

WWW.GESCHAEFTSBERICHT.GUERICKE.DE

Geschäftsbericht

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

2020



Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

KENNZAHLEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

	2020	2019
EIGENE MIETWOHNUNGEN	6.172	6.131
EIGENE GEWERBEEINHEITEN	43	43
MITARBEITER	54	53

BILANZ IN MIO. EUR

ANLAGEVERMÖGEN	208,5	203,3
UMLAUFVERMÖGEN	18,2	20,1
EIGENKAPITAL	90,9	90,4
VERBINDLICHKEITEN	134,6	132,0
BILANZSUMME	226,7	223,4

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IN MIO. EUR

UMSATZERLÖSE	31,8	30,5
AUFWENDUNGEN FÜR LIEFERUNGEN U. LEISTUNGEN	17,3	15,7
ABSCHREIBUNGEN	6,7	6,7
JAHRESÜBERSCHUSS	0,4	0,2

KENNZAHLEN IN MIO. EUR

EAT	0,4	0,2
EBT	0,4	0,2
EBIT	3,9	4,1
EBITDA	9,7	10,2
CASHFLOW	6,2	6,3

WOHNUNGSBAU- GENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

5	VORWORT
6	LAGEBERICHT
18	BILANZ
20	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
21	ANHANG
30	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
32	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS
34	RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE
34	IMPRESSUM

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

38	LAGEBERICHT
48	BILANZ
50	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
56	ANHANG
58	BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG
60	BESTÄTIGUNGSVERMERK
63	RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE
63	IMPRESSUM

VORWORT



SEHR GEEHRTE VERTRETER, MITGLIEDER, GESCHÄFTS- FREUNDE UND PARTNER,

Seit 66 Jahren gibt es unsere Genossenschaft und seit dieser Zeit berichten wir jährlich unseren Mitgliedern, Aufsichtsräten, Gläubigern und interessierten Lesern über uns. Über Jahrzehnte taten wir dies auf Papier. Nun ist es an der Zeit, unseren ökologischen Gedanken auch auf den Geschäftsbericht zu übertragen. Erstmalig berichten wir in digitaler Form über die Entwicklung unseres Unternehmens und sparen damit 7000 Blatt Papier. Wir hoffen, Ihnen gefällt dieser Geschäftsbericht und wünschen Ihnen viel Spaß beim “Stöbern”.



Oliver Hornemann
Vorstand



Karin Grasse
Vorstand

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

1. GRUNDLAGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG verfolgt satzungsgemäß den Zweck, die Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem 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.

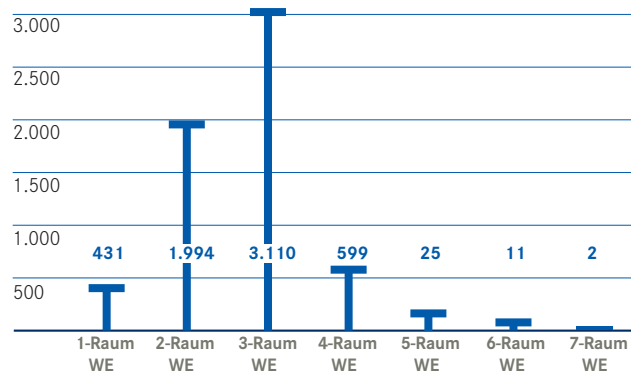
2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ging die Wirtschaftsleistung um 6,3 % gegenüber dem

Vorjahr zurück. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen. Während der Online-Handel deutlich zunahm, musste der stationäre Handel zum Teil deutliche Einbußen hinnehmen. In verschiedenen Bereichen ist eine Normalisierung der wirtschaftlichen Lage noch immer nicht absehbar, die Corona-Krise ist noch nicht bewältigt. Aus Veränderungen im Zuge der Pandemie, etwa im individuellen Verhalten durch veränderte Konsumpräferenzen oder durch neue Rahmenbedingungen, können sich darüber hinaus langfristige Folgen für die Wirtschaft ergeben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig

