Zeitenwandel

GESCHÄFTSBERICHT 2019

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

Ankommen

Wohnungsbau genossenschaft Otto von Guericke eG

KENNZAHLEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFT	2019	2018
EIGENE MIETWOHNUNGEN	6.131	6.079
EIGENE GEWERBEEINHEITEN	43	43
MITARBEITER	53	51
BILANZ IN MIO. EUR		
ANLAGEVERMÖGEN	203,3	196,2
UMLAUFVERMÖGEN	20,1	19,7
EIGENKAPITAL	90,4	90,2
VERBINDLICHKEITEN	132,0	124,8
BILANZSUMME	223,4	215,9
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IN MIO. EUR		
UMSATZERLÖSE	30,5	30,2
AUFWENDUNGEN FÜR LIEFERUNGEN U. LEISTUNGEN	15,7	14,3
ABSCHREIBUNGEN	6,7	7,0
JAHRESÜBERSCHUSS	0,2	1,5
KENNZAHLEN IN MIO. EUR		
EAT	0,2	1,5
EBT	0,2	1,5
EBIT	4,0	5,6
EBITDA	10,1	10,8
CASHFLOW	6,3	6,7

pbombaert@skynet.be.

GESCHÄFTS-BERICHT

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

1. VORWORT 4
2. ZEITENWANDEL 8
3. LAGEBERICHT 16
4. BILANZ 33
5. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 35
6. ANHANG 36
7. ANLAGEN 41
8. BERICHT DES AUFSICHTSRATES 46
9. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 49
10. RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE 52
11. IMPRESSUM 52
12. BILDER DES JAHRES 54

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

1. LAGEBERICHT 64
2. BILANZ 75
3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 77
4. ANHANG 78
5. BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG 86
6. BESTÄTIGUNGSVERMERK 89
7. RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE 92
8. IMPRESSUM 92

Wir...

... STEHEN FÜR QUALITÄT

... SIND HERZLICH

... SIND LEIDENSCHAFTLICH

... SIND ZUVERLÄSSIG

DIESE WERTE ZEICHNEN UNS AUS:

WIR PFLEGEN EINEN UMGANG AUF AUGENHÖHE – MITEINANDER UND AUCH MIT UNSEREN MITGLIEDERN UND GESCHÄFTSPART-NERN.

Das macht Otto zu etwas Besonderem.

1 VORWORT

1 VORWORT

SEHR GEEHRTE VERTRETER, MITGLIEDER, GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER,

der nachfolgende Geschäftsbericht soll Ihnen einen näheren Einblick in das Wirken unseres Unternehmens im Jahr 2019 gestatten. Vorweg erlauben Sie uns aber noch ein paar persönliche Worte.

Während wir diesen Geschäftsbericht zusammenstellen und mit den nachfolgenden Seiten über ein gutes und erfolgreiches Jahr berichten wollen, überrollt uns eine Virus-Pandemie, die Gesundheit und Wirtschaft gleichermaßen aus dem Takt bringt. Es scheint fast aus der Zeit gefallen, über ein Jahr voller Normalität zu berichten, über Vermietungsergebnisse, über Bauaktivitäten oder Marketingprojekte, während sich die Welt im Ausnahmezustand befindet. Doch nicht deshalb, sondern aus ganz anderen Gründen haben wir unseren Geschäftsbericht mit dem Begriff ZEITENWANDEL überschrieben. Umso mehr scheint diese Überschrift nun im Hinblick auf die Transformationen, welche durch das Virus entstehen, doch angemessen. Plötzlich arbeiten wir flexibel und im Home-Office, bewegen uns mit noch größeren Schritten in Richtung Digitalisierung und finden recht unkonventionelle Möglichkeiten, unsere Gespräche und Kundenkontakte telefonisch, via Face-Time oder Skype zu führen. Einen ZEITENWANDEL erleben wir jedoch auch im zwischenmenschlichen Bereich, da Sozialkontakte plötzlich zurückgefahren, Abstand gehalten und persönliche Begegnungen vermieden werden sollen. Eine Erkenntnis hieraus dürfte wohl sein, dass genau diese Begegnungen mit anderen, ein Lächeln oder eine Berührung einen viel höheren Stellenwert besitzen, als wir es bis dahin in unserer temporeichen und bisweilen oberflächlichen Gesellschaft wahrgenommen haben. Nutzen wir zukünftig die Zeit der Entbehrung daher für den Wandel in unserem Denken und Handeln, aber auch für das Wissen, wie wertvoll ein persönliches Wort und ein gemeinsamer, naher Moment für uns und für andere sein kann.

OLIVER HORNEMANN,
Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

ZEITENWANDEL wurde von uns vorrangig gewählt, um auch die Entwicklung unseres Unternehmens zu beschreiben. Wir sind einen großen Schritt weitergekommen und haben uns fest auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt verankert. Die Bestandspflege und Modernisierung nahm einen spürbar großen Anteil ein, genauso die Fertigstellung unseres Neubauprojekts Breiter Weg/Danzstraße. Mit diesem Wohn- und Gewerbeneubau im Stadtzentrum können wir nun auch einen Bedarf im hochwertigen und anspruchsvollen Segment bedienen. Unser Blick auf die Kundenwünsche und das Produkt Wohnen wird immer genauer, wir qualifizieren unsere Mitarbeiter und damit auch die Bearbeitung von Anliegen. Wir geben uns mit unserem Wertebild ein neues Selbstverständnis. Konsequenterweise hat sich damit auch unser Auftritt gewandelt hin zu neuen Motiven, neuen Schlagworten und einem neuen Konzept. Dazu auf den folgenden Seiten noch mehr.

Wir möchten uns bedanken. Bei unseren Mitgliedern, ehrenamtlichen Unterstützern und externen Partnern, die uns erneut mit wertvollen Tipps bereichert und in vielen Projekten begleitet und bestärkt haben. Ein großer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung, die uns mit vertrauensvollen Hinweisen und Ratschlägen stets hilfreich zur Seite standen. Ganz besonders möchten wir allen unseren Mitarbeitern danken, die sich tagtäglich mit Kompetenz und Leidenschaft einbringen und große Verantwortung übernehmen.

Ihnen allen eine informative Lektüre wünschen

Oliver Hornemann **Karin Grasse**

KARIN GRASSE,
Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

Zeitenwandel

©Romolo Tavani - stock.adobe.com

OTTO ZEIGT SEIN NEUES GESICHT:

UNSER BLICK AUF DIE KUNDENWÜNSCHE UND DAS PRODUKT WOHNEN WIRD IMMER GENAUER. PROZESSE WERDEN OPTIMIERT, MITARBEITER INTENSIVER GESCHULT. WIR BESCHREIBEN DEN **WANDEL DER ZEITEN MIT NEUEN MOTIVEN, NEUEN SCHLAGWORTEN UND EINEM NEUEN KONZEPT.**

2 ZEITENWANDEL

2 ZEITENWANDEL

UNSERE OTTOKINDER BEGLEITETEN UNS ÜBER VIELE JAHRE MIT NATÜRLICHER LEICHTIGKEIT.

OTTO ZEIGT SEIN NEUES GESICHT:

Sicher haben Sie bereits unsere neue Straßenbahn, Plakate und Anzeigen bemerkt. Für uns war es an der Zeit, neue Impulse in unseren Werbeauftritten zu setzen. Wir erzählen Ihnen nun von den Hintergründen unseres Wandels.

Vor sieben Jahren erschienen zum ersten Mal unsere Ottokinder auf den Plakaten. Die Magdeburger Knirpse begleiteten uns mit kindlicher Frechheit und Leichtigkeit durch unsere Werbungen. So manch sachliche Botschaft konnten wir mit kleinen lustigen Sprüchen interessant „verpacken".
Nun ist das Geschwisterpaar bereits in der Pubertät und möchte sich selbst nicht mehr so häufig in der Öffentlichkeit sehen. Deshalb richteten wir uns zusammen mit unserer Agentur über mehrere Monate ganz neu aus. Viel Recherchearbeit und ein Zusammentragen von Analysedaten war nötig, um zu ergründen, wie fortan unser zukünftiger Weg beschrieben werden sollte.

DIE AUSGANGSLAGE

KINDERFOTOS NICHT MEHR GEEIGNET

UNTERNEHMEN HAT SICH VERÄNDERT

Unsere Ottokinder waren uns buchstäblich in Fleisch und Blut übergangen. Jedoch ließen sich nicht alle Botschaften aus einem Kindermund erklären. Vor diesem Hintergrund und unserer eigenen Unternehmensentwicklung war das Ziel: erwachsener werden. Eine Möglichkeit ergab sich zwangsläufig, indem wir unsere Kinder „mitwachsen" lassen. Das hätte bedeutet, die Ideen der letzten Jahre aufzugreifen und weiter reifen zu lassen. Aber auch dort stießen wir schnell an verbale und inhaltliche Grenzen. Die zweite Möglichkeit war, die Werbeprotagonisten zu ändern. Auch die Variante überzeugte uns nicht, da dies nur eine kleine Modifikation gewesen wäre und Vergleiche mit unseren Kindern vorprogrammiert waren. Eine Revolution der Motive musste also her und damit eine vorhergehende Analyse aller wichtigen Faktoren.

WIE GEHT ES WEITER?

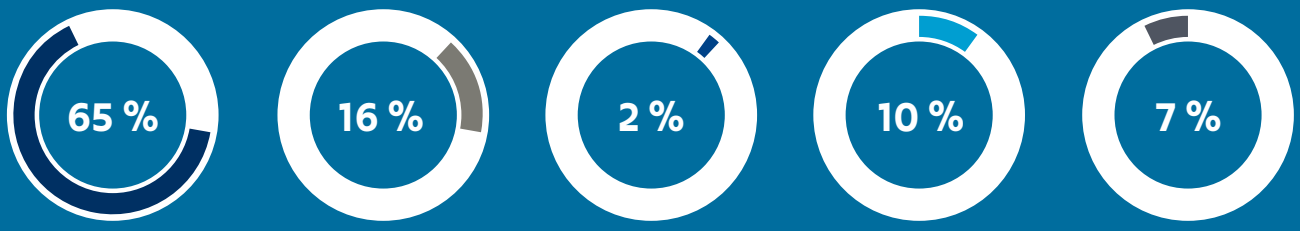
EVOLUTION

REVOLUTION

WERBEAUFTRITT MUSS ERWACHSENER WERDEN

DIE ANALYSE

Im ersten Schritt analysierten wir das Marktgeschehen. Was ist gerade Trend und was davon passt zu uns. Im zweiten Schritt gingen wir unserem Unternehmen auf den Grund. Was macht uns aus? Was macht uns besonders? Wie wollen wir wahrgenommen werden? Welche Medien nutzen wir vorrangig für unsere Werbung?

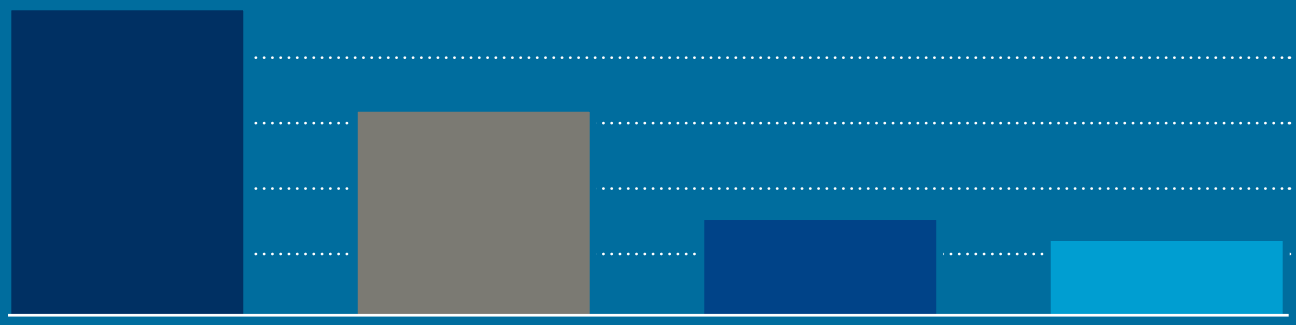


ONLINE-MEDIEN | PLAKATE | STRASSEN-BAHN | GEDRUCKTE ANZEIGEN | SONSTIGES

In diesem Schritt wurde uns bewusst, dass wir zum überwiegenden Teil in den Online-Medien präsent sind. Somit verlegten wir unsere Recherche komplett auf diesen Bereich. In den sozialen Medien waren vor allem die Analysen der aufmerksamkeitsstärksten Werbemittel interessant.

Darauf folgte der Schritt, mit der Entwicklung von Bewegtbildern anzufangen und nicht wie im klassischen Marketing auf Printmotiven aufbauend eine Online-Strategie zu entwickeln.

INTERAKTIONEN AUF FACEBOOK-POSTS



Videos	Bilder	Status-Updates	Links
65% mehr Interaktionen als auf Bilder	**105 % mehr** Interaktionen als auf Status-Updates	**8 % mehr** Interaktionen als auf Links	**72% weniger** Interaktionen als auf Videos

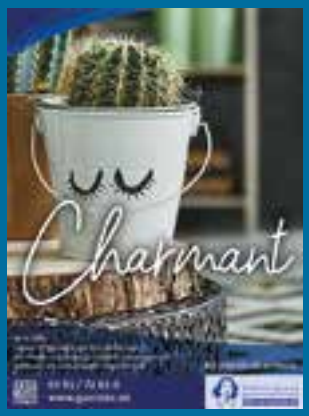
Quelle: Vgl. https://www.wuv.de/tech/facebook_videos_ein_muss_fuer_hohe_interaktion

DIE ENTWICKLUNG

Emotionen waren unser zentraler Punkt. Die Überlegungen: Wie können Emotionen geweckt werden, ohne dass sogenannte Werbegesichter diese vorgeben? Welche Gefühle werden beispielsweise bei jedem Einzelnen geweckt, wenn der morgendliche Kaffee in eine Tasse gegossen wird oder nach einem Arbeitstag die Türklinke zur Wohnung gedrückt wird?

Für uns war schnell klar, dass wir diese Gefühle herausfordern wollten, die mit Wohlfühlen, Behaglichkeit, zu Hause ankommen in Zusammenhang stehen. Wir nahmen kleine Sequenzen solcher Alltagsszenen und überschrieben diese mit griffigen Schlagworten. Für die passenden Druckmotive lösten wir immer eine Situation oder einen Gegenstand aus dem ganzen Bild heraus.

Natürlich durfte auch der Spaß nicht fehlen. So entstanden Motive, die jeder aus dem Alltag kennt, jedoch mit einem Augenzwinkern oder auch mal mit einem „um die Ecke denken" verbunden sind.



DIE UMSETZUNG

Mit der Zeit tauschten wir nach und nach unsere Ottokinder für Image- und Wohnungsanzeigen, Veranstaltungsankündigungen oder einfach Weihnachtsgrüße aus.

ALT

NEU

ALT

NEU

NEUER KAMPAGNEN-STIL

MODERNE MEDIEN & AUFFÄLLIGE BILDSPRACHE

DAS ERGEBNIS

Seit November 2019 sind nun unsere Werbemotive in der ganzen Stadt zu sehen. Ob auf der Straßenbahn, auf großen Plakaten in Straßenbahnhaltestellen, auf Video-Wänden an der Tangente, am Südring oder im Kirschweg, auf allen LED-Bildschirmen der Mediamärkte Magdeburgs, im Alleecenter, auf diversen Websites von regionalen Medien wie der Dates oder Ottokar, auf Immobilienportalen oder unseren eigenen Homepages.

Über mehrere Monate bespielten wir ganz Magdeburg mit unseren Bildern. Wir hoffen, Sie haben auch etwas davon wahrgenommen und Ihnen gefällt es. Wir freuen uns, mit einem frischeren, modernen Auftritt zeigen zu können, was uns ausmacht und wer wir sind. Auf den nachfolgenden Seiten werden Sie noch weitere unserer Ideen entdecken können.

Räuberhöhle
www.wohnen-magdeburg.de

Lieblingsort

09:06
wbg_ottovonguericke_eg
Natürlich
Lieblingsort
Geschmackvoll
Ankommen
Räuberhöhle

Räuberhöhle

www.guericke.de

Zollhaus
Geschmackvoll

Universitätsbibliothek
Lieblingsort

Ankommen

Räuberhöhle
www.wohnen-magdeburg.de

Individuell

©Ilia Shcherbakov – stock.adobe.com

FÜR IHRE IDEEN AUFGE-SCHLOSSEN:

JEDER MENSCH IST EINZIGARTIG – EBENSO WIE SEIN WUNSCH ZU WOHNEN.

Deshalb tun wir unser Bestes, um Ihrer Individualität und Ihren persönlichen Wohnideen den passenden Raum zu geben.

3 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

3 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

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.

