002.911,12		1.057.769,27
	2. Erhaltene Anzahlungen	76.731,53		78.392,11
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	516,83		339,60
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.171,40		7.518,03
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.551,37		32.502,58
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.083,11		11.364,75
	(davon aus Steuern 549,33 EUR)			(1.090,04)
	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 667,84 EUR)			(963,84)
			1.097.965,36	
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.453,68	875,65
			1.942.252,01	**2.035.556,96**

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

			2014	Vorjahr
			EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	254.369,78		247.114,73
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	665.052,02		575.689,05
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.094.247,55		1.075.345,11
			2.013.669,35	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.401,78	-715,31
3.	Sonstige betriebliche Erträge		17.268,37	17.565,39
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	183.008,01		94.334,08
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	56.812,29		55.130,65
			239.820,30	
	Rohergebnis		**1.796.519,20**	**1.765.534,24**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.067.256,05		1.045.558,57
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	225.531,42		221.374,16
			1.292.787.47	
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		56.740,93	62.879,75
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		391.950,00	354.904,29
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.349,12	3.157,63
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		50.059,65	52.682,44
	(davon an verbundene Unternehmen 0,00 EUR)			(0,00)
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**8.330,27**	**31.292,66**
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-45,64
11.	Sonstige Steuern		6.527,16	6.522,80
12.	Aufwendungen aus Gewinnabführung		1.803,11	24.815,50
	(davon aus Steuerumlage 309,12 €)			(0,00)
	Jahresüberschuss		**0,00**	**0,00**
13.	Gewinnvortrag		0,00	0,00
	Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

Anhang
für das Geschäftsjahr 2014

Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 sind nach den Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen eingetreten.

Von den Erleichterungen des § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind mit den steuerlichen Regelsätzen von 2,0 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen bemessen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Anschaffungen innerhalb des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Selbstständig nutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von über EUR 150,00 (netto) bis EUR 1.000 (netto) werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken (Container als Hauswartstützpunkt) werden mit einer Nutzungsdauer von 12 Jahren linear abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden im Umlaufvermögen zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Abschreibungen bilanziert.

Ausgewiesen werden in den unfertigen Leistungen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Der durch Leerstand zu erwartende Betriebskostenausfall wurde durch eine aktivische Berichtigung der Ansprüche berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

		AK/HK kum. 31.12.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014
		EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	25.555,19	3.465,00	0,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.150.002,63	0,00	0,00
	2. Bauten auf fremden Grundstücken	14.932,78	0,00	0,00
	3. Technische Anlagen und Maschinen	134.218,42	17.491,10	10.372,49
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.972,37	9.338,19	0,00
		2.485.681,39	**30.294,29**	**10.372,49**

Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet worden. Wenn die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen für die Beibehaltung von Rückstellungen nicht mehr gegeben waren, wurden die Rückstellungen erfolgswirksam aufgelöst.

Kurzfristige Rückstellungen wurden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen von Betriebskosten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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

2. Die Position Unfertige Leistungen enthält mit EUR 72.218,79 noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2014. In diesem Betrag ist der für das Jahr 2014 zu erwartende Betriebskostenausfall in Höhe von TEUR 1,0 berücksichtigt.

3. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

5. Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 250.000,00.

6. Die Gewinnrücklagen betragen unverändert zum 31.12.2014 EUR 675.000,00.

7. In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Berufsgenossenschaft	EUR 14.650,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	EUR 10.500,00
Prüfungskosten und Erstellung des Jahresabschlusses	EUR 8.860,00

FORDERUNGEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	139,63	0,00	212,82	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.730,63	0,00	5.532,27	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen *	27.325,11	0,00	25.229,83	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	17.931,93	3.412,86	19.821,75	5.021,48
	50.127,30	**3.412,86**	**50.796,67**	**5.021,48**

* Die Forderungen bestehen gegenüber der Gesellschafterin.