WOHNUNGSBESTAND 2020





Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

Beschäftigten stabil blieb. Hier wirkten sich vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit positiv aus und konnten massive Entlassungen und Arbeitslosigkeit verhindern. Der Höchststand der Kurzarbeit wurde im April mit knapp 6 Millionen Personen erreicht, das entspricht 18 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Bei einem durchschnittlichen Arbeitsausfall von etwa 38 % hat der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert und deren (vorübergehende) Arbeitslosigkeit verhindert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der

Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 6,9 % im Dezember 2019 auf 7,5 % im Dezember 2020 gestiegen. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,0 % im Dezember 2019 auf 8,4 % im Dezember 2020 erhöht. Die Pandemie wird auch im Jahr 2021 die Entwicklungen am Arbeitsmarkt beeinflussen. Durch die Fortsetzung des Kurzarbeitergeldes sollen stärkere Verwerfungen verhindert werden, trotz allem muss mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2020 erneut leicht gesunken. Im Dezember 2020 lebten 239.408 Einwohner in Magdeburg, darunter 23.794 Ausländer (Vorjahr 23.338). Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 1.539 Personen reduziert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 9,9 % (Vorjahr 9,7 %) und hat sich insgesamt stabilisiert. Es zogen weniger Menschen in die Landeshauptstadt Magdeburg. Gleichzeitig hat sich die Zahl der im Wintersemester 2020/2021 immatrikulierten Studenten um mehr als 25 % reduziert, da insbesondere ausländische Studenten aufgrund der Corona-Lage keine Möglichkeit hatten, nach Deutschland einzureisen. Für den Universitätsstandort Magdeburg stellt diese Entwicklung empfindliche Einschnitte dar, die sich gleichfalls negativ auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken. Beide Trends wirken nachteilig auf die Wohn- und Vermietungssituation am Standort Magdeburg, wobei eine Verstärkung jedoch noch nicht zu erwarten ist.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Seit Beginn der Coronavirus-Krise Anfang 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Der Geschäftsverlauf in der Hausbewirtschaftung wird grundsätzlich positiv bewertet. Indikatoren dafür sind die deutliche Steigerung der Soll- und Istmieten, gesteigerte Mietvertragsabschlüsse im Vergleich zum Vorjahr sowie die umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufstätigkeit.

3.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2020 verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG über Grundstücksflächen von insgesamt 484.886 m² mit Buchwerten in Höhe von 40.543,4 TEUR. Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand von 6.172 Wohnungen (Vorjahr: 6.131), 43 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 43), 248 Garagen und Tiefgaragenplätzen (Vorjahr: 209) sowie weiteren 801 Stellplätzen (Vorjahr: 730) verwaltet. Durch Ankauf von zwei Immobilien sind im Geschäftsjahr 43 Wohnungen zugegangen. Der Zugang an Garagen ist ebenfalls der Ankaufstätigkeit zuzurechnen, hierbei handelt es sich um Tiefgaragenstellplätze.

3.2. Entwicklung der Mieten

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.253,9 TEUR bzw. um 5,7 % erhöht. Der überwiegende Anteil der Mietsteigerungen ist mit 60 % auf die erstmalige ganzjährige Vermietung des Neubaus Breiter Weg/Danzstraße und zu 10 % auf die Ankäufe zurückzuführen.

Auf Mietanpassungen im Zuge der Neuvermietung und damit in Zusammenhang stehender Modernisierung der Wohnung entfallen ca. 10 % der Steigerung. Weitere 5 % der Mieterhöhungen sind auf Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB zurückzuführen. Mieterhöhungen nach § 558 BGB fanden in diesem Jahr coronabedingt nicht statt, allerdings wirkten die Mieterhöhungen aus dem 2. Halbjahr 2019 im Jahr 2020 ganzjährig. Die durchschnittliche Sollmiete ist von 5,06 EUR/m² auf 5,28 EUR/m² gestiegen.

Die Erlösschmälerungen fallen mit 924,2 TEUR durch erhöhten

Leerstand und deutlich erhöhte Mietminderungen aufgrund umfangreicher Bautätigkeit um 147,9 TEUR höher aus als im Vorjahr.