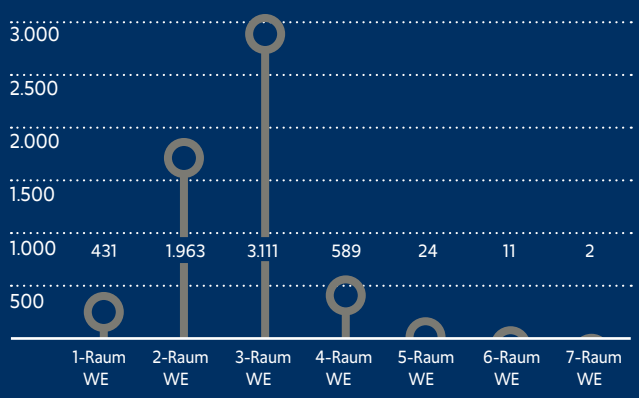
2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum. Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die Ausrüstungsinvestitionen hingegen, darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, entwickelten sich weniger dynamisch.

Für das Jahr 2020 erwartet die Bundesregierung einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts um 1,1 %. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich bei 5,0 % bleiben, die Zahl der Erwerbstätigen weiter auf das Rekordhoch von 45,4 Millionen steigen. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv, aus der Binnenwirtschaft kommen Impulse. Das wirtschaftliche Umfeld bleibt aber weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Die internationalen Handelskonflikte, der Brexit und geopolitische Risiken dämpfen den Welthandel und die globale Industrieproduktion.

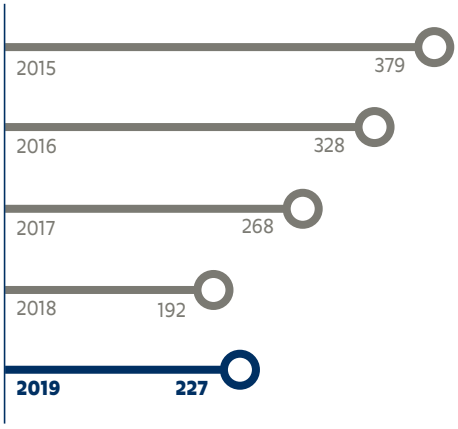
WOHNUNGS-BESTAND 2019



Wohnungsbau genossenschaft **Otto von Guericke eG**

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDES

Anzahl der Wohnungen



Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland, altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Im Dezember 2019 waren 2,2 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote liegt damit wie im Vorjahr bei 4,9 %. In Ostdeutschland war die Quote mit 6,2 % (Vorjahr 6,5 %) noch immer deutlich größer als im Westen mit 4,6 % (Vorjahr 4,5 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 7,3 % im Dezember 2018 auf 6,9 % im Dezember 2019 gesunken. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,2 % im Dezember 2018 auf 8,0 % im Dezember 2019 verringert.

Auch im Jahr 2020 dürfte der anhaltende Beschäftigungsaufbau einen weiteren Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen mit sich bringen. Der Anstieg wird erneut von einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getragen. Die Bundesregierung erwartet, dass die gute Lage am Arbeitsmarkt sich in deutlichen Lohnsteigerungen widerspiegelt. Die Arbeitslosenquote bleibt im Jahr 2020 voraussichtlich stabil. Die Zahl der Beschäftigten steigt weiter auf 45,4 Millionen. In der Folge nehmen auch die privaten Einkommen weiter spürbar zu. Hinzu kommen steigende Löhne sowie staatliche Entlastungen im Bereich der Sozialversicherungen und der Einkommenssteuer.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2019 nach vielen Jahren des Anstiegs erstmals seit 2008 wieder leicht gesunken. Im Dezember 2019 lebten 240.947 Einwohner in Magdeburg, darunter 23.338 Ausländer (Vorjahr 22.386). Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 1.223 Personen reduziert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 9,7 % (Vorjahr 9,2 %). Magdeburg richtet seine Aktivitäten weiterhin auf die Ansiedlung von Unternehmen zur Schaffung von Arbeitsplätzen aus. Hierbei spielen die innovative Weiterentwicklung des Maschinen- und Anlagenbaus, der Umwelttechnologie, der Gesundheitswirtschaft und der Informations- und Kommunikationstechnologie mit starker Vernetzung zur Universität und Hochschule eine entscheidende Rolle.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

3.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2019 verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG über Grundstücksflächen von insgesamt 483.938 m² mit Buchwerten in Höhe von 39.763,8 TEUR. Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand von 6.131 Wohnungen (Vorjahr: 6.079), 43 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 43), 209 Garagen und Tiefgaragenplätzen (Vorjahr: 209) sowie weiteren 730 Stellplätzen (Vorjahr: 643) verwaltet. Nach Fertigstellung des Neubaukomplexes Breiter Weg sind dem Bestand 53 Wohnungen sowie 11 Gewerbe im Geschäftsjahr zugegangen. In der Anzahl der Gewerbeeinheiten sind im Gegenzug 11 Einheiten abgegangen. Vorrangig ist dies auf ehemals als Gewerbeeinheiten verwaltete Flächen, die dem Geschäftsgebäude zugewiesen wurden, zurückzuführen..

3.2. Entwicklung der Mieten

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 491,9 TEUR bzw. um 2,3 % erhöht. Die Steigerung ist zu einem Viertel auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB zurückzuführen, ein weiteres Viertel auf Mieterhöhungen nach § 559 BGB. Durch Zugänge im Bestand konnten rund zehn Prozent höhere Sollmieten erzielt werden. Die durchschnittliche Wohnungssollmiete liegt im Dezember 2019 bei 5,12 EUR/m² nach 4,99 EUR/m² im Dezember 2018.

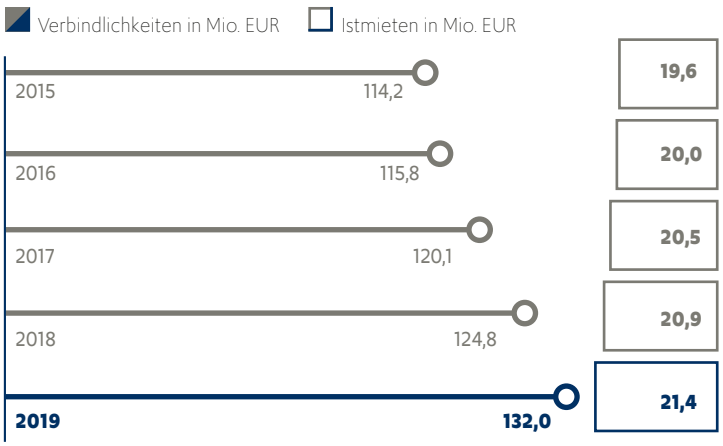
ENTWICKLUNG DER MIETEN

		2019	2018	2017
SOLLMIETEN	TEUR	**22.179**	21.687	21.374
LEERSTANDSAUSFALL	TEUR	**-730**	-752	-887
MIETMINDERUNGEN	TEUR	**-46**	-27	-34
ISTMIETE	TEUR	**21.403**	20.908	20.453
SOLLMIETE	EUR/m²/Mt.	**5,06**	4,99	4,91
LEERSTANDSAUSFALL	EUR/m²/Mt.	**0,18**	0,18	0,21
ISTMIETE	EUR/m²/Mt.	**4,88**	4,81	4,69
LEERSTANDSAUSFALL	%	**3,5**	3,6	4,3

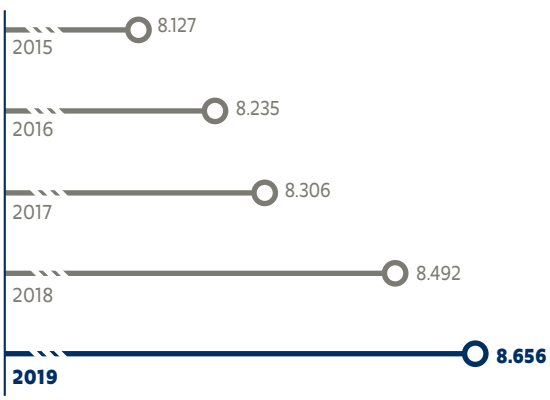
Die Erlösschmälerungen fallen mit 776,3 TEUR fast unverändert um 3,2 TEUR geringer aus als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr sind Forderungsausfälle aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von 159,4 TEUR (Vorjahr 96,8 TEUR) zu verzeichnen. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2019 entspricht einem Anteil von 0,7 % gemessen an der Istmiete. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 178,0 TEUR (Vorjahr 187,7 TEUR). Die Abschreibungen im Verhältnis zu den Sollmieten liegen bei 0,8 % (Vorjahr 0,9 %).

ISTMIETEN UND VERBINDLICHKEITEN



MITGLIEDER-ENTWICKLUNG



3.3. Leerstandsentwicklung

Der Leerstand hat sich im Berichtszeitraum von 192 auf 227 Wohneinheiten leicht erhöht. Die Leerstandsquoten differenziert nach Bestandssegmenten haben sich wie folgt entwickelt:

Leerstandquote am 31.12.		2019	2018	2017
Gesamtbestand	%	3,7	3,2	4,4
Kernbestand	%	3,1	3,2	4,1

Mit einer Vermietungsanschlussquote von 99,8 % (Vorjahr 108,6 %) stehen im Berichtsjahr den 542 Kündigungen (Vorjahr 555) 541 Mietvertragsabschlüsse (Vorjahr 603) gegenüber. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Vermietungsanschlussquote bei 100,2 % (Vorjahr 109,7 %).

Erfolgsfaktoren für die Vermietung sind die individuelle Modernisierung von Wohnungen, Grundrissveränderungen, der Ausbau von Service- und Dienstleistungen sowie die ausgeprägte Orientierung am Kunden bei insgesamt freundlicher Marktlage in Magdeburg.

Die Hauptgründe für Mietvertragsbeendigungen im Jahr 2019 sind Fortzüge aus Magdeburg, erforderliche Umzüge hochbetagter Menschen in eine Pflegeeinrichtung bzw. Servicewohnen, Todesfälle sowie Umzüge innerhalb der Genossenschaft.

		2019	2018	2017
Fortzug aus Magdeburg	Anz.	130	115	96
Todesfall oder Pflege	Anz.	110	108	90
Umzug innerhalb Genossenschaft	Anz.	86	100	96

Die Fluktuationsquote liegt im Jahr 2019 bei 8,8 %.

		2019	2018	2017
Gesamtbestand	%	8,8	9,1	9,0
Kernbestand	%	8,8	9,1	8,9

3.4. Mitgliederwesen

Der Genossenschaft gehören zum Stichtag 8.656 eingetragene Mitglieder an. Die Anzahl der Mitglieder hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 164 erhöht. Im Jahr 2019 sind 456 Mitglieder ausgeschieden. Im Gegenzug waren 620 Zugänge zu verzeichnen.

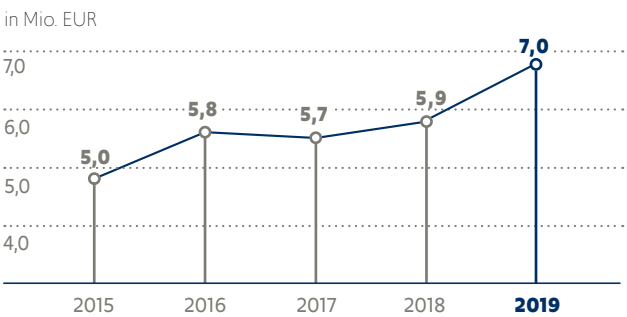
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind von 7.097,9 TEUR im Jahr 2018 auf 7.176,4 TEUR im Jahr 2019 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der ausscheidenden oder gekündigten Mitglieder betragen zum Stichtag 310,4 TEUR.

3.5. Bautätigkeit / Ankauf / Instandhaltung / Abriss

Für die Bautätigkeit, den Ankauf sowie die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 19.919,7 TEUR (Vorjahr 17.170,0 TEUR) investiert. Hiervon wurde ein Betrag in Höhe von 6.951,9 TEUR (Vorjahr 5.924,4 TEUR) direkt als Instandhaltungsaufwand einschließlich direkter Kosten des Regiebetriebs als Aufwand erfasst. Der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz liegt im Jahr 2019 bei 19,04 EUR/m² (Vorjahr 16,36 EUR/m²).

		2019	2018	2017
Instandhaltungsaufwand	EUR/m²	19,04	16,36	15,70

INSTAND-
HALTUNG



Die Investitionen, die zur Vermögensmehrung im Berichtsjahr führten, betragen 12.967,8 TEUR (Vorjahr 11.245,6 TEUR). Davon sind 4.202,2 TEUR (Vorjahr 4.975,5 TEUR) als nachträgliche Herstellungskosten in den vorhandenen Bestand geflossen. Für die Neubautätigkeit sowie die Bauvorbereitung wurden 8.758,3 TEUR (Vorjahr 5.093,0 TEUR) verwendet.

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

		2019	2018	2017
Investitionen gesamt	EUR/m²	54,54	47,40	49,46

Neubaumaßnahme
Breiter Weg 264 - 267/Danzstraße 9

Nachdem in den Jahren 2017 und 2018 im Wesentlichen die Rohbauarbeiten für unser neues Wohn- und Geschäftshaus am Domviertel der Stadt Magdeburg erfolgt sind, fanden im Berichtsjahr die Dachdecker-, Fenster- und Fassadenarbeiten sowie die Ausbauarbeiten für die 53 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten statt. Die Tiefbauarbeiten zur Gestaltung eines attraktiven Innenhofes mit kleinem Spielbereich, Streuobstwiese und Felsengarten werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgte der Ausbau des Gehweges vor den Hauseingängen im Breiten Weg. Bis auf die Baumpflanzungen und den Einbau von Bänken, Fahrradständern und der Beschilderung wurden die Arbeiten zum Jahresende sowohl im Breiten Weg als auch in der Danzstraße beendet.

Bis zum Jahresende wurde ein Großteil der Wohnungen zur Übergabe an die Mieter fertiggestellt. Die ersten Gewerbeeinheiten - Brotmeisterei Steinecke und Kosmetiksalon Beauty Dream - wurden im Dezember den Gewerbetreibenden zum weiteren Innenausbau bzw. zur Nutzung übergeben. Weitere Ladeneinheiten, eine Zahnarztpraxis und die „Wohnbar" – Ottos neues Vermietungsbüro im Breiten Weg 267 befinden sich in der Planung bzw. im Ausbau.

Aufzugseinbau
Fritz-Maenicke-Straße und Johannes-R.-Becher-Straße

Im Stadtgebiet Kannenstieg wurden die letzten Eingänge der 6-geschossigen Wohngebäude mit einem Aufzug erschlossen. Bereits 2017 wurden für die Nachrüstung von Aufzügen Fördermittel beantragt und durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt bewilligt. Die Baumaßnahmen, zu denen auch der Einbau neuer Wohnungseingangs- und Kellertüren entsprechend den geltenden Brandschutzanforderungen sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser gehörten, erfolgten vom Juni 2018 bis zum März 2019.

Sanierung mit Aufzugsanbau
Bruno-Taut-Ring 49-56

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers Bruno-Taut-Ring wurde der unsanierte 6-geschossige Wohnblock auf eine nachhaltige Nutzung geprüft. Zur Verbesserung der Wohnqualität und der Vermietung fiel die Entscheidung auf eine komplexe Sanierung einschließlich der Nachrüstung von Aufzugsanbauten mit barrierefreiem Zugang zu allen Wohnungen. Dazu war zusätzlich zum Aufzugsanbau die Entkernung der Treppenhäuser und der Einbau von einläufigen Treppen notwendig. Bis zum Ende des Berichtsjahres konnten 7 von 8 Aufzugsanlagen in Betrieb genommen werden. Zum Sanierungsumfang gehören auch die Erneuerung

©terovesalainen - stock.adobe.com

der Elektrosteigeleitungen und der alten Wohnungseingangstüren sowie die Maler- und Bodenbelagsarbeiten in den Treppenhäusern. Bisher wurden insgesamt 20 Leerwohnungen umfassend saniert. Die Tiefbauarbeiten zur Gestaltung der Außenanlagen auf der Hauseingangsseite werden 2020 fortgeführt. Dann sind auch die Errichtung neuer, größerer Balkone, die malermäßige Instandsetzung und Fugensanierung der Fassade sowie die Errichtung einer Feuerwehrzufahrt auf der Hofseite geplant.

Das bilanzielle Eigenkapital verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 242,4 TEUR auf insgesamt 90.421,8 TEUR. Der Zugang ist auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 179,6 TEUR sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 62,8 TEUR zurückzuführen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich geringfügig von 41,8 % zum 31.12.2018 auf 40,5 % zum Bilanzstichtag 2019.

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.