	Abschreib. 2014	Abschreib. a. Abgänge	Abschreib. kumuliert	Buchwert 31.12.14	Buchwert Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.319,18	0,00	21.536,62	4.018,57	1.872,75
	28.186,54	0,00	898.067,57	1.251.935,06	1.280.121,60
	977,11	0,00	8.782,19	6.150,59	7.127,70
	13.558,29	9.762,72	100.787,45	33.430,97	30.107,93
	12.699,81	0,00	120.760,61	40.211,76	43.573,38
	56.740,93	**9.762,72**	**1.149.934,44**	**1.335.746,95**	**1.362.803,36**

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

9. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere Aufwendungen aus der Gewinnabführung für 2014 in Höhe von EUR 1.803,11, davon Steuerumlage gemäß § 2 des Ergebnisabführungsvertrages EUR 309,12.

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

VERBINDLICHKEITEN

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	2014	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	1.002.911,12	57.612,81	260.775,03	684.523,28
(Vorjahr)	(1.057.769,27)	(54.858,15)	(236.459,20)	(766.451,92)
Erhaltene Anzahlungen	76.731,53	76.731,53	0,00	0,00
(Vorjahr)	(78.392,11)	(78.392,11)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	516,83	516,83	0,00	0,00
(Vorjahr)	(339,60)	(339,60)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.171,40	9.171,40	0,00	0,00
(Vorjahr)	(7.518,03)	(7.518,03)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen **	4.551,37	4.551,37	0,00	0,00
(Vorjahr)	(32.502,58)	(32.502,58)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.083,11	4.083,11	0,00	0,00
(Vorjahr)	(11.364,75)	(11.364,75)	(0,00)	(0,00)
	1.097.965,36	**152.667,05**	**260.775,03**	**684.523,28**
	(1.187.886,34)	**(184.975,22)**	**(236.459,20)**	**(766.451,92)**

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
** Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen wie im Vorjahr im vollen Umfang gegenüber der Gesellschafterin.

10. Im Rahmen der Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung treuhänderisch verwaltetes Geldvermögen auf den Konten der Aareal Bank AG belief sich zum Stichtag auf EUR 279.576,19. Zudem bestehen bei der Aareal Bank AG Verbindlichkeiten zum Stichtag in Höhe von EUR 4,27. Auf den Konten der Deutschen Kreditbank AG werden zum 31. Dezember 2014 EUR 22.109,46 treuhänderisch verwaltet.

Die Guthaben werden nicht bilanziert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse beinhalten folgende wesentliche Beträge:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten:

Mieteinnahmen (nach Erlösschmälerungen)	TEUR	183,3
Umlagen für Betriebskosten	TEUR	71,1

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit enthalten:

Wohnungs-eigentumsverwaltung	TEUR	321,4
Geschäftsbesorgung	TEUR	267,7

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten:

Hauswartservice	TEUR	1.087,9
Vermietung Werbetafel	TEUR	6,3

2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

Betriebskosten	TEUR	67,0
Instandhaltung	TEUR	116,0

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Geschäftsführung

Dipl.-Betriebswirt (BA),
Oliver Hornemann,
Magdeburg

Dipl.-Bauingenieurin (FH),
Karin Grasse,
Angern

2. Gesellschafterversammlung

Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG (100 %)
vertreten durch:

Oliver Hornemann, Magdeburg
Vorstand

Karin Grasse, Angern
Vorstand

Heinz-Jürgen Kampfert, Lostau
Aufsichtsratsvorsitzender

Ekkehard Weiß, Magdeburg
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Schube, Magdeburg
Aufsichtsratsmitglied

Zwischen Gesellschafterin und Tochtergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wonach sich die Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Vertragsdauer ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne und Umfang des entsprechend anzuwendenden § 301 AktG an die Muttergesellschaft abzuführen. Die Tochtergesellschaft darf (mit Zustimmung der Muttergesellschaft) Beträge aus dem Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB nur insoweit einstellen, als dies bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Da die Gesellschafterin steuerlich Schuldnerin für Steuern ist, die wirtschaftlich die Tochtergesellschaft betreffen, bezahlt die Tochtergesellschaft an die Gesellschafterin eine Umlage in Höhe der Steuern, die bei eigener selbständiger Steuerpflicht bezahlt werden müsste.

3. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2014 wurden durchschnittlich 50 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 Aushilfen und 1 Auszubildender.

4. Wirtschaftsprüfer

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hasselbachplatz 3
39104 Magdeburg

5. Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 1.803,11 erzielt werden. Dieser wird nach dessen Feststellung auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG ausgeschüttet.

Magdeburg, den 30. Januar 2015

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

Hornemann — Grasse
Geschäftsführer — Geschäftsführerin

Bericht der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung bescheinigt allen Bereichen eine gute Arbeit.

Im Jahr 2014 fanden zwei ordentliche Gesellschafterversammlungen statt. Hierbei standen im ersten Quartal der Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht bezogen auf das Geschäftsjahr 2013 im Mittelpunkt. Der von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitete Prüfbericht wurde beraten und die erforderlichen Beschlüsse wurden getroffen. Ebenso hat die Gesellschafterversammlung einstimmig die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 24.815,50 beschlossen. In der Versammlung des vierten Quartals standen die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft und der Plan der Jahre 2015 bis 2019 im Vordergrund. Zu allen Sitzungen wurden die unterjährig erbrachten Leistungen ausgewertet, Chancen und Risiken analysiert sowie die Aufgaben der nächsten Monate beschrieben. Grundlage aller Aktivitäten bildeten der vorliegende Jahresarbeitsplan und die Wirtschafts- und Finanzplanung.

Den jeweiligen Beratungen lagen umfangreiche schriftliche Berichterstattungen über die Gesellschaft insgesamt und die Unternehmensbereiche im Einzelnen zugrunde. Ergänzt wurden diese durch aussagekräftige Analysen und Statistiken.

Die Geschäftsführer haben ihre Arbeit gegenüber der Gesellschafterversammlung transparent gestaltet, indem alle Mitglieder auch außerhalb der gemeinsamen Veranstaltungen zeitnah über geplante und auch außerplanmäßige Aktivitäten sowie über erreichte Ergebnisse informiert wurden. Insgesamt kann auch in diesem Jahr eingeschätzt werden, dass die Gesellschaft wieder eine erfolgreiche Entwicklung vollzogen hat. Aufgrund umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand ist der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung im Jahr 2014 mit EUR 1.803,11 vergleichsweise gering ausgefallen. Hierbei handelte es sich jedoch um eine unterjährig getroffene, bewusste Entscheidung zur zusätzlichen Verwendung von Mitteln für die Instandsetzung. So konnten unter anderem durch umfangreiche Sanierungen sieben Wohnungen zügig wiedervermietet und der altersbedingt ungewöhnlich hohen Fluktuationsquote mit 14,5% begegnet werden. Neben der Bewirtschaftungssparte konnte aber auch in allen anderen Bereichen auf ein erfolgreiches Wirken geblickt werden.

Der Hauswartservice, der vorrangig für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig ist, war auch im Jahr 2014 die umsatzstärkste Sparte. Die Umsatzerlöse konnten durch die Übernahme weiterer Objekte für Dritte sowie auf Grund der notwendigen Anpassung der Verträge mit der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr wieder erhöht werden.

Die Wohneigentums- und Fremdverwaltung konnte die Umsatzerlöse ebenfalls steigern, was unmittelbar auf den Neuabschluss weiterer Verwaltungsverträge sowie auf Erhöhungen der Vergütungen bei Vertragsverlängerungen zurückzuführen ist. Die Gewinnung

neuer Kunden ist ein Beweis für die erfolgreiche und durch hohe fachliche Kompetenz gekennzeichnete Arbeitsweise der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Eine hervorragende Arbeit ist auch den Handwerkern zu bescheinigen. Im Jahr 2014 wurde das Leistungsspektrum um einen Fliesenleger ergänzt, so dass nun noch mehr Arbeiten aus einer Hand angeboten werden können. Eine regelmäßige Befragung zeigte, dass die Handwerker beim Kunden freundlich und serviceorientiert auftreten und die Arbeiten von hoher Qualität gekennzeichnet sind. Der Aufbau dieses Bereiches und der Ausbau der Leistungsangebote haben sich damit bewährt.