		2020	2019	2018
Sollmieten	TEUR	23.433	22.179	21.687
Leerstandsausfall	TEUR	-827	-730	-752
Mietminderungen	TEUR	-97	-46	-27
Istmiete	TEUR	22.509	21.403	20.908
Sollmiete	EUR/m ² /Mt.	5,28	5,06	4,99
Leerstandsausfall	EUR/m ² /Mt.	0,20	0,18	0,18
Istmiete	EUR/m ² /Mt.	5,08	4,88	4,81
Leerstandsausfall	%	3,9	3,5	3,6

Im Berichtsjahr sind Forderungsausfälle aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von 139,7 TEUR (Vorjahr 159,4 TEUR) zu verzeichnen. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2020 entspricht einem Anteil von 0,6 % gemessen an der Istmiete. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen 199,3 TEUR (Vorjahr 178,0 TEUR). Die Wertberichtigungen im Verhältnis zu den Sollmieten liegen bei 0,9 % (Vorjahr 0,8 %).

3.3. Leerstandsentwicklung

Der Leerstand hat sich im Berichtszeitraum im Kernbestand von 189 auf 219 Wohneinheiten erhöht. Die Leerstandsquoten differenziert nach Bestandssegmenten haben sich wie folgt entwickelt:

Leerstandsquote am 31.12.		2020	2019	2018
Gesamtbestand	%	3,6	3,7	3,2
Kernbestand	%	3,6	3,1	3,2

Mit einer Vermietungsanschlussquote von 95,1 % (Vorjahr 99,8 %) stehen im Berichtsjahr den 609 Kündigungen (Vorjahr 542) 579 Mietvertragsabschlüsse (Vorjahr 541) gegenüber. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Vermietungsanschlussquote auf fast identischem Niveau bei 95,4 % (Vorjahr 100,2 %).

Die Fluktuationsquote liegt im Jahr 2020 bei 9,9 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % erhöht.

Fluktuation		2020	2019	2018
Gesamtbestand	%	9,9	8,8	9,1
Kernbestand	%	9,9	8,8	9,1

3.4. Bautätigkeit / Ankauf / Instandhaltung / Abriss

Für die Bautätigkeit, den Ankauf sowie die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 21.587,6 TEUR (Vorjahr 19.919,7 TEUR) investiert. Hiervon wurde ein Betrag in Höhe von 8.071,7 TEUR (Vorjahr 6.951,9 TEUR) direkt als Instandhaltungsaufwand einschließlich direkter Kosten des Regiebetriebs als Aufwand erfasst. Der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz liegt im Jahr 2020 bei 21,84 EUR/m² (Vorjahr 19,04 EUR/m²).

		2020	2019	2018
Instandhaltungsaufwand	EUR/m ²	21,84	19,04	16,36

Die Investitionen, die zur Vermögensmehrung im Berichtsjahr führten, betragen 13.515,9 TEUR (Vorjahr 12.967,8 TEUR). Davon sind 7.661,1 TEUR (Vorjahr 4.202,2 TEUR) als nachträgliche Herstellungskosten in den vorhandenen Bestand geflossen. Für die Neubautätigkeit sowie die Bauvorbereitung wurden 1.568,8 TEUR (Vorjahr 8.758,3 TEUR) verwendet.

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

		2020	2019	2018
Investitionen gesamt	EUR/m ²	58,41	54,54	47,40

Neubauprojekt Breiter Weg 264-267/Danzstraße 9

Nach langjähriger Planungs- und Bauphase konnten die Restarbeiten zur Errichtung des Wohn- und Geschäftskomplexes inmitten des Domviertels der Stadt Magdeburg mit 53 Wohn- und 11 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 6.530 m² im Berichtsjahr fertiggestellt werden, abgesehen von zwei Gewerbeeinheiten, die im ersten Quartal 2021 an die Mieter übergeben werden. Die letzte Mietwohnung wurde zum 01.11.2020 vermietet.

Die folgenden Gewerke Fassade, Schlosser, Maler- und Bodenbelagsarbeiten in den Treppenhäusern sowie die Außenanlagen-

gestaltung sind im Berichtsjahr abgeschlossen worden.