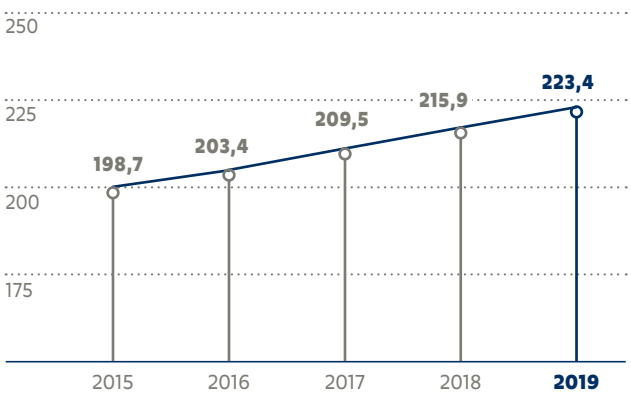
4.1. Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 7.087,3 TEUR auf 201.888,4 TEUR erhöht. Saldiert wirken hier Investitionszugänge mit insgesamt 13.120,1 TEUR sowie Zuschreibungen mit 593,4 TEUR. Außerdem wirken planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.626,2 TEUR mindernd.

In den Anlagezugängen sind vorrangig nachträgliche Herstellungskosten für Wohnbauten mit 4.202,2 TEUR, Bauvorbereitungskosten von 14,1 TEUR und die Kosten für das Bauvorhaben Breiter Weg/ Danzstraße mit 8.744,2 TEUR enthalten.

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME

in Mio. EUR



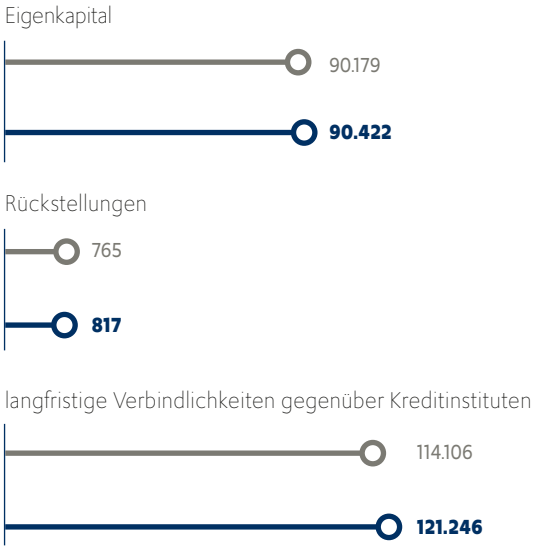
Die Strukturbilanz zeigt eine fristenkongruente Finanzierung der Vermögens- durch die Kapitalteile

VERMÖGENSLAGE	**31.12.2019**		31.12.2018	
AKTIVA	TEUR	%	TEUR	%
langfristiges Vermögen	203.342,0	94,8	196.238.5	94,6
mittelfristiges Vermögen	10,0	0,0	168,5	0,1
kurzfristiges Vermögen	11.221,0	5,2	11.003,3	5,3
Bilanzvolumen	214.573,0	100,0	207.410,3	100,0

PASSIVA	TEUR	%	TEUR	%
langfristiges Kapital	212.040,3	98,8	203.637,1	98,2
mittelfristiges Kapital	83,7	0,0	73,6	0,0
kurzfristiges Kapital	2.449,0	1,1	3.699,6	1,8
Bilanzvolumen	214.573,0	100,0	207.410,3	100,0

KAPITAL-STRUKTUR

2018 2019 in TEUR



Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 7.255,7 TEUR von 125.763,0 TEUR zum 31.12.2018 auf 133.018,8 TEUR zum 31.12.2019. Vom Fremdkapital entfällt der größte Anteil mit 91,5 % auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 54,4 % (Vorjahr: 52,5 %).

Durch umfangreiche Investitionsmaßnahmen und der damit verbundenen Vermögensmehrung, bei gleichzeitigem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten, erhöhte sich die durchschnittliche Verschuldung von 312 EUR/m² im Jahr 2018 auf 329 EUR/m² im Jahr 2019. Der durchschnittliche Gebäudebuchwert der Wohnbauten erhöhte sich von 397 EUR/m² auf 425 EUR/m². Das Verhältnis der Buchwerte zur Verschuldung liegt bei 1,29 nach 1,27 im Vorjahr.

4.2. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Unternehmenscashflow gegenüber dem Jahr 2018 um 456,0 TEUR auf insgesamt 6.266,1 TEUR verringert, da im Jahr 2019 ein deutlich höherer Anteil des Bauvolumens nicht aktiviert werden konnte. Weitere Veränderungen ergaben sich durch höhere Umsatzerlöse, deutlich gestiegene Instandhaltungskosten sowie durch gesunkene Zinsen. Der Cashflow wird überwiegend verwendet für Tilgungen mit 5,5 % der durchschnittlichen Kreditverbindlichkeiten nach 5,3 % im Vorjahr. Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 99,3 % der planmäßigen Tilgungsleistungen.

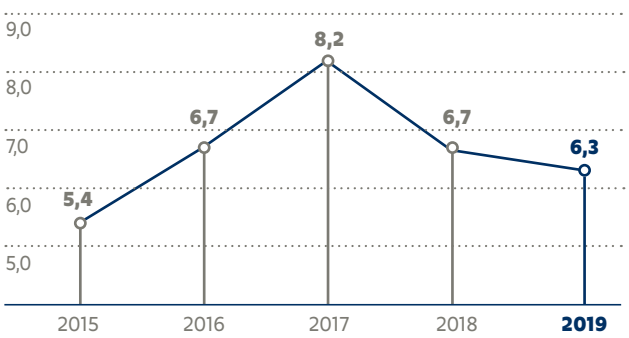
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9.486,2 TEUR und hat sich um 1.923,1 TEUR gegenüber dem Vorjahr spürbar verringert.

Für Investitionen wurden nochmals deutlich mehr Mittel aufgewendet als im Vorjahr. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 13.042,5 TEUR um 2.386,9 TEUR höher als im Jahr 2018.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 630,7 TEUR im Vorjahr auf 2.666,0 TEUR im Jahr 2019 verbessert.

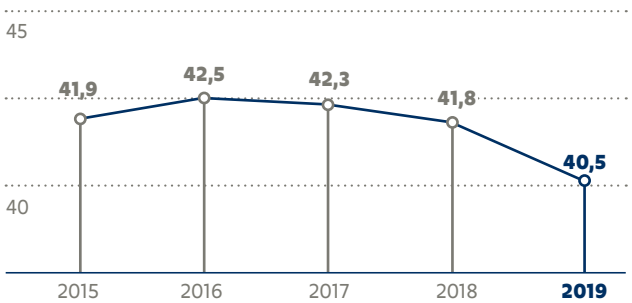
CASH-FLOW

in Mio. EUR



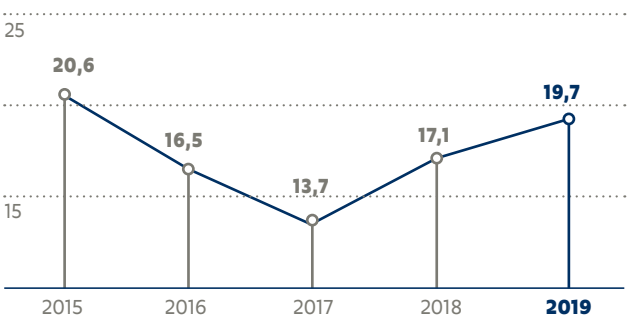
EIGENKAPITAL-QUOTE

in %



VERSCHUL-DUNGSGRAD

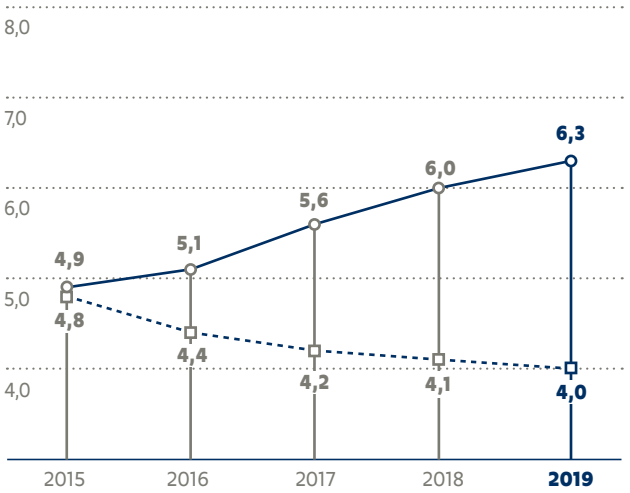
in Jahren



Dem Investitionsvolumen in langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 13.188,6 TEUR stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 13.450,0 TEUR gegenüber. In den Darlehensaufnahmen sind auch Anteile für Investitionen des Jahres 2018 enthalten.

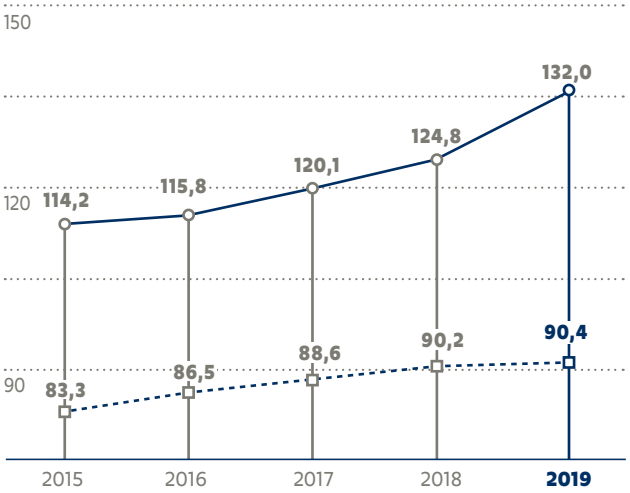
ENTWICKLUNG DES KAPITALDIENSTES

in Mio. EUR: ☐ Zinsen ○ Tilgung



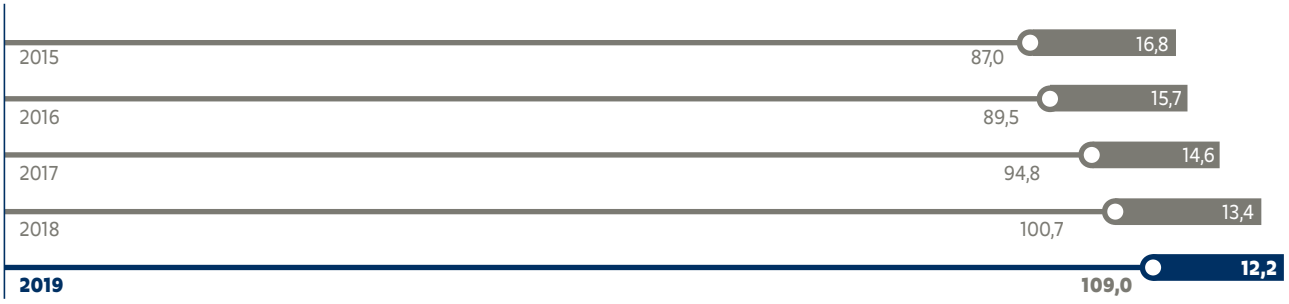
ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

in Mio. EUR: ☐ Eigenkapital ○ Verbindlichkeiten



LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

in Mio. EUR ■ Modernisierungsdarlehen ☐ Altschulden



Einen detaillierten Verlauf der Zahlungsströme zeigt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
JAHRESÜBERSCHUSS	**179,6**	**1.527,6**	**-1.348,0**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens planmäßig	6.652,7	6.288,5	364,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig	0,0	709,7	-709,7
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-593,4	-1.822,3	1.228,9
Zunahme (+) Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	27,3	18,6	8,7
CASHFLOW	**6.266,1**	**6.722,1**	**-456,0**
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-48,3	47,3
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	44,3	-44,3
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens	0,0	-33,4	33,4
Veränderung der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände	-929,5	495,8	-1.425,2
Veränderung der unfertigen Leistungen und andere Vorräte	-335,4	-27,3	-308,2
Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	24,9	-76,3	101,2
Veränderung von Rechnungsabgrenzungsposten	-39,5	224,5	-264,0
Veränderung sonstiger Passiva	114,0	56,0	58,0
Zinsaufwendungen	3.954,3	4.061,3	-107,0
Zinserträge	-3,4	-4,1	0,7
Beteiligungserträge	-137,0	-5,3	-131,7
Baukostenzuschüsse/Fördermittel	362,6	0,0	362,6
Zunahme sonstiger mittelfristiger Aktiva	-10,0	0,0	-10,0
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**9.266,2**	**11.409,2**	**-2.143,0**
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-13.934,7	-11.675,9	-2.258,8
Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Umlaufvermögen	0,0	394,8	-394,8
Zinserträge	3,4	4,1	-0,7
Beteiligungserträge	137,0	5,3	131,7
Abnahme im langfristigen Finanzanlagevermögen	4,8	4,9	-0,1
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	1,0	611,3	-610,3
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-13.788,6**	**-10.655,5**	**-3.133,0**
Zinsaufwendungen	-3.954,3	-4.061,3	107,0
geleistete Tilgungen planmäßig	-6.310,0	-5.983,4	-326,6
Aufnahme von Darlehen	13.450,0	10.620,0	2.830,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	62,8	55,4	7,4
Baukostenzuschüsse/Fördermittel	383,5	0,0	383,5
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**3.632,0**	**630,7**	**3.001,3**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-890,3	1.384,4	-2.274,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.527,2	9.142,8	1.384,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.636,8	10.527,2	-890,3

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Geschäftsguthaben und weiterer zahlungswirksamer Positionen belief sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 auf 9.636,8 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum 31.12.2018 um 890,3 TEUR vermindert.

4.3. Ertragslage

Im Jahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 179,6 TEUR (Vorjahr: 1.527,6 TEUR) erzielt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung liegt deutlich unter dem Wert des Vorjahres bei -167,0 TEUR (Vorjahr: 865,0 TEUR).

Im Vorjahresvergleich ergeben sich für die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Veränderungen:

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.032,0 TEUR verringert. Hier wirken deutlich erhöhte Instandhaltungsaufwendungen sowie ebenfalls erhöhte Personal- und Sachaufwendungen. Bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit stiegen die planmäßigen Abschreibungen auf die Bestandsobjekte. Dagegen konnten die Istmieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von 20.907,8 TEUR um 495,1 TEUR auf 21.402,9 TEUR gesteigert werden. Das entspricht einer Steigerung von 2,4 %. Die Erlösschmälerungsquote konnte von 3,6 % auf 3,5 % reduziert werden. Zudem waren geringere Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 105,0 TEUR zu leisten.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 593,4 TEUR beeinflusst.

ERTRAGSLAGE	**2019** TEUR	**2018** TEUR	**Veränderung** TEUR
Umsatzerlöse	30.354,9	29.687,0	667,9
Bestandsveränderungen	335,4	33,5	301,9
Sonstige betriebliche Erträge	439,9	475,5	-35,6
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-15.693,9	-14.278,7	-1.415,2
Personalaufwand eigener Handwerker	-127,6	-121,6	-6,0
Abschreibungen	-6.338,6	-6.041,3	-297,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-362,7	-324,2	-38,5
Zinserträge der HBW	0,0	1,5	-1,5
Zinsaufwendungen der HBW	-3.953,1	-4.058,1	105,0
Sonstige Steuern	-639,8	-653,9	14,1
verteilte Personal- u. Sachaufwendungen	-4.181,5	-3.854,7	-326,8
HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS	**-167,0**	**865,0**	**-1.032,0**
Betreuungstätigkeit	-37,1	-17,4	-19,7
Verkauf	0,0	6,0	-6,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-370,5	-360,1	-10,4
BETRIEBSERGEBNIS	**-574,6**	**493,5**	**-1.068,1**
Finanzergebnis	133,3	-6,7	140,0
Neutrales Ergebnis	620,9	1.040,9	-420,0
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
JAHRESERGEBNIS	**179,6**	**1.527,6**	**-1.348,1**

©Rawpixel Ltd.

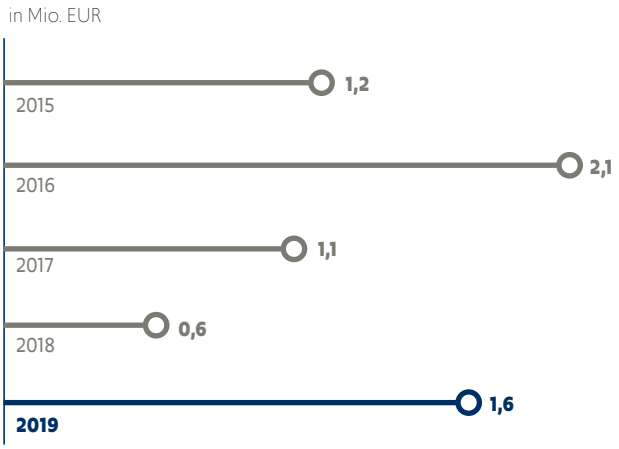
Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2019 betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,2 % (Vorjahr: 1,7 %). Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Genossenschaft beträgt 1,8 % (Vorjahr: 2,6 %).

		2019	2018	2017
Eigenkapitalrentabilität	%	0,2	1,7	2,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	2,6	3,0

Die Miet- und Betriebskostenausfälle betragen im Geschäftsjahr 1.021,4 TEUR (Vorjahr: 1.068,6 TEUR). Die Ertragslage ist stabil. Die Mittel für eine erfolgreiche Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden erwirtschaftet. Daneben wurden die planmäßigen, hohen Darlehenstilgungen bedient.