In der Sparte Sonstige Dienste werden kaufmännische Serviceleistungen in der Geschäftsstelle erbracht, die im Wesentlichen aus der Organisation und Betreuung des Kundenempfangs der Muttergesellschaft bestanden. Die Mitarbeiterinnen haben die Aufgaben mit großem Engagement und ausgesprochen kundenfreundlich erfüllt und damit zu einer Qualitätsverbesserung des gesamten Unternehmensverbundes beigetragen.

Die Gesellschafterversammlung hat den vorliegenden Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 unter Einbeziehung der Prüfergebnisse der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausführlich beraten und einstimmig gebilligt. Mit dem erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Der Jahresüberschuss des Jahres 2014 wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2014 in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Gesellschafterversammlung bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2014 geleistete Arbeit und das bemerkenswerte Engagement. Die Gesellschaft ist damit für die Zukunft gut aufgestellt und wird auch weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung nehmen.

Magdeburg, den 30.03.2015

Oliver Hornemann
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

AN DIE OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH, MAGDEBURG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

UNSERE PRÜFUNG HAT ZU KEINEN EINWENDUNGEN GEFÜHRT.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Magdeburg, den 20. Februar 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Bornkampf) Wirtschaftsprüfer

(gez. Waeke) Wirtschaftsprüfer

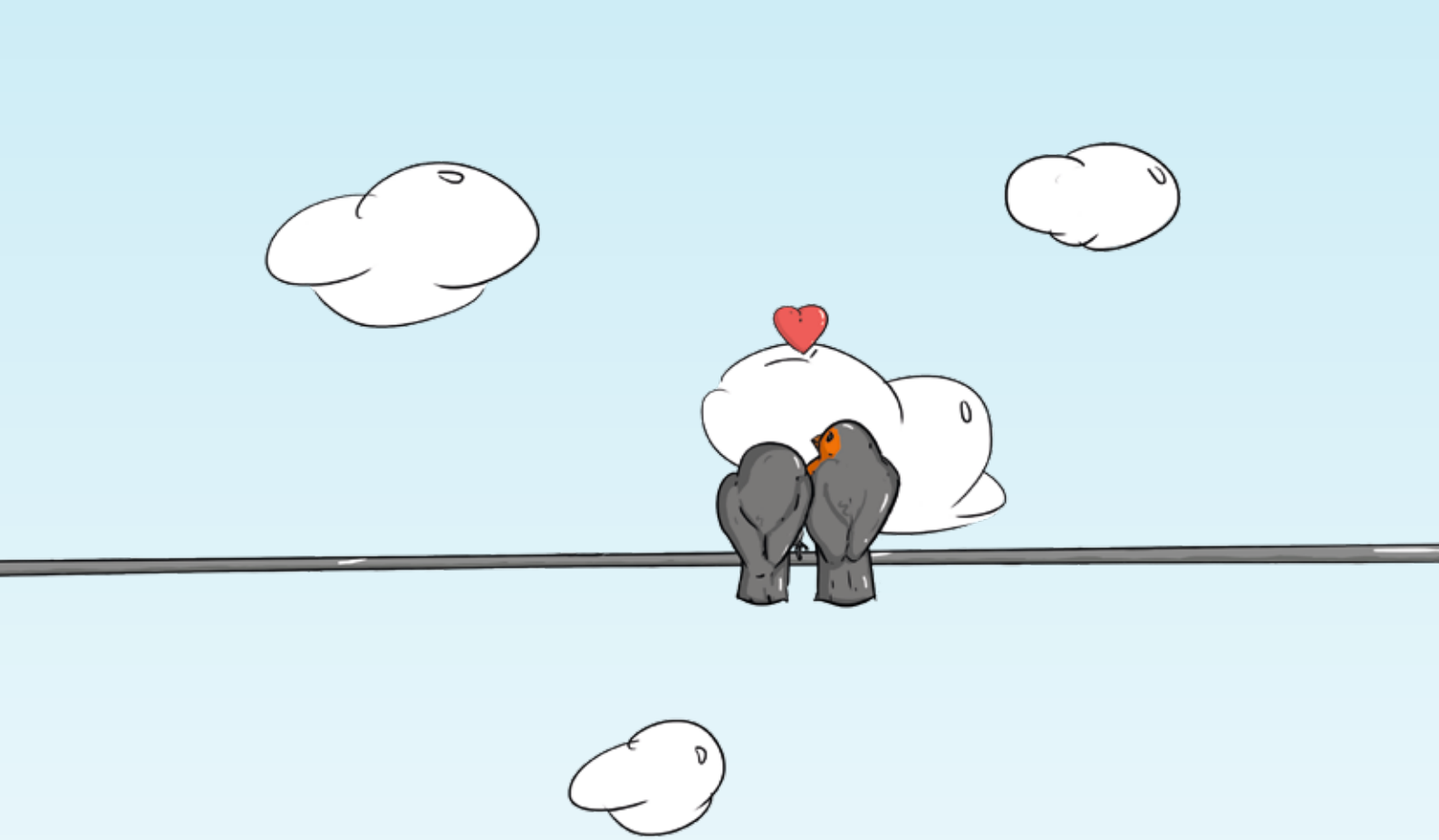
Otto von Guericke
Immobilien GmbH

RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Firma:	Otto von Guericke Immobilien GmbH
Sitz:	Magdeburg
Handelsregister:	Stendal HR B 109790
Steuer-Nr.:	102/110/01947, Finanzamt Magdeburg
	Umsatzsteuerliche und ertragssteuerliche Organschaft mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Gesellschaftsvertrag:	12. Dezember 1996, UR-Nr. 1476/1996
Stammkapital:	DM 250.000 (entspricht EUR 127.822,97)