Auch der Ausbau der öffentlichen Flächen in der Danzstraße/Breiter Weg wurde im ersten Quartal 2020 beendet. Die Übergabe des Bauabschnitts Danz-/Leibnizstraße an die Landeshauptstadt ist im September erfolgt. Der Bauabschnitt Breiter Weg konnte am 17.12.2020 an die Stadt Magdeburg übergeben werden.

Neubau Seniorenwohnpark im Bruno-Taut-Ring

Im Zuge des Stadtumbaus sind auch im Bruno-Taut-Ring zahlreiche Wohngebäude abgerissen worden, so dass hier eine große, unbebaute Fläche von ca. 14.200 m² entstanden ist. Wir haben uns entschieden, davon eine Teilfläche von ca. 5.840 m² zu einem Seniorenwohnpark umzubauen. In direkter Nähe befindet sich bereits ein Service- und Seniorenwohnobjekt im Bruno-Taut-Ring 36-39, das von der Volkssolidarität betrieben wird.

Für das neue Projekt haben wir einen Generalunternehmervertrag mit der Humanas GmbH & Co. Immo KG geschlossen, die sich auf den Neubau von Seniorenquartieren spezialisiert hat und die diese nach Fertigstellung als Tagespflegeeinrichtung bewirtschaftet.

Die Wohnparks bestehen zum einen aus 28 Einzimmerwohnungen (mit eigenem Bad und Einbauküche), wobei jeweils sieben Wohnungen wabenförmig um ein gemeinsames Wohn- und Esszimmer angeordnet sind und zum anderen aus der Errichtung von Reihenhäusern im Bungalowstil.

Der Neubau der Wabe hat im April 2020 begonnen und die Vermietung an die o.g. Pflegeeinrichtung erfolgt ab 2021 mindestens 25 Jahre mit der Option auf Verlängerung. Der Betrieb der Tagespflegeeinrichtung wurde Ende Februar 2021 aufgenommen.

Im Folgejahr soll der Seniorenwohnpark mit dem Neubau von 16 Reihenhäusern im Bungalowstil erweitert werden. Ein Reihnhaus besteht aus zwei Zimmern und hat eine Fläche von ca. 58 m². Der Bauantrag hierfür ist bereits im Mai 2020 eingereicht worden und mit der Bewilligung wird im ersten Quartal 2021 gerechnet.

Sanierung mit Aufzugsanbau im Bruno-Taut-Ring 49-56

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers Bruno-Taut-Ring wurde der unsanierte 6-geschossige Wohnblock mit 99 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 6.170 m² auf eine nachhaltige Nutzung geprüft. Zur Verbesserung der Wohnqualität und der Vermietung fiel die Entscheidung auf eine komplexe Sanierung einschließlich der Nachrüstung von Aufzugsanlagen mit barrierefreiem Zugang zu allen Wohnungen. Die Baumaßnahme hat bereits 2019 begonnen und wird sich zu Teilen auch noch ins Jahr 2021 erstrecken.

Im Berichtsjahr ist der letzte Aufzug im Eingang Nr. 49 in Betrieb genommen worden. Auch die Sanierung der Treppenhäuser, die Tiefbauarbeiten und die Außenanlagengestaltung im Eingangsbereich sind nun abgeschlossen worden. Insgesamt sind bisher 24 Leerwohnungen saniert und bereits vermietet worden. Die Arbeiten zur Erneuerung der Balkonanlagen, der Anbau der fehlenden sechs Balkone sowie die Fassadenarbeiten haben begonnen und werden im zweiten Quartal 2021 abgeschlossen sein.

Im Folgejahr erfolgt nach Abschluss der Balkonmontage und der Fassadenarbeiten die Sanierung der hofseitigen Hauseingänge sowie die Errichtung der Feuerwehrrzufahrt. Des Weiteren werden sanierungsbedürftige Leerwohnungen komplexsaniert.