Das Verhältnis von Zinszahlungen zur Istmiete beträgt 18,5 % (Vorjahr 19,4 %). Für den gesamten Kapitaldienst wurden weiterhin 48,0 % der Istmieten verwendet (Vorjahr 48,0 %).

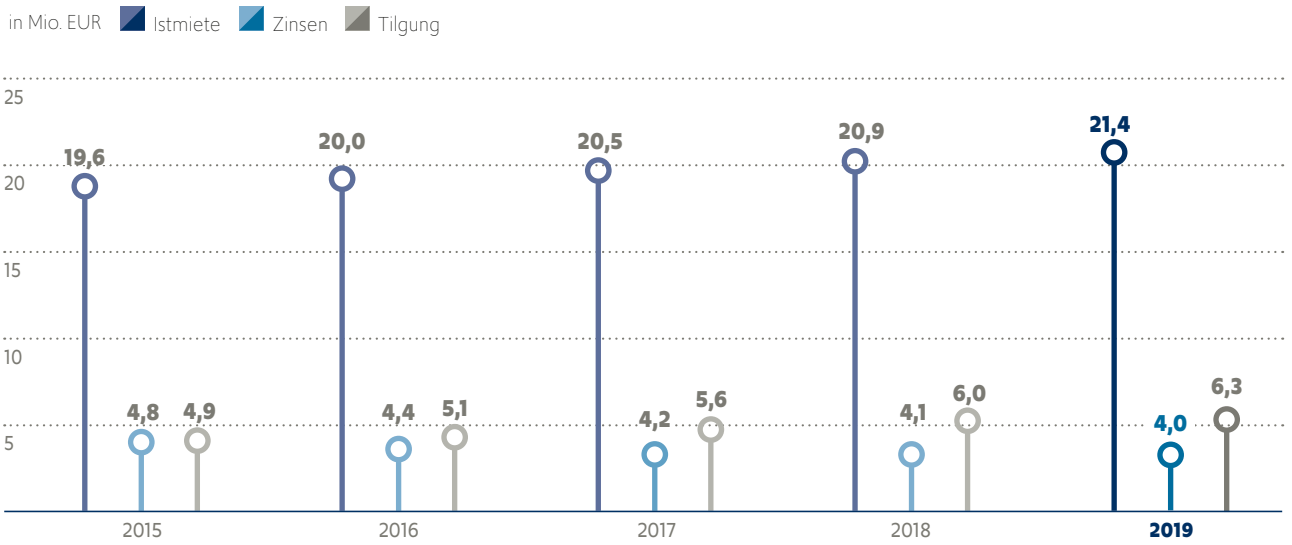
ENTWICKLUNG DER FORDERUNGEN



Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Zu- und Abschreibungen, verringerte sich von 10.755,4 TEUR im Vorjahr auf 10.052,8 TEUR im Jahr 2019.

		2019	2018	2017
Zinsen zu Istmiete	%	18,5	19,4	20,6
Kapitaldienst zu Istmiete	%	48,0	48,0	47,8

ISTMIETEN, ZINSEN, TILGUNGEN



©stokkete

5. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit einer Fremdkapitalquote von 54,3 % (Vorjahr: 52,5 %) 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 31.12.2019 bestehen Altschulden mit einer Restschuld von 12.209,0 TEUR sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen mit einer Restschuld in Höhe von 109.037,3 TEUR. Hiervon nehmen KfW- und Förderdarlehen mit einer Restschuld von insgesamt 2.241,8 TEUR einen Anteil von 1,8 % ein. Im Jahr 2019 wurden Kredite mit einem Volumen von 3.711,5 TEUR umgeschuldet.

Der durchschnittliche Zinssatz liegt im Berichtsjahr bei 3,5 % (Vorjahr 3,6 %). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Durchschnitt mit 5,5 % (Vorjahr: 5,4 %) getilgt.

Neukreditaufnahmen erfolgten zum Zwecke der Finanzierung langfristiger Investitionen in Wohnbauten und zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau und Bestandsankäufe in Höhe von insgesamt 13.450,0 TEUR (Vorjahr 10.620,0 TEUR).

6. PERSONAL

Zum 31.12.2019 beschäftigte die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich Vorstandsmitglieder, darunter 6 Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann. In Vollzeit befanden sich 48 Beschäftigte, in Teilzeit 6 Beschäftigte.

Insgesamt belief sich der Personalaufwand im Geschäftsjahr 2019 auf 3.114,0 TEUR (Vorjahr: 2.811,9 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 Hauswart-/Reinigungsservice 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 2019 wurde ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 137,0 TEUR (Vorjahr 5,3 TEUR) erwirtschaftet. Das Eigenkapital zum

31.12.2019 beträgt wie im Vorjahr 1.802,8 TEUR. Zum Stichtag hält die Otto von Guericke Immobilien GmbH keinerlei Beteiligungen an Dritten. In Folge des Ergebnisabführungsvertrages werden im Jahr 2020 137,0 TEUR an die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde entsprechend aktiviert.

8. 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 2019 um insgesamt 52 Einheiten auf 6.154 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Erhöhungen resultieren aus einem Zuwachs durch Neubau von 53 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten und der Umwidmung von 2 Gewerbeeinheiten zu Wohnraum, sowie durch Reduzierungen durch Zusammenlegung von 2 Wohnungen und einer Umwidmung von Wohnraum zu Gewerberaum. Darüber hinaus erfolgte im Jahr der rechnerische Abgang von 10 selbst genutzten Gewerbeeinheiten, die Fläche wurde dem Verwaltungsgebäude hinzugerechnet.
Für das Jahr 2020 sind Bestandszugänge von 43 Wohnungen durch Ankaufstätigkeit vorgesehen. Damit wollen wir Nachfrager ansprechen, 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 in den letzten Jahren zu verzeichnenden Anstieg der Verkaufspreise teilweise weit über das 20-fache der Istmiete hinaus nimmt die Chance, renditeträchtige Bestandszuwächse zu realisieren, jedoch kontinuierlich ab. Trotzdem sieht unsere Genossenschaft in der verfolgten Ankaufsstrategie die Möglichkeit, sich sukzessive ein breiteres Angebot für eine Vielzahl von Interessenten zu erschließen. Langfristig beabsichtigt die Genossenschaft eine Bewirtschaftung von 6.000 bis 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Magdeburg.

Der Leerstand insgesamt hat sich im Jahr 2019 von 3,2 % auf 3,1 % reduziert. Im Jahr 2020 wird eine weitere Reduzierung des Leerstands im Kernbestand auf ca. 2,7 % angestrebt. Insbesondere für den Kernbestand Wohnungen werden in 2020 zusätzliche finanzielle Mittel für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit bereitgestellt, um mittelfristig einen Leerstand im Kernbestand von unter 3,0 % zu erreichen.

Die Leerstandsentwicklung in der Landeshauptstadt ist insgesamt leicht rückläufig. Der überwiegende Teil leerstehender Wohnungen entfällt nach wie vor auf private Eigentümer. Auf die genossenschaftlichen Vermieter und das kommunale Wohnungsunternehmen entfällt nur ein geringer Anteil. Der seit mehreren Jahren zu beobachtende Bevölkerungszuwachs hat sich zwar abgeschwächt, doch die Zunahme von Haushaltszahlen macht sich weiterhin positiv auf die Leerstandsentwicklung bemerkbar. Die Landeshauptstadt als Ballungsraum ist für die Bewohner aus dem Umland attraktiv. 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.
Die Zuwanderung ausländischer Mitbürger beeinflusst den demografisch bedingten Bevölkerungsrückgang in Magdeburg auch zukünftig positiv. Hierdurch erschließt sich die Chance, dem zunehmenden Arbeitskräftemangel in verschiedensten Gewerbezweigen mit Einwanderung zu begegnen. Aus neuen Beschäftigungsverhältnissen erwachsen Wohnraumnachfragen, die wir nach unseren satzungsrechtlichen Grundsätzen versorgen können.

Für die Wohnungen im Kernbestand wird im Jahr 2020 eine Fluktuationsquote von 9,0 % angenommen. Auch in den darauffolgenden Jahren wird die Fluktuationsquote ohne Sonderfaktoren regelmäßig zwischen 9,0 % - 10,0 % und die Wiedervermietungsquote mindestens 100,0 % betragen. Im Jahr 2019 beträgt die Fluktuationsquote im Kernbestand 8,8 %.

Die Erträge aus Sollmieten werden nach Abzug von Erlösschmälerungen im Planjahr 2020 einen Betrag von 22,8 Mio. EUR einnehmen und damit nochmals leicht höher ausfallen als in 2019. Wesentliche Gründe hierfür sind Neumieten durch die Vermietung des erstellten

Neubauprojektes, Ankäufe sowie weiterhin Erlöse aus Mieterhöhungen im Bestand aufgrund von Modernisierung, Vergleichsmiete oder Neuvertragsabschluss.

Risiken aus vorgenommenen Mieterhöhungen sehen wir nicht. Das durchschnittliche Mietniveau im Bestand liegt im Mittel der erzielbaren Marktmieten in Magdeburg. Die politisch geführte Diskussion um angemessene Miethöhen und die teils verordnete Deckelung bzw. Einführung einer Mietpreisbremse in stark vom Zuzug betroffenen Großstädten in Deutschland entfaltet in Sachsen-Anhalt derzeit keine Wirkung. Die Mietpreise sind sowohl im Bundesland Sachsen-Anhalt als auch in den beiden größeren Städten Magdeburg und Halle/Saale sehr moderat und bewegen sich im Mittel zwischen 5,00 bis 6,00 EUR/m². Eine Begrenzung der Miethöhen ist in Magdeburg auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Im Planjahr 2020 werden die Bauaktivitäten unserer Genossenschaft auf einem weiterhin hohen Niveau bleiben. Zu den größeren Bauvorhaben zählt der Ein- und Umbau von diversen Aufzugsanlagen in Wohnungsbeständen, unter anderem in Neu Olvenstedt, Neustadt oder Reform. Die Finanzierung erfolgt zu Teilen über das Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm der Investitionsbank.

Der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Breiter Weg wurde bis auf einzelne Restleistungen, die im Jahr 2020 erbracht werden, im Jahr 2019 fertiggestellt.
Ein weiteres Projekt ist der Neubau einer Seniorenwohnanlage im Bruno-Taut-Ring. Es ist angedacht, beginnend im Jahr 2020 einen Gebäudekomplex mit angrenzender Reihenhausbebauung für kleinteilige Wohnungen zu errichten. Insgesamt wird derzeitig mit einer Investitionssumme mit 4,2 Mio. EUR kalkuliert. Im Jahr 2020 werden ca. 1,8 Mio. EUR investiert.

Für 2020 sind Instandhaltungsaufwendungen von rund 8.483,6 TEUR (2019: 6.721,8 TEUR) geplant. Damit liegt der geplante Instandhaltungskostensatz bei 22,88 EUR/m² nach 18,41 EUR/m² im Jahr 2019 (einschließlich direkte Kosten des Regiebetriebs). Noch stärker als in Vorjahren soll die nachfrageorientierte Anpassung von Grundrissen in typisierten Bestandsgebäuden durchgeführt werden. Hierfür wird das zusätzliche Budget von jährlich 400,0 TEUR letztmalig im Planjahr 2020 fortgeführt. Die baulichen Maßnahmen sind in den überwiegenden Fällen darauf ausgerichtet, das Wohnen im Alter zu begünstigen. Durch Aufzugseinbauten, barrierearmen Grundrissen und weiteren Elementen soll den Bewohnern ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden.

Risiken aus dem umfangreichen Investitions- und Instandhaltungsprogramm sehen wir in erster Linie durch weiter steigende Baupreise und Kapazitätsengpässe bei den ausführenden Fremdfirmen. Bei Instandhaltungsmaßnahmen können wir durch abgeschlossene Einheitspreisabkommen mit Handwerks- und Dienstleistungsfirmen einem unkontrollierten Preisanstieg entgegenwirken. Für die Investitionsmaßnahmen ist dieses nur bedingt möglich. Dem Risiko von Kapazitätsengpässen von Drittfirmen können wir im Hinblick auf kleinere Reparaturarbeiten bis hin zu Wohnungssanierungen durch die eigenen Handwerker in unserer Tochtergesellschaft entgegenwirken. Für größere Maßnahmen müssen wir uns jedoch auf längere Beauftragungszeiten und eine geringe Auswahl bei den auszuführenden Firmen einstellen.

Die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen bieten die Chance, die Ertragslage auch weiterhin günstig beeinflussen zu können. Durch frühzeitige Anschlussfinanzierungen und die Diversifizierung des Darlehensportfolios sehen wir mittelfristig nur geringe Zinsänderungs- und 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 31.12.2019 hält die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG zwei Zinssatz-Swap-Geschäfte, welche ein Kreditvolumen von insgesamt 7.204,9 TEUR absichern (Nominalvolumen 11.078,2 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 1.535,4 TEUR zu Gunsten der Bank.

Der Kapitaldienst der Genossenschaft lag in 2019 bei 10,3 Mio. EUR. Im Jahr 2020 wird wieder ein Anstieg des Volumens auf 11,3 Mio. EUR erwartet. Der Anteil des Kapitaldienstes zur Istmiete wird sich von 48,0 % voraussichtlich um 1,7 %-Punkte auf 49,7 % erhöhen.

Räuberhöhle

GESTALTEN SIE IHR ZUHAUSE NACH IHREN BEDÜRFNISSEN. UND KOMMT EIN KLEINER RÄUBER DAZU, FINDEN WIR GEMEINSAM DIE RICHTIGE WOHNUNG ZUM HERANWACHSEN.

© Katarzyna Bialasiewicz Photographee.eu

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Rahmen der langfristigen Finanzplanung gesichert. Zum 31.12.2020 wird ein Bestand an flüssigen Mitteln von rund 3,4 Mio. EUR erwartet. Der Rückgang ist auf den Mitteleinsatz für Investitionen und Instandhaltung zurückzuführen. Zum 31.12.2019 beläuft sich der Bestand der flüssigen Mittel auf 9,6 Mio. EUR. Sollten sich Chancen zur Bestandserweiterung durch Immobilienankäufe ergeben, werden Finanzierungen so erfolgen, dass eine Mindestliquidität von 3,0 Mio. EUR dauerhaft nicht unterschritten wird.

Gemäß dem mittelfristigen Wirtschaftsplan wird auch in den nächsten Jahren eine positive Entwicklung erwartet. Für das folgende Berichtsjahr erwarten wir ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen ein negatives Jahresergebnis von rund minus 1,4 Mio. EUR. Hintergrund hierfür ist neben einem hohen Einsatz von Mitteln für Bauinstandsetzung unter anderem die zusätzliche Verwendung von Mitteln für Wohnungssanierungen in Höhe von 400,0 TEUR, die in voller Höhe als ergebnismindernder Aufwand behandelt werden müssen.

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 vielfältigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter permanent gesteigert. Fester Bestandteil sind unsere jährlichen Qualitätsanalysen. Diese werden durch Testkunden durchgeführt und die Eindrücke mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgewertet sowie Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Auch im Jahr 2020 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.