Gesellschafter:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg (100 %)
Gegenstand:	Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags ist Gegenstand des Unternehmens: Die Gesellschaft kann Wohnungen und gewerbliche Immobilien für eigene und fremde Rechnung errichten. Die Gesellschaft kann darüber hinaus alle im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben sowie entwickeln und Gebäude sanieren und instandsetzen, belasten und veräußern. Die Gesellschaft darf Dienst- und Serviceleistungen aller Art erbringen und sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Sie darf sich ferner an anderen Unternehmen gleicher oder verwandter Art beteiligen sowie solche Unternehmen gründen oder erwerben.
Organe:	Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung
Geschäftsführung:	Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IMPRESSUM

Herausgeber:	Otto von Guericke Immobilien GmbH, Scharnhorstring 8, 39130 Magdeburg
Telefon:	(0391) 7261 - 229, Fax (0391) 7261 - 273
E-Mail:	ov-immobilien@guericke.de
Internet:	www.guericke-immobilien.de
Layout:	Hoffmann und Partner Werbeagentur GmbH, Magdeburg
Bildnachweis:	Otto von Guericke Immobilien GmbH, Illustrationen: El Rayo (Kai Krause), cargocollective.com/elrayo
Druck:	Grafisches Centrum Cuno, Calbe

Kennzahlen auf einen Blick

GESCHÄFTSENTWICKLUNG	2014	2013
Eigentumswohnungen (verwaltete)	1.004	961
Eigentumswohnungen (eigene)	7	7
Mietwohnungen (verwaltete)	390	359
Mietwohnungen (eigene)	48	48
Mitarbeiter	50	47
BILANZ (TEUR)		
Anlagevermögen	1.336	1.363
Umlaufvermögen	606	672
Eigenkapital	803	803
Rückstellungen	40	44
Verbindlichkeiten	1.099	1.188
Bilanzsumme	1.942	2.035
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
Umsatzerlöse	2.014	1.898
Bestandsveränderungen	6	-1
Sonstige betriebliche Erträge	17	18
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	240	149
Personalaufwand	1.293	1.267
Abschreibungen	57	63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	392	355
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	53
Steuern	6	6
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	2	25
Aufwendungen aus Gewinnabführung	2	25
BILANZGEWINN (Mio. EUR)	0	0