Magdeburg, 2. März 2020

Hornemann
Vorstand

Grasse
Vorstand

4 BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVSEITE

		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	128.271,85		43.299,78
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		92.265,00
		128.271,85	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	194.625.376,43		178.601.910,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.894.587,66		4.029.845,78
3. Grundstücke ohne Bauten	2.615.301,55		2.614.881,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.904,38		8.548,33
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	708.118,53		752.111,42
6. Anlagen im Bau	0,00		8.768.845,08
7. Bauvorbereitungskosten	39.100,34		24.990,00
		201.888.388,89	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97		1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	197.573,43		173.962,44
		1.325.396,40	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:		**203.342.057,14**	**196.238.483,03**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.867.600,63		8.532.167,80
2. Andere Vorräte	15.298,57		15.307,33
		8.882.899,20	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	161.863,80		108.983,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.871,32		9.520,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.276,20		14.485,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.236.861,85		488.433,83
		1.550.873,17	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.646.846,98	10.527.191,94
(davon verpfändet: 10.000,00 EUR)			(0,00)
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		**20.080.619,35**	**19.696.089,75**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.935,58	7.904,50
BILANZSUMME		**223.440.612,07**	**215.942.477,28**

PASSIVSEITE

		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	307.722,38		321.288,42
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.176.354,69		7.097.886,35
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.720,00		4.800,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.233,31 EUR)			(17.993,84)
		7.486.797,07	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen § 27 Abs. 2 DMBilG	52.469.103,44		52.469.103,44
2. Gesetzliche Rücklage	9.000.000,00		8.900.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 EUR)			(1.000.000,00)
3. Bauerneuerungsrücklage	6.413.307,54		6.413.307,54
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.973.068,01		14.445.484,14
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 527.583,87 EUR)			(1.096.565,40)
		82.855.478,99	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	179.569,76		1.527.583,87
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	./. 100.000,00		./. 1.000.000,00
		79.569,76	
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		**90.421.845,82**	**90.179.453,76**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	308.227,00		281.540,00
2. Sonstige Rückstellungen	508.679,40		483.221,93
		816.906,40	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.662.089,59		114.628.728,66
2. Erhaltene Anzahlungen	9.121.021,23		9.004.246,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.342,39		115.925,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.855,00		832.619,34
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.336,74		14.516,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	192.060,72		174.634,47
(davon aus Steuern: 7.623,19 EUR)			(7.368,19)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 187,69 EUR)			(127,12)
		132.003.705,67	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		198.154,18	227.591,20
BILANZSUMME		**223.440.612,07**	**215.942.477,28**

5 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

		2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.348.223,10		29.679.164,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		394.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	52.560,42		52.558,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.477,87		52.962,77
		30.467.261,39	
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		335.432,83	./. 327.879,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.127.850,84	2.443.321,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.693.898,49		14.278.705,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		14.890,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.713,92		18.122,02
		15.704.612,41	
ROHERGEBNIS		**16.225.932,65**	**17.983.209,94**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.563.719,48		2.324.202,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	550.297,70		487.724,38
(davon für Altersversorgung: 58.936,84 EUR)			(50.620,43)
		3.114.017,18	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.652.664,72	6.998.183,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.821.320,99	1.936.343,05
8. Erträge aus Beteiligungen		136.994,48	5.317,26
(davon aus verbundenen Unternehmen: 136.994,48 EUR)			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.371,98	4.141,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.954.326,91	4.061.309,60
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./. 0,88	35,12
ERGEBNIS NACH STEUERN		**823.970,19**	**2.184.870,42**
12. Sonstige Steuern		644.400,43	657.286,55
JAHRESÜBERSCHUSS		**179.569,76**	**1.527.583,87**
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		100.000,00	1.000.000,00
BILANZGEWINN		**79.569,76**	**527.583,87**

6 ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal (GnR 2032).

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

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen eingetreten. Die Gliederung entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung 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 sowie 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. Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren (EDV-Programme) linear abgeschrieben. Ein immaterieller Vermögensgegenstand (Nutzungsrecht eines Parkhauses) wird über 30 Jahre 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 2019 wurden im Sachanlagevermögen Grundstücks,- Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt 13.713,8 TEUR abzüglich 746,1 TEUR Fördermittelansprüchen aktiviert. Hiervon entfallen 8.744,2 TEUR auf Herstellungskosten eines Neubaus im Posten „Anlagen im Bau" und 6,8 TEUR auf Anschaffungskosten für zwei geringfügige Zugänge von Grundstücksflächen. Für nachträgliche Herstellungskosten im Bestand sind 4.948,3 TEUR im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten" aktiviert worden.

Um ein Wohnquartier nach entsprechenden Stadtumbaumaßnahmen weiterzuentwickeln, ist beginnend im Jahr 2020 mit dem Neubau einer Pflegewohneinrichtung und dazugehörigen Reihenbungalows geplant. In diesem Zusammenhang fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 14,1 TEUR an. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde - wie auch in Vorjahren - kein Gebrauch gemacht.

Nach Fertigstellung eines Neubauobjektes wurden Herstellungskosten der Jahre 2016-2019 mit einem Wert von 17.966,6 TEUR vom Posten „Anlagen im Bau" zum Posten „Grundstücke mit Wohnbauten" umgebucht.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgte auf Grundlage der Bodenrichtwerte der Stadt Magdeburg vom 31.12.2018, ergänzt durch eigene Marktprognosen. In einigen Liegenschaften ergaben sich Veränderungen, welche zu erhöhten Wertansätzen und damit verbundenen Wertaufholungen auf Abschreibungen der Vorjahre nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB führen könnten. Der jüngste Anstieg der Bodenrichtwerte ist nach unserer Einschätzung noch nicht nachhaltig genug, hier eine Neubewertung vorzunehmen. Die Marktent-

wicklung wird weiter beobachtet.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Ertragswerten der Wohnbauten wurde beibehalten. Bei über das Gesamtportfolio insgesamt leicht verbesserten Leerständen und verbesserter Ertragssituation ergab sich im Geschäftsjahr 2019 kein Bedarf an außerplanmäßigen Abschreibungen. Bei 3 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 593,4 TEUR auf den ermittelten Ertragswert der einzelnen Liegenschaften.

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

Wohnbauten	40 bis 80 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250 EUR werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 250 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 am Stammkapital und 1.000,0 TEUR in Form einer Kapitalrücklage der Otto von Guericke Immobilien GmbH, die eine 100%ige Tochter der Genossenschaft ist und ihren Sitz in Magdeburg hat. Am 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der GmbH 1.802,8 TEUR (Quote 27,1 %). Es konnte ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 137,0 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 der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 8.867,6 TEUR (Vorjahr 8.532,2 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.

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

FORDERUNGEN	**Geschäftsjahr**		**Vorjahr**	
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit vonmehr als 1 Jahr	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit vonmehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	161.863,80	0,00	108.983,74	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.871,32	0,00	9.520,00	0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	148.276,20	0,00	14.485,11	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.236.861,85	0,00	488.433,83	168.480,98
Gesamtbetrag	**1.550.873,17**	**0,00**	**621.422,68**	**168.480,98**

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 oder zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen wurden für alle Verpflichtungen und Anwartschaften aufgrund zweier versicherungsmathematischer Gutachten mit einem Rechnungszins von 2,71 % für die Handelsbilanz passiviert.

Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method" angewandt. Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den Richttafeln von 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Durch die Anwendung des durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zum durchschnittlichen 7-jährigen Rechnungszinssatz in Höhe von 34.468 EUR (ausschüttungsgesperrt).

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:

Betriebskosten	190,0 TEUR
Kosten für Straßenausbaubeiträge	45,0 TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	44,5 TEUR
Personalkosten	77,5 TEUR

©macondoso

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. Im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2020 wurden als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. 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 zwei Zinsänderungsgeschäfte in Form von Zinsswaps (Payer-Swaps) gesichert. Das Gesamtvolumen auf Basis der Nominalbeträge beläuft sich auf 11.078,2 TEUR (Volumen am 31.12.2019: 7.204,9 TEUR). Zum 31.12.2019 beträgt der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte 1.535,4 TEUR zu Lasten der Genossenschaft. Die Marktwertermittlung wird durch die Bank unter Anwendung des für Europäische Optionen gültigen 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.

Für nach dem 31.12.2019 zu prolongierende Darlehen wurden bisher keine Forwardkonditionen vereinbart.

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 und Grundstücke	593,4 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:

	TEUR
Zukünftige Herstellungskosten für Baufertigstellung des Neubaus im Breiten Weg	4.500,0
Mietverträge über Messgeräte zur Verbrauchsmessung von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmeenergie mit Messdienstfirmen (Restlaufzeit 1-8 Jahre)	665,7
EDV-Verträge	290,9
	5.456,6

Die langfristige Bindung an Versorger, Messdienste und IT-Dienstleister führt zu höherer Planungssicherheit und Kostenstabilität sowie zu etablierten und effizienten Arbeitsprozessen. Die Finanzierung des Bestellobligos aus laufenden Baumaßnahmen des Jahres 2019 ist vollständig durch Fremdkapital, Fördermittel und Eigenkapital gesichert.

BESCHÄFTIGTE

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 45 Personen beschäftigt.

	Anzahl:
Kaufmännische und technische Angestellte	43
Regieabteilung Handwerker	2
	45

In der Anzahl der Beschäftigten sind 5 Mitarbeiter enthalten, die Teilzeit beschäftigt sind. Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende sowie zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER (VERBLEIBENDE MITGLIEDER)

	Anzahl:
Ende 2018	8.492
Zugang	620
Abgang	456
Ende 2019	8.656

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	78,5 TEUR
Die Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	57,9 TEUR
Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf	7.210,5 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

Ekkehard Weiß, Magdeburg
Direktor, Regionalleiter
DKB Magdeburg-Hannover
(Vorsitzender)
Gerhard Andres, Magdeburg
Dipl.-Ingenieur
Ingenieurbüro Energie Consult Magdeburg
(Stellv. Vorsitzender)
Prof. Dr. Peter Reichling, Biederitz
Universitätsprofessor
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Peter Schube, Magdeburg
Geschäftsführer
ACM GmbH
Ulrich Seidel, Niederndodeleben
Referent
Landesverwaltungsamt Magdeburg
Carsten Günther, Magdeburg
Rechtsanwalt
Rechtsanwälte Dr. Paust, Günther, Dr. Heinze
Sven Kampfert, Barleben
Geschäftsführer
Magdeburger Treuhand Steuerberatungsgesellschaft
Heike Woost, Magdeburg
Geschäftsführerin
Lebenshilfe-Werk Magdeburg gemeinnützige GmbH

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Am 6. Februar 2020 wurde der Ankauf von 19 Wohnungen und 39 Tiefgaragenstellplätzen in einer Wohneigentumsanlage in Magdeburg beurkundet. Der Besitzübergang erfolgt rückwirkend zum 1. Januar 2020. Der Kaufpreis wurde nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen am 28.02.2020 gezahlt und überwiegend aus Fremdmitteln finanziert.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 179.569,76 EUR gemäß § 39 der Satzung der Genossenschaft mit einem Betrag von 100.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung am 24.06.2020 wird empfohlen, den Bilanzgewinn von 79.569,76 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 2. März 2020

Hornemann
Vorstand

Grasse
Vorstand

7 ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge 2019 EUR	Abgänge 2019 EUR	Umbuchungen 2019 EUR	Stand 31.12.2019 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	106.103,70	19.160,11	0,00	92.265,00	217.528,81
2. Geleistete Anzahlungen	92.265,00	0,00	0,00	-92.265,00	0,00
IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE GESAMT	**198.368,70**	**19.160,11**	**0,00**	**0,00**	**217.528,81**
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	350.281.886,56	4.209.065,33	0,00	17.966.583,28	372.457.535,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.575.508,45	0,00	0,00	0,00	5.575.508,45
3. Grundstücke ohne Bauten	2.671.176,26	420,00	0,00	0,00	2.671.596,26
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.216,17	752,20	568,58	0,00	22.399,79
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.485.980,07	151.549,77	54.080,66	0,00	1.583.449,18
6. Anlagen im Bau	9.222.428,90	8.744.154,38	0,00	-17.966.583,28	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	24.990,00	14.110,34	0,00	0,00	39.100,34
SACHANLAGEN GESAMT	**369.284.186,41**	**13.120.052,02**	**54.649,24**	**0,00**	**382.349.589,19**
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97	0,00	0,00	0,00	1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	173.962,44	28.385,30	4.774,31	0,00	197.573,43
FINANZANLAGEN GESAMT	**1.301.785,41**	**28.385,30**	**4.774,31**	**0,00**	**1.325.396,40**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**370.784.340,52**	**13.167.597,43**	**59.423,55**	**0,00**	**383.892.514,40**

	ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	kumuliert 01.01.2019 EUR	**Abschreibungen laufendes GJ** EUR	**Zuschreibungen laufendes GJ** EUR	**Änderung i.Z.m. Abgängen** EUR	**Änderung i.Z.m. Umbuchungen** EUR	**kumuliert 31.12.2019** EUR	**Buchwert 31.12.2019** EUR	**Buchwert 01.01.2019** EUR
	62.803,92	26.453,04	0,00	0,00	0,00	89.256,96	128.271,85	43.299,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.265,00
	62.803,92	**26.453,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**89.256,96**	**128.271,85**	**135.564,78**
	171.679.975,88	6.292.014,75	593.415,71	0,00	453.583,82	177.832.158,74	194.625.376,43	178.601.910,68
	1.545.662,67	135.258,12	0,00	0,00	0,00	1.680.920,79	3.894.587,66	4.029.845,78
	56.294,71	0,00	0,00	0,00	0,00	56.294,71	2.615.301,55	2.614.881,55
	13.667,84	3.396,15	0,00	568,58	0,00	16.495,41	5.904,38	8.548,33
	733.868,65	195.542,66	0,00	54.080,66	0,00	875.330,65	708.118,53	752.111,42
	453.583,82	0,00	0,00	0,00	-453.583,82	0,00	0,00	8.768.845,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.100,34	24.990,00
	174.483.053,57	**6.626.211,68**	**593.415,71**	**54.649,24**	**0,00**	**180.461.200,30**	**201.888.388,89**	**194.801.132,84**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.127.822,97	1.127.822,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.573,43	173.962,44
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.325.396,40**	**1.301.785,41**
	174.545.857,49	**6.652.664,72**	**593.415,71**	**54.649,24**	**0,00**	**180.550.457,26**	**203.342.057,14**	**196.238.483,03**

Geschmackvoll

GESCHMÄCKER SIND VERSCHIEDEN – AUCH BEIM WOHNEN. DESHALB GEHEN WIR BEIM GESTALTEN IHRES ZUHAUSES AUF IHRE WÜNSCHE EIN. WÄNDE RAUS, BAD NEU – WAS DARF'S SEIN?

©Rawpixel Ltd

7 ANLAGE 2

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Gesamtbetrag 31.12.2019	**davon mit einer Restlaufzeit**		
		bis zu 1 Jahr	**von 1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	121.662.089,59	7.488.336,55	29.004.003,31	85.169.749,73
(Vorjahr)	(114.628.728,66)	(7.860.512,51)	(28.150.339,01)	(78.617.877,14)
Erhaltene Anzahlungen	9.121.021,23	9.121.021,23		
(Vorjahr)	(9.004.246,20)	(9.004.246,20)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.342,39	207.342,39		
(Vorjahr)	(115.925,19)	(115.925,19)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.855,00	797.855,00		
(Vorjahr)	(832.619,34)	(832.619,34)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.336,74	23.336,74		
(Vorjahr)	(14.516,53)	(14.516,53)		
Sonstige Verbindlichkeiten	192.060,72	192.060,72		
(Vorjahr)	(174.634,47)	(174.634,47)		
Gesamtbetrag	**132.003.705,67**	**17.829.952,63**	**29.004.003,31**	**85.169.749,73**
(Vorjahr)	(124.770.670,39)	(18.002.454,24)	(28.150.339,01)	(78.617.877,14)

*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
Forward-Darlehen wurden für das Jahr 2019 nicht abgeschlossen.

Zusammenhalt

©imhof79ch - stock.adobe.com

GEMEINSAME STÄRKE:

GERADE IN KRISEN-ZEITEN ZEIGT SICH ECHTER ZUSAMMEN-HALT. GEMEINSAM HABEN UND WER-DEN WIR NOCH VIEL DAMIT ERREICHEN.

Es liegt bei uns.

8 BERICHT DES AUF-SICHTSRATES

8 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Weiterhin tagte der Aufsichtsrat ohne Vorstand in zwei internen Sitzungen. Darüber hinaus gab es eine gemeinsame Sitzung beider Aufsichtsratsausschüsse, ein Umlaufbeschlussverfahren, eine Vertreterversammlung, in deren Verlauf regelmäßig eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt wird, zwei Vertreterberatungen sowie seitens der Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH zwei Gesellschafterversammlungen.

Am 28.06.2019 fand ein weiterer Erfahrungsaustausch mit der Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, mit den Vorständen beider Genossenschaften und Vertretern der Aufsichtsräte in Leipzig statt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigen Abständen in wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft mit dem Vorstand in Verbindung.

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.

Auch über die Verkürzung der Kündigungsfristen der Geschäftsanteile wurde beraten und eine Satzungsänderung zum Wohle der Mitglieder beschlossen.

Weiterhin ließ sich der Aufsichtsrat ausgiebig über Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sowie die Abarbeitung des Bauprogramms und geplante Ankaufsvorhaben 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. In besonderer Weise wurde auch über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft sowie über das Qualitätsversprechen als kunden- und servicefreundlichstes Unternehmen diskutiert. Die Genossenschaft hat hier in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen und sich bereits auf einen der Spitzenplätze vorgearbeitet.

Der Aufsichtsrat kann damit auch in diesem Jahr die hohe Leistungsbereitschaft, Sachkenntnis und die mit allen Sicherheitsvorbe-

Wohnungsbau genossenschaft
Otto von Guericke eG

halten kalkulierte Risikobereitschaft von Vorstand und Mitarbeitern würdigen. Er spricht allen für die geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Jahresüberschuss erzielt werden, dieser betrug 179.569,76 EUR. Die Bilanzsumme beträgt 223.440.612,07 EUR, die flüssigen Mittel beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 9.646.846,98 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 2019 und der Lagebericht wurden vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. geprüft und gemäß § 322 HGB mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis 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 2019 keine Einwendungen zu erheben sind.
Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2019 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. Der Jahresüberschuss von 136.994,48 EUR wird nach Feststellung auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Auf der Vertreterversammlung am 26.06.2019 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Ekkehard Weiß, Carsten Günther und Peter Schube von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für weitere drei Jahre wiedergewählt. Frau Heike Woost wurde als neues Mitglied erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Weiß als Vorsitzender für weitere 3 Jahre bestätigt.

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 14.04.2020

Der Aufsichtsrat

Ekkehard Weiß
Vorsitzender

9 ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 6.131 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft hat eine Tochtergesellschaft: Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg (Anteil 100 %). Die Tochtergesellschaft ist vorwiegend im Bereich des Hauswart- und Reinigungsservices tätig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht des Geschäftsjahres 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 179,6 Tsd. € ab, der sich gegenüber dem Vorjahresergebnis um 1.348,0 Tsd. € verringert hat. Dabei sind insbesondere ein um 1.031,9 Tsd. € vermindertes Ergebnis der Hausbewirtschaftung, ein um 420,0 Tsd. € vermindertes neutrales Ergebnis

sowie ein um 140,0 Tsd. € höheres Zins- und Beteiligungsergebnis festzustellen.

Im um 1.031,9 Tsd. € verminderten Ergebnis der Hausbewirtschaftung stehen den um 495,2 Tsd. € gestiegenen Istmieten und den um 105,1 Tsd. € gesunkenen Zinsaufwendungen insbesondere um 264,1 Tsd. € investitionsbedingt gestiegene planmäßige Abschreibungen, um 327,0 Tsd. € höhere Verwaltungskosten sowie um 1.022,0 Tsd. € gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber.

Die Verminderung des neutralen Ergebnisses um 420,0 Tsd. € ist insbesondere auf um 1.228,9 Tsd. € verminderte Zuschreibungen zum Anlagevermögen sowie auf im Vorjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 709,7 Tsd. € zurückzuführen, denen keine entsprechenden Aufwendungen in 2019 gegenüberstehen.

Die Verbesserung des Zins- und Beteiligungsergebnisses ist insbesondere auf die um 131,7 Tsd. € höhere Ergebnisabführung des Tochterunternehmens zurückzuführen.

Die Leerstandsquote hat sich zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 0,5 %-Punkte auf 3,7 % erhöht. In 2019 wurde eine Vermietungsanschlussquote von 99,8 % erzielt. Die Anzahl der vermieteten Wohnungen erhöhte sich um 17 bei einem um 52 Wohnungen gestiegenem Wohnungsgesamtbestand.

Die Ertragslage ist als stabil einzuschätzen. Es wurden angemessene Mittel für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnhausbestandes erwirtschaftet und daneben die planmäßig hohen Darlehensrückführungen bedient.

Der Cashflow befindet sich – gemessen an den planmäßig hohen Darlehenstilgungen – auf einem niedrigen Niveau. Er liegt bei 99,3 % der planmäßigen Tilgungen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in 2019 Tilgungsleistungen in Höhe von 5,4 % der durchschnittlichen Restschulden erbracht worden sind und der Cashflow maßgeblich von den um 1.022,0 Tsd. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst ist.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Istmieten beträgt in 2019 18,5 % und das des Kapitaldienstes zu den Istmieten 48,0 %. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital liegt in 2019 bei 3,3 % nach 3,6 % im Vorjahr.

Die Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, die vor allem Leistungen auf dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungssektor erbringt, hat sich in 2019 planmäßig weiterentwickelt. Es wurde ein Überschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 137,0 Tsd. € nach einem Vorjahresergebnis in Höhe von 5,3 Tsd. € erzielt. Die Umsatzerlöse konnten um 226,3 Tsd. € auf 4.100,6 Tsd. € gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2019 27,1 % nach 27,2 % im Vorjahr.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft ergeben sich für die Genossenschaft keine besonderen Risiken. Der Innenumsatzanteil mit der Genossenschaft lag in 2019 bei 62,0 % der Umsatzerlöse der Tochtergesellschaft. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 137,0 Tsd. €.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Magdeburg, 15. April 2020
VERBAND DER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E.V.
- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -

Mottl
Wirtschaftsprüferin

Leidenschaft

OB BEIM SAMMELN ODER ARBEITEN – MIT LEIDENSCHAFT KANN VIELES UNMÖGLICH ERSCHEINENDE ERREICHT WERDEN. DAS STELLEN WIR IM ALLTAG WIE AUCH IN AUSNAHMESITUATIONEN FEST. MIT VIEL ENERGIE TUN WIR UNSER BESTES, DAMIT SICH ALLE WOHLFÜHLEN.

©jennysek - stock.adobe.com

10 RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Wohnungsbau genossenschaft **Otto von Guericke eG**

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:	90,4 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 acht 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.

11 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:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Bildnachweis:	Dirk Mahler, Anja Jänichen, Daniela Laske, Titel: ©Romolo Tavani - stock.adobe.com
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben

©kakse420 - stock.adobe.com

OTTO ZEIGT HERZ:

ES SIND DIE KLEINEN GESTEN, DIE FÜR UNS GLÜCK BEDEUTEN. JEDER EINZELNE MITARBEITER VERSUCHT TÄGLICH, **Ihnen mit viel Herz das Leben in unseren Wohnungen so schön wie möglich zu machen.**

12 BILDER DES JAHRES 2019

BLUTSPENDEWOCHE DER GENOSSENSCHAFTEN

BAUMPFLANZAKTION

TAG DES NACHBARN

TAG DES NACHBARN

CAMPUSDATE

BOWLINGCUP DER IMMOBILIENBRANCHE

HAUSWARTGRILLEN

CAMPUSDATE

VERTRETERVERSAMMLUNG

LIVE-AUKTION

DOMPLATZPLANSCHEN

RADTOUR

WINZERTAG

DOMPLATZPLANSCHEN

WOHNUNGSGUCKERTAG

NESTFLÜCHTERTAG

FIRMENSTAFFELLAUF

OKTOBERFEST DER GENOSSENSCHAFTEN

MESSE PERSPEKTIVEN

SKATTURNIER

HERBSTKINO

OKTOBERFEST DER GENOSSENSCHAFTEN

WEIHNACHTEN IM WOHNCAFÉ

Charmant

©Katarzyna Bialasiewicz Photographee.eu

GESCHÄFTS-BERICHT

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

1. LAGEBERICHT 64
2. BILANZ 75
3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 77
4. ANHANG 78
5. BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG 86
6. BESTÄTIGUNGSVERMERK 89
7. RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE 92
8. IMPRESSUM 92

Zuverlässig

©Rawpixel Ltd

WIR LEBEN ZUVERLÄSSIGKEIT:

AUF UNSERE HANDWERKER, HAUSMEISTER UND REINIGUNGSSPEZIALISTEN IST JEDERZEIT VERLASS, UND AUF ALLE ANDEREN NATÜRLICH AUCH.

Gewissenhaft und hilfsbereit ist Otto für Sie da.

1 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

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 Hauswart- und Reinigungsservice 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum. Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die Ausrüstungsinvestitionen hingegen, darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, entwickelten sich weniger dynamisch.

Für das Jahr 2020 erwartet die Bundesregierung einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts um 1,1 %. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich bei 5,0 % bleiben, die Zahl der Beschäftigten weiter auf das Rekordhoch von 45,4 Millionen steigen. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv, aus der Binnenwirtschaft kommen Impulse. Das wirtschaftliche Umfeld bleibt aber weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Die internationalen Handelskonflikte, der Brexit und geopolitische Risiken dämpfen den Welthandel und die globale Industrieproduktion.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland, altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Im Dezember 2019 waren 2,2 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote liegt damit wie im Vorjahr bei

Otto von Guericke
Immobilien GmbH

4,9 %. In Ostdeutschland war die Quote mit 6,2 % (Vorjahr 6,5 %) noch immer deutlich größer als im Westen mit 4,6 % (Vorjahr 4,5 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 7,3 % im Dezember 2018 auf 6,9 % im Dezember 2019 gesunken. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,2 % im Dezember 2018 auf 8,0 % im Dezember 2019 verringert.

Auch im Jahr 2020 dürfte der anhaltende Beschäftigungsaufbau einen weiteren Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen mit sich bringen. Der Anstieg wird erneut von einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getragen. Die Bundesregierung erwartet, dass die gute Lage am Arbeitsmarkt sich in deutlichen Lohnsteigerungen widerspiegelt. Die Arbeitslosenquote bleibt im Jahr 2020 voraussichtlich stabil. Die Zahl der Beschäftigten steigt weiter auf 45,4 Millionen. In der Folge nehmen auch die privaten Einkommen weiter spürbar zu. Hinzu kommen steigende Löhne sowie staatliche Entlastungen im Bereich der Sozialversicherungen und der Einkommenssteuer.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2019 nach vielen Jahren des Anstiegs erstmals seit 2008 wieder leicht gesunken. Im Dezember 2019 lebten 240.947 Einwohner in Magdeburg, darunter 23.338 Ausländer (Vorjahr 22.386). Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 1.223 Personen reduziert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 9,7 % (Vorjahr 9,2 %). Magdeburg richtet seine Aktivitäten weiterhin auf die Ansiedlung von Unternehmen zur Schaffung von Arbeitsplätzen aus. Hierbei spielen die innovative Weiterentwicklung des Maschinen- und Anlagenbaus, der Umwelttechnologie, der Gesundheitswirtschaft und der Informations- und Kommunikationstechnologie mit starker Vernetzung zur Universität und Hochschule eine entscheidende Rolle.

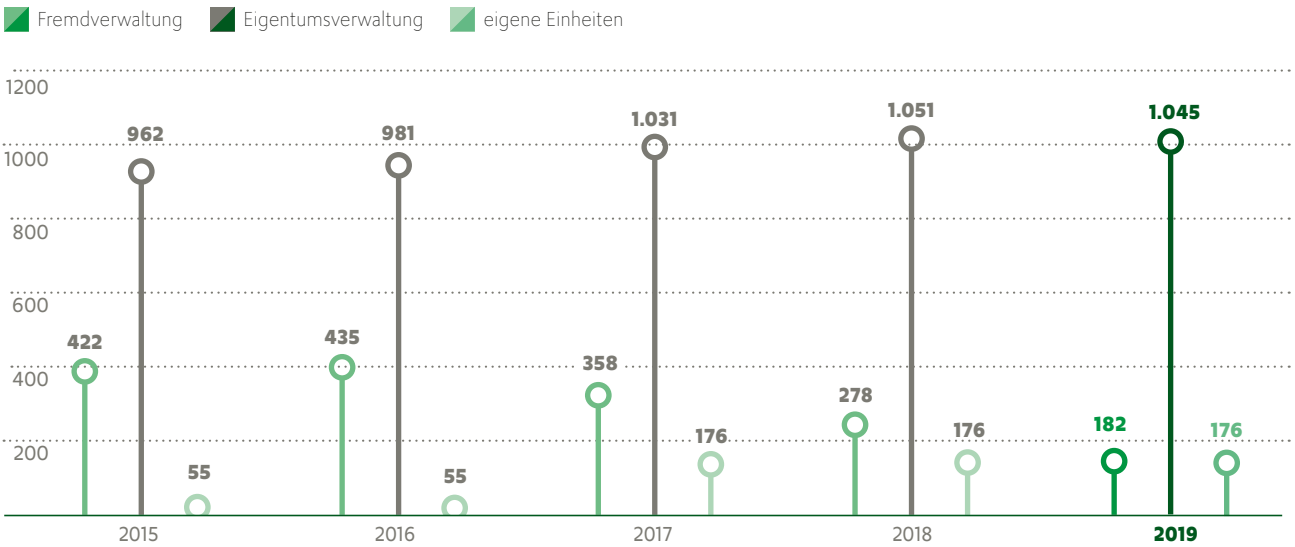
2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. Bewirtschaftung eigener Immobilien

Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Otto von Guericke Immobilien GmbH 176 Wohnungen (Vorjahr: 176) im Stadtgebiet Alte Neustadt, Neustädter Feld und Olvenstedt. Aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien erzielte die Gesellschaft im Jahr 2019 nach Abzug der Erlösschmälerungen TEUR 880,9 (Vorjahr: TEUR 856,7). Die darin enthaltenen Sollmieten betragen TEUR 645,9 (Vorjahr: TEUR 632,1). Die Erlösschmälerungen der Sollmieten sind auf TEUR 43,7 (Vorjahr: TEUR 47,9) gesunken. Der Vermietungsstand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf 92,0 % (Vorjahr: 93,2 %). Den 19 im Laufe des Berichtsjahres gekündigten Wohneinheiten stehen 18 wiedervermietete Wohneinheiten gegenüber.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien betrafen in erster Linie Aufwendungen für Betriebskosten mit einem Betrag von TEUR 299,4 (Vorjahr: TEUR 310,1) sowie Aufwendungen für Instandhaltung nach Verrechnung mit Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 177,0 (Vorjahr: TEUR 190,0), was einem Betrag von EUR/m² 16,38 (Vorjahr: EUR/m² 17,50) im Jahr entsprach. Davon wurde für umfänglichere Instandhaltungsmaßnahmen in Leerwohnungen ein Betrag von TEUR 93,4 (Vorjahr: TEUR 122,7) eingesetzt. Diese Mittel wurden unter Berücksichtigung der Mieterinteressen und vor dem Hintergrund zeitgemäßer Anforderungen verwendet, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten.

ANZAHL VERWALTETE EINHEITEN



2.2. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft betreute zum Stichtag 43 Wohnungseigentümergemeinschaften (Vorjahr: 43) mit insgesamt 1.045 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.051) und 682 Stellplätzen/Garagen (Vorjahr: 682). Weiterhin verwaltete die Otto von Guericke Immobilien GmbH im Bereich der Fremd- bzw. Mietsonderverwaltung 339 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 425) sowie 38 Stellplätze Dritter (Vorjahr: 38).

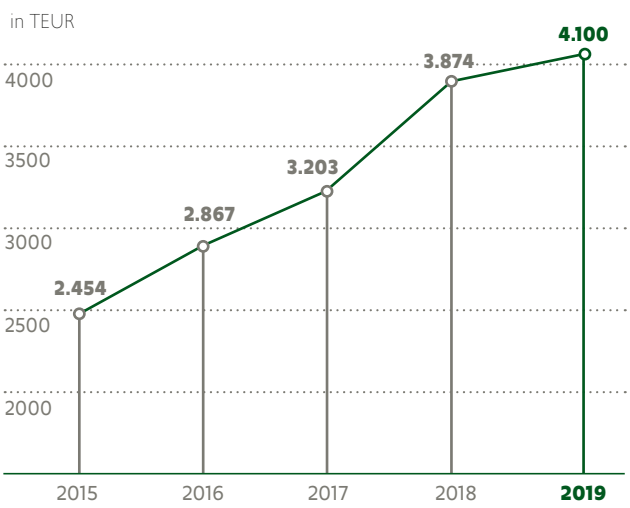
Aus der Betreuung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2019 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 367,7 (Vorjahr: TEUR 364,9) erzielt. Die Umsätze aus der Verwaltungsbetreuung für die Genossenschaft sind durch Wohnungsverkäufe entfallen (Vorjahr: TEUR 18,6).

Für die Leistungen der Handwerker wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft Umsätze von TEUR 570,6 (Vorjahr: TEUR 512,7) erzielt. Die höheren Umsatzerlöse sind auf die Vollauswirkung der Einstellung von weiteren Handwerkern im Jahr 2018 und die damit verbundene vertragliche Anpassung zurückzuführen. Die Tätigkeiten der Handwerker umfassen Maler-, Tischler-, Sanitär-, Fliesenlege-, Bodenbelags-, Schlosser- sowie Elektroarbeiten. Aus der Sparte Sonstige Dienste, mit der weitere kaufmännische Serviceleistungen für die Genossenschaft erbracht werden, konnten in 2019 Umsätze in Höhe von TEUR 100,8 (Vorjahr: TEUR 100,8) erzielt werden.

2.3. Hauswartservice

Als weiteres Hauptgeschäftsfeld betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Hauswartservice. Die beschäftigten Hauswarte erbringen ihre Leistungen zum Zwecke der Aufrecht-

UMSATZ-ERLÖSE



erhaltung 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 2019 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr sämtliche Wohnanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG in Magdeburg mit insgesamt 6.131 Wohnungen- und Gewerbeeinheiten, weiterhin die Anlagen von 26 Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie 12 Anlagen von Dritten betreut. Der hieraus erzielte Umsatzerlös belief sich auf TEUR 1.342,3 (Vorjahr: TEUR 1.278,3) sowie auf TEUR 17,6 (Vorjahr: TEUR 3,7) sonstigen betrieblichen Erträgen und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 76,9. 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 1.232,3 (Vorjahr: TEUR 1.208,2) gegenüber.

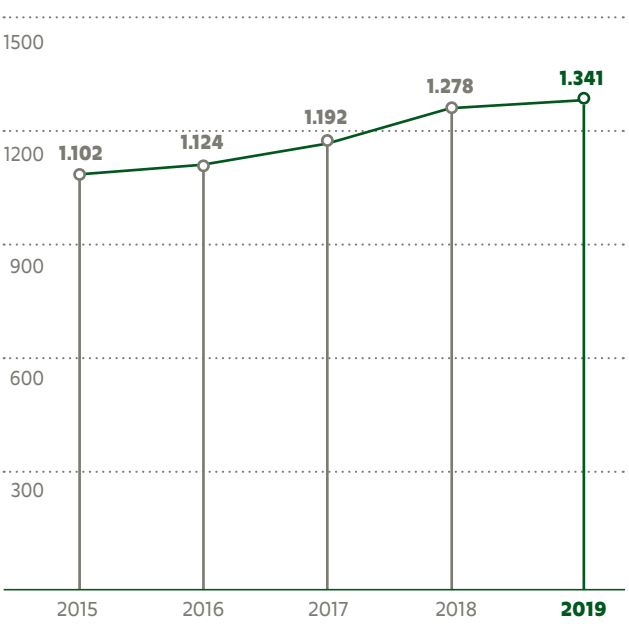
Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 891,0 (Vorjahr: TEUR 865,7), aus Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wie Reparaturen und Wartung von Gerätschaften und Abtransport von Grünabfällen, in Höhe von TEUR 74,4 (Vorjahr: TEUR 81,9), aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 33,5 (Vorjahr: TEUR 35,2) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 227,0 (Vorjahr: TEUR 217,2). Der Anstieg der Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 24,1 ist hauptsächlich auf die gestiegenen Personalkosten zurückzuführen.

2.4. Reinigungsservice

Weiterhin betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Reinigungsservice. Hauptauftraggeber ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG mit insgesamt 5.146 betreuten Wohneinheiten. Darüber hinaus werden 30 Wohnungseigentümergemeinschaften regelmäßig betreut. Hinzu kommen noch Einzelaufträge von Mietern und anderen Gewerbetreibenden. In 2019 konnten Umsätze in Höhe von TEUR 837,6 (Vorjahr: TEUR 758,2) und sonstige Erträge in Höhe von TEUR 19,3 (Vorjahr: TEUR 12,6) erzielt werden. Die Aufwendungen im gleichen Zeitraum betrugen TEUR 864,7 (Vorjahr: TEUR 777,6). Die Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Personalkosten in Höhe von TEUR 689,3 (Vorjahr: TEUR 614,7), Materialkosten in Höhe von TEUR 29,0 (Vorjahr: TEUR 28,1), Abschreibungen in Höhe von TEUR 55,1 (Vorjahr: TEUR 44,8) und sonstige Verwaltungskosten, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 91,3 (Vorjahr: TEUR 90,0).

UMSÄTZE HAUSWARTSERVICE

in TEUR



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 2019 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 137,0 (Vorjahr: TEUR 5,3) aus. Dieser setzt sich zusammen aus einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 220,8 (Vorjahr: TEUR 99,6) und einem negativen Finanzergebnis in Höhe von TEUR -83,8 (Vorjahr: TEUR -94,3). Ertragsteuern sind wie im Vorjahr auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages nicht angefallen.

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

	31.12.2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsergebnis	220,8	99,6
Objektbezogene Zinsaufwendungen	-84,4	-95,2
Bereinigtes Betriebsergebnis	136,4	4,4

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 132,0 verbessert. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen. Insgesamt wirkten sich die um TEUR 226,3 gestiegenen Umsatzerlöse und die um TEUR 12,6 geringeren Instandhaltungskosten ergebniserhöhend aus. Auf der anderen Seite wirken sich die um TEUR 132,6 gestiegenen Personalkosten ergebnismindernd aus.

Innerhalb der Sparten stellen sich die Ergebnisse ganz unterschiedlich dar. Während die Sparten Hauswartleistungen, Hausbewirtschaftung sowie Geschäftsbesorgung positive Ergebnisse ausweisen, mindert 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. In 2019 erzielte auch die Sparte Reinigungsservice ein leicht negatives Ergebnis.

Das Finanzergebnis hat sich auf Grund Darlehensvalutierungen um TEUR 10,8 verbessert. Negativ beeinflussten die gesunkenen Zinssätze für Geldanlagen am Kapitalmarkt das Ergebnis.

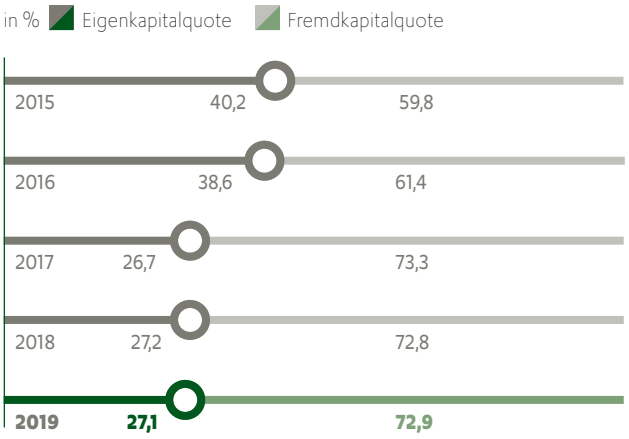
Aufgrund des im Jahr 2013 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG ergeben sich keine ertragsteuerlichen Aufwendungen.

3.1 Vermögenslage

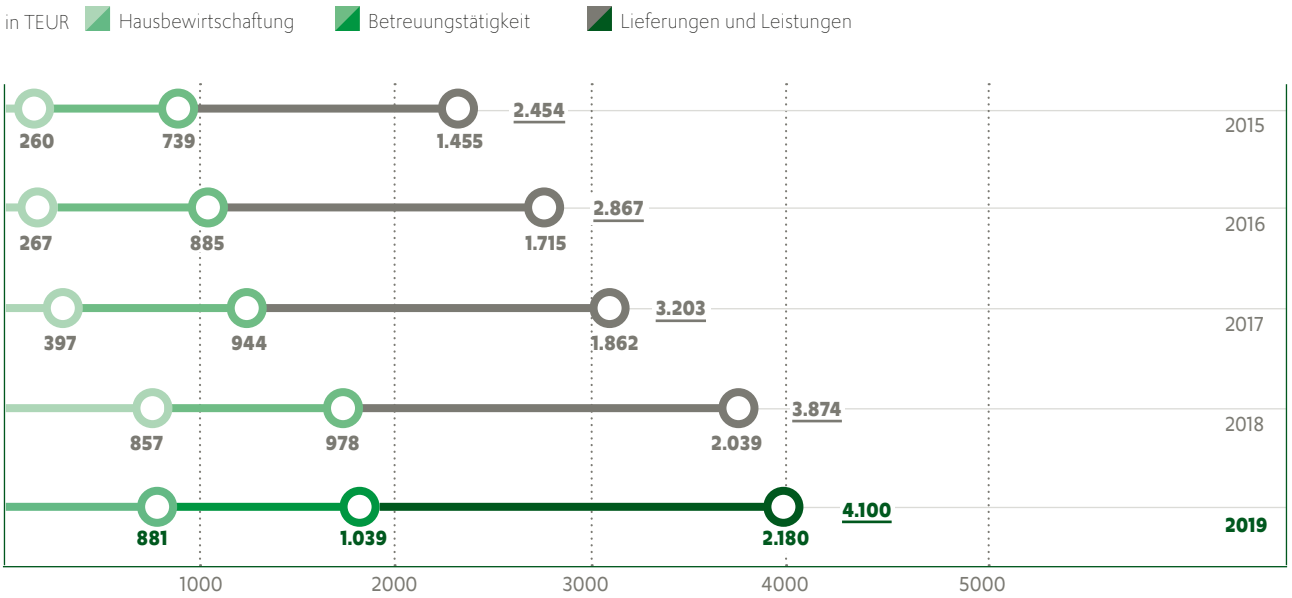
Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr von TEUR 6.622,7 auf TEUR 6.649,6 erhöht. Auf der Aktivseite ist die Veränderung insbesondere auf die Zunahme der Flüssigen Mittel um TEUR 167,2 sowie auf den Anstieg der Forderungen um TEUR 24,3 zurückzuführen. Gegenläufig hat sich das Anlagevermögen durch planmäßigen Abschreibungen saldiert mit Zugängen des Geschäftsjahres um TEUR 173,3 reduziert. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 133,8, die Rückstellungen um TEUR 26,0 und die Sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 17,8 erhöht. Auf der Gegenseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 164,4 verringert.

Das Anlagevermögen ist zu 100,9 % (Vorjahr: 101,0 %) durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristiges Fremdkapital

EIGEN-/FREMD-KAPITALQUOTE



UMSATZERLÖSE NACH BEREICHEN



gedeckt. Der Deckungsgrad reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %-Punkte.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt unverändert TEUR 1.802,8 (Vorjahr: TEUR 1.802,8). Die bilanzielle Eigenkapitalquote reduzierte sich infolge der Bilanzsummenmehrung von 27,2 % im Jahr 2018 auf 27,1 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital erhöhte sich von TEUR 4.819,9 in 2018 auf TEUR 4.846,8 im Jahr 2019. Das ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Folge des Ergebnisabführungsvertrages zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 3.884,4 (Vorjahr: TEUR 4.048,7) und damit 80,1 % des Fremdkapitals nehmen den größten Anteil ein. Weiterhin entfielen auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 148,3 (Vorjahr: TEUR 14,5). Die bilanzielle Fremdkapitalquote erhöhte sich von 72,8 % im Vorjahr auf 72,9 % im Berichtsjahr.

3.2 Finanzlage

Die Cash Earnings nach DVFA/SG vor Gewinnabführung betragen im Berichtsjahr TEUR 369,8 (Vorjahr: TEUR 232,7) und haben sich damit um TEUR 137,1 gegenüber dem Vorjahr erhöht. 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 2019 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 476,3 (Vorjahr: TEUR 328,1).
Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit belief sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 519,4 (Vorjahr: TEUR 352,2). Das Nettogeldvermögen erhöhte sich von TEUR 200,4 um TEUR 3,9 auf nunmehr TEUR 204,3. Unter Einschluss der Unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen ergibt sich ein Netto-Umlaufvermögen von TEUR 216,1 (Vorjahr: TEUR 215,8).

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 TEUR
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	**137,0**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	232,8
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,0
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	**369,8**
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,9
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	0,0
Erhöhung sonstiger Aktiva	-33,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	26,0
Verminderung nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnender sonstiger Passiva	33,6
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	83,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**476,3**
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens und Finanzanlagevermögens	-68,0
Einzahlungen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	12,4
Erhaltene Zinsen	0,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-55,0**
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-164,4
Gewinnausschüttung	-5,3
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0
Gezahlte Zinsen	-84,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-254,1**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**167,2**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	352,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**519,4**

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 2019 betrug die Eigenkapitalrentabilität 7,6 % (Vorjahr: 0,3 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Gesellschaft beträgt 3,3 % (Vorjahr: 1,5 %) und bewegt sich damit über 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 4.100,6 (Vorjahr: TEUR 3.874,3) um TEUR 226,3 höher aus als im Vorjahr. Die Abweichung resultiert zum einen aus höheren Erlösen aus den Sparten Reinigungs- und Hauswartservice sowie aus der Geschäftsbesorgung. Im Bereich Hausbewirtschaftung konnten im Geschäftsjahr die Umsätze von TEUR 856,7 auf TEUR 880,9 erhöht werden. Weiterhin haben sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuungstätigkeit um TEUR 60,6 erhöht, hier im Wesentlichen durch um TEUR 57,9 gestiegene Erlöse aus der Geschäftsbesorgung sowie um TEUR 2,7 höhere Umsatzerlöse aus der Fremdverwaltung. Darüber hinaus sind die Erlöse aus dem Hauswartbereich um TEUR 63,0 und die des Reinigungsservice um TEUR 79,5 angestiegen.

©Rawpixel Ltd.

BETRIEBSERGEBNISRECHNUNG	2019 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse	4.100,6	3.874,3
Bestandsveränderung	8,0	9,6
Andere Erträge	62,5	71,8
Betriebsleistung	**4.171,1**	**3.955,7**
Materialaufwand	586,3	617,2
Personalaufwand	2.581,1	2.448,5
Abschreibungen	232,8	227,4
Erfolgsunabhängige Steuern	3,1	3,0
Andere Aufwendungen	547,0	560,0
Betriebsaufwand	**3.950,3**	**3.856,1**
Betriebsergebnis	**220,8**	**99,6**
Finanzerträge	0,6	0,9
Finanzaufwendungen	-84,4	-95,2
Finanzergebnis	**-83,8**	**-94,3**
Ergebnis vor Ertragssteuern	137,0	5,3
Ertragssteuern	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	**137,0**	**5,3**
Aufwand aus Gewinnabführung	137,0	5,3
Jahresergebnis	**0,0**	**0,0**

Von den insgesamt erzielten Umsatzerlösen entfallen TEUR 2.542,3 (Vorjahr: TEUR 2.391,9) auf die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Dies entspricht einem Anteil von 62,0 % (Vorjahr: 61,7 %).

Zahlungsflüsse der Otto von Guericke Immobilien GmbH an die Genossenschaft entstanden für Verwaltungsaufwendungen und Mieten für Büroräume sowie Hauswartstützpunkte mit TEUR 108,8 (Vorjahr: TEUR 108,5).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen zum Jahresende einen Wert von TEUR 62,5 (Vorjahr: TEUR 71,8). Der Rückgang um TEUR 9,3 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Abrechnungsspitzen der angekauften Wohnungen in Höhe von TEUR 24,8. Erhöhend wirkten sich Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 15,2 (Vorjahr: TEUR 2,6) aus. Zudem beinhaltet der Posten sonstige betriebliche Erträge in 2019 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 22,6 sowie Erträge aus Sachbezügen in Höhe von TEUR 14,0.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 2.581,1 (Vorjahr: TEUR 2.448,5). Grund für die gestiegenen Personalaufwendungen sind im Wesentlichen Neueinstellungen im Bereich Reinigungsservice. Darüber hinaus gab es tarifliche Anpassungen, die auch in der Otto von Guericke Immobilien GmbH freiwillig weitergegeben wurden.

4. PERSONAL

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 91 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter vier geringfügig Beschäftigte. Dem Geschäftsfeld Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung waren zum Stichtag 8 Mitarbeiter zugeordnet. Weiterhin wurden 14 Handwerker sowie 3 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 30 Mitarbeiter und zur Sparte Reinigungsservice 35, davon 2 geringfügig und 12 in Teilzeit beschäftigt. Im Berichtsjahr beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 92 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.

Die Umsätze aus der Geschäftsbesorgung mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind aufgrund der Gesellschaftereigenschaft auf lange Sicht gewährleistet. Gleiches gilt auch für die Geschäftsfelder Hauswart- und Reinigungsservice.

Branchenspezifische Risiken, insbesondere die Wettbewerbssituation, wirken auf das Preisgefüge insbesondere im Bereich der Verwaltungstätigkeit. Der Wechsel der Betreuung von Wohnei-

gentumsanlagen oder Fremd- bzw. Hausverwaltungen unterliegt dem üblichen unternehmerischen Risiko und ist maßgeblich auf preisliche Gründe zurückzuführen. Hier waren im Jahr 2019 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 und den Reinigungsservice einwerben.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes bestehen keine Leerstands- und Vermietungsrisiken. Bei vorübergehendem Leerstand wird im Bedarfsfall die Chance der zeitgemäßen Herrichtung der Wohnungen vor Wiedervermietung genutzt.

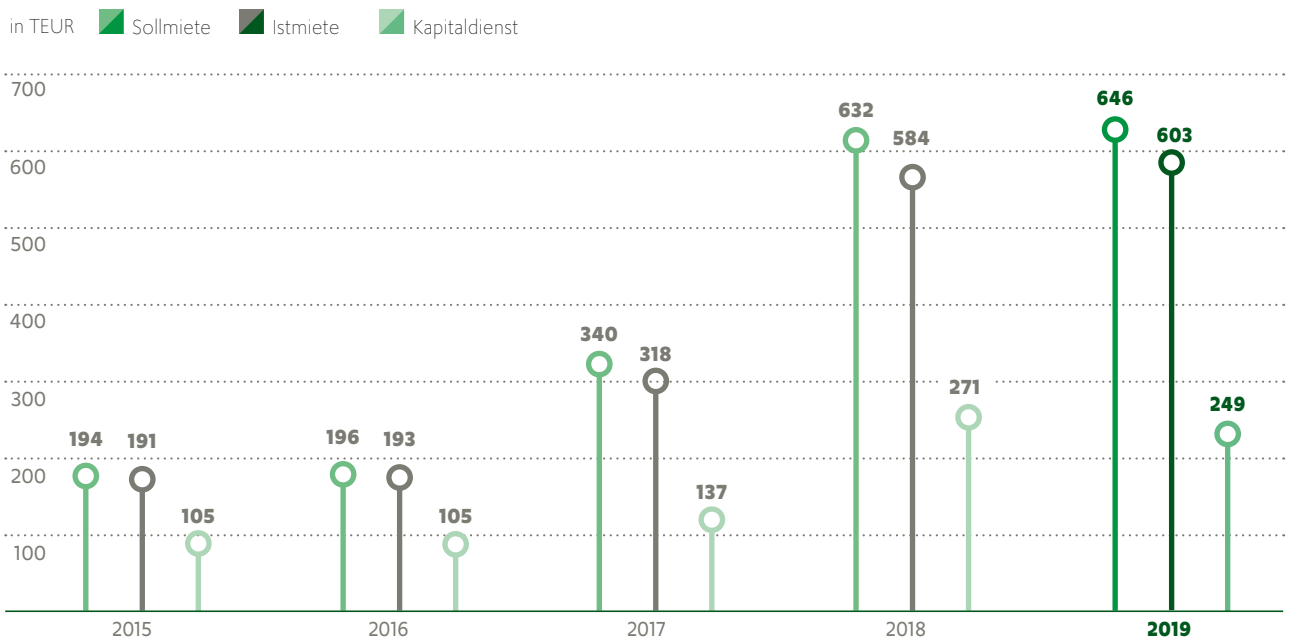
Die bestehenden Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel wurden langfristig prolongiert. Eventuell steigende Finanzierungskosten haben keinerlei Auswirkungen auf die bestehenden Darlehensverträge.

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.

MIETEN UND KAPITALDIENST



6. PROGNOSEBERICHT

Die künftige Entwicklung der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird in den folgenden Jahren von den Folgen europäischer Wirtschafts-, Finanz-, und Einwanderungspolitik nur mittelbar betroffen sein. Zur Finanzierung steigender Staatsausgaben wird zukünftig mit mäßig steigenden Kostenstrukturen zu rechnen sein. Soweit diese überhaupt auf die Otto von Guericke Immobilien GmbH durchschlagen, wird hierauf mit moderater Anpassung der Verträge einerseits sowie durch verbesserte Steuerung und Optimierung der Tätigkeits- und Zeitkontingente andererseits reagiert.

Aufgrund des dauerhaft guten Vermietungsstandes wird bei der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes nur mit geringen Erlösschmälerungen gerechnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 betrug die Leerstandsquote 8,0 %, die Istmiete belief sich auf TEUR 602,2. Für das Jahr 2020 wird mit ähnlichen Werten gerechnet.

Für die Instandhaltung und Renovierung der Bestandswohnungen sind in 2020 Mittel in Höhe von TEUR 236,5 eingeplant, um die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen.

Die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind im Jahr 2020 mit TEUR 339,4 vorsichtig geplant. Ausweitungen der Geschäftstätigkeit werden stets angestrebt. Trotzdem wird auch im Jahr 2020 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 Hauswart- bzw. Reinigungsservice und die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung als auch für das Handwerker- und das eigene Vermietungsgeschäft. Wir erwarten auf Grund vorsichtiger Ansätze für das Jahresergebnis der Gesellschaft im folgenden Berichtsjahr ein Jahresergebnis von ca. TEUR 18,1.

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 31. Januar 2020

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

Hornemann
Geschäftsführer

Grasse
Geschäftsführerin

2 BILANZ 2019

AKTIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2019

		31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	14.878,66		25.915,23
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	5.455,12		21.820,36
		20.333,78	47.735,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.207.220,09		5.341.391,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	40.663,51		53.631,49
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.889,85		194.664,24
		5.443.773,45	5.589.686,98
		5.464.107,23	**5.637.422,57**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		297.595,56	289.567,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.679,37		7.201,11
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.285,91		4.434,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.243,93		9.744,30
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.336,74		14.516,53
5. Sonstige Vermögensgegenstände	311.440,50		303.796,80
		355.986,45	**339.693.19**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		519.393,29	352.188,44
		1.172.975,30	**1.321.142,15**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.516,96	3.838,96
		6.649.599,49	**6.622.710,49**

PASSIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2019

		31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		127.822,97	127.822,97
II. Kapitalrücklage		1.000.000,00	1.000.000,00
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		675.000,00	675.000,00
		1.802.822,97	**1.802.822,97**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		437.042,74	411.070,28
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.884.360,77		4.048.743,08
2. Erhaltene Anzahlungen	285.808,67		274.197,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.622,29		4.373,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.531,47		11.691,08
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148.276,20		14.485,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	73.134,38		55.326,82
(davon aus Steuern 34.240,76 EUR)			(28.113,50)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.860,78 EUR)			(590,71)
		4.409.733,78	**4.408.817,24**
		6.649.599,49	**6.622.710,49**

3 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

		2019 EUR	**Vorjahr** EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	880.899,98		856.716,21
b) aus Betreuungstätigkeit	1.039.067,58		978.447,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.180.628,85		2.039.166,03
		4.100.596,41	3.874.329,55
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.028,23	9.584,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		62.497,76	71.798,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	482.952,87		507.213,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	103.345,93		109.980,26
		586.298,80	617.194,19
ROHERGEBNIS		**3.584.823,60**	**3.338.518,23**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.118.084,93		2.015.729,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	463.024,32		432.789,28
		2.581.109,25	2.448.519,01
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		232.797,08	227.401,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		546.996,67	559.996,70
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		623,54	968,41
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		84.434,18	95.227,87
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		**140.109,96**	**8.341,40**
11. Sonstige Steuern		3.115,48	3.024,14
12. Aufwand aus Gewinnabführung		136.994,48	5.317,26
JAHRESÜBERSCHUSS		**0,00**	**0,00**

4 ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH hat ihren Sitz in Magdeburg und ist beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer HRB 109790 eingetragen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sind nach den Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Geschäfte mit der Gesellschafterin sind zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

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.

Für den im Vorjahr erworbenen Geschäftswert wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt und entsprechend abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind mit Nutzungsdauern zwischen 32 Jahren und 50 Jahren der Herstellungs- oder Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen bemessen.

Technische Anlagen und Maschinen werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

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 250,00 (netto) bis EUR 1.000,00 (netto) werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken (Container als Hauswartstützpunkt) wurden mit einer Nutzungsdauer von 12 Jahren linear abgeschrieben.

Umlaufvermögen

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 Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages 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. Eine detaillierte Übersicht ist im Anlagenspiegel in der Anlage dargestellt.

2. Die Position Unfertige Leistungen enthält mit EUR 297.595,56 noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2019. In diesem Betrag ist der für das Jahr 2019 zu erwartende Betriebskostenausfall in Höhe von EUR 12.355,00 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 beträgt DM 250.000,00 (entspricht: EUR 127.822,97).

Die Kapitalrücklage resultiert aus einer Zuzahlung der Gesellschafterin ins Eigenkapital.

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

Berufsgenossenschaft	EUR	33.300,00
Prüfungskosten und Erstellung des Jahresabschlusses	EUR	10.640,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	EUR	272.604,00
Verwaltungs- und Aufbewahrungskosten	EUR	48.906,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	EUR	44.979,50
Urlaubsansprüche	EUR	25.113,24

7. 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.

8. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere Aufwendungen aus der Gewinnabführung für 2019 in Höhe von EUR 136.994,48 enthalten.

9. Im Rahmen der Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung treuhänderisch verwaltetes Geldvermögen auf den Konten der Aareal Bank AG belief sich zum Stichtag auf EUR 875.077,78

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	6.679,37	0,00	7.201,11	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.285,91	0,00	4.434,45	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.243,93	0,00	9.744,30	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen *	23.336,74	0,00	14.516,53	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	311.440,50	0,00	303.796,80	0,00
	355.986,45	**0,00**	**339.693,19**	**0,00**

*Die Forderungen bestehen gegenüber der Gesellschafterin.

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

VERBINDLICHKEITEN	**Gesamtbetrag 2019**	**davon mit einer Restlaufzeit**			
		bis zu 1 Jahr	**größer 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	3.884.360,77	176.993,64	3.707.367,13	654.170,58	3.053.196,55
(Vorjahr)	(4.048.743,08)	(163.992,51)	(3.884.750,57)	(679.720,52)	(3.205.030,05)
Erhaltene Anzahlungen	285.808,67	285.808,67	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(274.197,30)	(274.197,30)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.622,29	3.622,29	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(4.373,85)	(4.373,85)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.531,47	14.531,47	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(11.691,08)	(11.691,08)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**	148.276,20	148.276,20	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(14.485,11)	(14.485,11)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	73.134,38	73.134,38	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(55.326,82)	(55.326,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	4.409.733,78	**702.366,65**	**3.707.367,13**	**654.170,58**	**3.053.196,55**
	(4.408.817,24)	(524.066,67)	(3.884.750,57)	(679.720,52)	(3.205.030,05)

*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.

Zudem bestehen bei der Aareal Bank AG Verbindlichkeiten zum Stichtag in Höhe von EUR 138,92. Die Guthaben werden nicht bilanziert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse beinhalten folgende wesentliche Beträge:

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten:

	TEUR
Mieteinnahmen (nach Erlösschmälerungen)	602,2
Umlagen für Betriebskosten	278,4

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** enthalten:

	TEUR
Wohnungseigentumsverwaltung	367,7
Geschäftsbesorgung	671,4

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** enthalten:

	TEUR
Hauswartservice	1.341,3
Reinigungsservice	837,6

2. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten wesentliche Beträge für:

	TEUR
Betriebskosten	299,4
Instandhaltung	177,0

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

Ekkehard Weiß, Magdeburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Gerhard Andres, 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 selbstständiger Steuerpflicht bezahlt werden müsste.

3. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich 92 Arbeitnehmer beschäftigt. Diese teilen sich wie folgt auf:

GRUPPEN	Gesamt	davon Teilzeit	davon geringfügig
Gewerblich Beschäftigte	79	11	2
Kaufmännische Angestellte	11	2	1
Aushilfen	2	0	2
Auszubildende	0	0	0
Gesamt	**92**	**13**	**5**

4. Wirtschaftsprüfer

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hasselbachplatz 3
39104 Magdeburg

5. Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 136.994,48 erzielt werden. Dieser wird auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG abgeführt.

Magdeburg, den 31. Januar 2020

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

Hornemann
Geschäftsführer

Grasse
Geschäftsführerin

Authentisch

ES MUSS NICHT ALLES NORMGERECHT SEIN. GERADE DIE ECKEN, KANTEN UND DAS ANDERSSEIN MACHEN UNS ZU DEM, WAS WIR SIND. SEIEN WIR STOLZ DRAUF!

©TwilightArtPictures - stock.adobe.com

ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2019 EUR	**Zugänge 2019** EUR	**Abgänge 2019** EUR	**Umbuchungen 2019** EUR	**Stand 31.12.2019** EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**117.604,93**	**3.454,95**	**0,00**	**0,00**	**121.059,88**
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	39.658,33	3.454,95	0,00	0,00	43.113,28
2. Geschäfts- und Firmenwert	77.946,60	0,00	0,00	0,00	77.946,60
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.587.632,00	0,00	0,00	0,00	6.587.632,00
2. Bauten auf fremden Grundstücken	5.820,79	0,00	0,00	0,00	5.820,79
3. Technische Anlagen und Maschinen	159.553,76	8.325,74	10.274,94	0,00	157.604,56
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.251,79	56.227,09	12.789,04	0,00	428.689,84
SACHANLAGEN GESAMT	**7.138.258,34**	**64.552,83**	**23.063,98**	**0,00**	**7.179.747,19**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**7.255.863,27**	**68.007,78**	**23.063,98**	**0,00**	**7.300.807,07**

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	kumuliert 01.01.2019	**Abschreibungen laufendes GJ**	**Änderung i.Z.m. Abgängen**	**kumuliert 31.12.2019**	**Buchwert 31.12.2019**	**Buchwert 01.01.2019**
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	69.869,34	**30.856,76**	**0,00**	**100.726,10**	**20.333,78**	**47.735,59**
	13.743,10	14.491,52	0,00	28.234,62	14.878,66	25.915,23
	56.126,24	16.365,24	0,00	72.491,48	5.455,12	21.820,36
	1.246.240,75	134.171,16	0,00	1.380.411,91	5.207.220,09	5.341.391,25
	5.820,79	0,00	0,00	5.820,79	0,00	0,00
	105.922,27	21.293,72	10.274,94	116.941,05	40.663,51	53.631,49
	190.587,55	46.475,44	4.263,00	232.799,99	195.889,85	194.664,24
	1.548.571,36	**201.940,32**	**14.537,94**	**1.735.973,74**	**5.443.773,45**	**5.589.686,98**
	1.618.440,70	**232.797,08**	**14.537,94**	**1.836.699,84**	**5.464.107,23**	**5.637.422,57**

Natürlich

©Yongkeit15

ALLE SOLLEN SICH WOHL-FÜHLEN:

DIE PFLEGE UNSERER GRÜNANLAGEN, BEETE UND TIERISCHEN BEWOHNER IST FÜR UNS EINE HERZENSANGELEGENHEIT.

Wir legen Bienen- und Wildblumenwiesen an, schützen Hasen- und Igelbau sowie Vogelnester und Nistplätze.

5 BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

5 BERICHT DER GESELLSCHAFTER-VERSAMMLUNG

Im Jahr 2019 fanden zwei ordentliche Gesellschafterversammlungen statt. Hierbei standen im ersten Quartal der Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht bezogen auf das Geschäftsjahr 2018 im Mittelpunkt. Der von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitete Prüfbericht wurde beraten und die erforderlichen Beschlüsse wurden getroffen. Ebenso wurde die Gesellschafterversammlung über die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 5.317,26 EUR in Kenntnis gesetzt. Weiterhin wurde gemäß § 34c Abs. 2a Satz 2 GewO die Weiterbildungspflichten gemäß § 34c Abs. 2a GewO an die Prokuristin delegiert. In der Versammlung des vierten Quartals standen die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft und der Plan der Jahre 2020 bis 2024 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. Trotz erhöhter Personalkosten und gestiegenen Anforderungen konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 136.994,48 EUR erzielt werden.

Der Hauswartservice, der vorrangig für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig ist, war auch im Jahr 2019 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 weiter erhöht werden. Auch der Reinigungsservice konnte seine Umsätze durch die Übernahme weiterer Objekte und Vertragsanpassungen deutlich erhöhen.

Die Umsätze der Sparte Wohneigentums- und Fremdverwaltung haben sich ebenfalls leicht erhöht, obwohl unwirtschaftliche Verwaltungen abgegeben wurden. Weiterhin konnten neue Kunden gewonnen werden. Das 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. Diese erbringen ausschließlich Leistungen in den Beständen der Genossenschaft. Die hohe Qualität der Arbeit und die große Zufriedenheit der Mieter sind eine Bestätigung für die Einrichtung dieser Sparte.
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 kunden-

Otto von Guericke
Immobilien GmbH

freundlich erfüllt und damit zu einer Qualitätsverbesserung des gesamten Unternehmensverbundes beigetragen.

Die Gesellschafterversammlung hat den vorliegenden Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 unter Einbeziehung der Prüfergebnisse der Deloitte 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 2019 wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2019 in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Gesellschafterversammlung bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2019 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 11.05.2020

Oliver Hornemann
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

6 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH, MAGDEBURG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von

wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können..

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches

Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Magdeburg, den 28. Februar 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Michael Bornkampf)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Ingo Waeke)
Wirtschaftsprüfer

7 RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Otto von Guericke
Immobilien GmbH

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 250.000,00 (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.

8 IMPRESSUM

Herausgeber:	Otto von Guericke Immobilien GmbH, Scharnhorstring 8/9, 39130 Magdeburg
Telefon:	(0391) 7261 - 229, Fax (0391) 7261 - 273
E-Mail:	ov-immobilien@guericke.de
Internet:	www.guericke-immobilien.de
Konzept und Layout:	Otto von Guericke Immobilien GmbH
Bildnachweis:	Dirk Mahler, Anja Jänichen, Daniela Laske, Titel: ©Romolo Tavani - stock.adobe.com
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben

pbombaert@skynet.be

Otto von Guericke Immobilien GmbH

KENNZAHLEN

GESCHÄFTSENTWICKLUNG	2019	2018
EIGENTUMSWOHNUNGEN (VERWALTETE)	1.045	1.051
EIGENTUMSWOHNUNGEN (EIGENE)	128	128
MIETWOHNUNGEN (VERWALTETE)	182	278
MIETWOHNUNGEN (EIGENE)	48	48
MITARBEITER	92	91
BILANZ (TEUR)		
ANLAGEVERMÖGEN	5.464	5.637
UMLAUFVERMÖGEN	1.186	986
EIGENKAPITAL	1.803	1.803
RÜCKSTELLUNGEN	437	411
VERBINDLICHKEITEN	4.410	4.409
BILANZSUMME	6.650	6.623
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
UMSATZERLÖSE	4.100	3.874
BESTANDSVERÄNDERUNGEN	8	10
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	62	72
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	586	617
PERSONALAUFWAND	2.581	2.449
ABSCHREIBUNGEN	233	228
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	547	560
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1	1
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	84	95
STEUERN	3	3
JAHRESÜBERSCHUSS VOR GEWINNABFÜHRUNG	137	5
AUFWENDUNGEN AUS GEWINNABFÜHRUNG	137	5
BILANZGEWINN (TEUR)	**0**	**0**

WWW.GUERICKE.DE WWW.GUERICKE-IMMOBILIEN.DE