Ebenerdiger Umbau Aufzugsanlagen Lübecker Str. 37-41

Im Zuge des Förderprogramms AufzugsRL 2019 der Investitionsbank Sachsen-Anhalt haben wir entschieden, in dem 10-geschossigen Wohngebäude Lübecker Straße 37-41, das insgesamt 200 Wohnungen mit ca. 11.600 m² Wohnfläche umfasst, die bestehenden Aufzüge zu erneuern und barrierefrei umzubauen.

Die Baumaßnahme ist bereits 2019 gestartet. Im vorliegenden Jahr wurden die Umbauarbeiten für die letzten Aufzüge Nr. 38, 39 vorgenommen. Im Weiteren sind die alten Wohnungseingangstüren erneuert, die erforderlichen Elektro- und Trockenbauarbeiten in den Treppenhäusern abgeschlossen und die Dachsanierungsarbeiten ausgeführt worden. Die Baumaßnahme ist, abgesehen von der Leerwohnungssanierung, abgeschlossen. Insgesamt ist bereits die Komplexsanierung von 17 Leerwohnungen beendet.

Aufgrund erheblicher Mängel an der bestehenden Fassade wird diese im nächsten Jahr komplett abgetragen und ein neues Wärmedämmverbundsystem angebracht. Hierfür ist ein Bauantrag gestellt worden.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind geordnet. Die Genos-

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

VERMÖGENSLAGE	31.12.2020		31.12.2019	
AKTIVA	TEUR	%	TEUR	%
langfristiges Vermögen	208.528,9	95,9	203.342,1	94,8
mittelfristiges Vermögen	50,4	0,0	10,0	0,0
kurzfristiges Vermögen	8.928,0	4,1	11.221,0	5,2
Bilanzvolumen	217.507,3	100,0	214.573,0	100,0
PASSIVA	TEUR	%	TEUR	%
langfristiges Kapital	214.927,4	98,9	212.040,3	98,8
mittelfristiges Kapital	91,8	0,0	83,7	0,0
kurzfristiges Kapital	2.488,1	1,1	2.449,0	1,1
Bilanzvolumen	217.507,3	100,0	214.573,0	100,0

senschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

4.1. Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.146,2 TEUR auf 207.034,6 TEUR erhöht. Saldiert wirken hier Investitionszugänge mit insgesamt 11.142,1 TEUR sowie Zuschreibungen mit 880,0 TEUR. Außerdem wirken planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.645,0 TEUR mindernd. Ein Abgang war in Höhe von 230,9 TEUR zu verzeichnen.

In den Anlagezugängen sind vorrangig Herstellungskosten und nachträgliche Herstellungskosten für Wohnbauten mit 7.661,1 TEUR, Ankäufe in Höhe von 4.276,9 TEUR und die Kosten für das Bauvorhaben Pflegewohnanlage Bruno-Taut-Ring mit 1.415,1 TEUR enthalten. Die Herstellungskosten und nachträglichen Herstellungskosten wurden um Fördermittelansprüche in Höhe von 2.604,5 TEUR gemindert.

Das bilanzielle Eigenkapital verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 473,9 TEUR auf insgesamt 90.895,8 TEUR. Der Zugang ist auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 383,7 TEUR sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 90,2 TEUR zurückzuführen. Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 127 vermindert. Im Jahr 2020 sind 722 Mitglieder ausgeschieden. Im Gegenzug waren 595 Zugänge zu verzeichnen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich geringfügig von 40,5 % zum 31.12.2019 auf 40,1 % zum Bilanzstichtag 2020.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 2.740,2 TEUR von 133.018,8 TEUR zum 31.12.2019 auf 135.759,0 TEUR zum 31.12.2020. Vom Fremdkapital entfällt der größte Anteil mit 91,3 % auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 54,7 % (Vorjahr: 54,4 %).

Durch umfangreiche Investitionsmaßnahmen und der damit verbundenen Vermögensmehrung bei gleichzeitigem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich die durch-

schnittliche Verschuldung von 329 EUR/m² im Jahr 2019 auf 333 EUR/m² im Jahr 2020. Der durchschnittliche Gebäudewert der Wohnbauten erhöhte sich von 432 EUR/m² auf 436 EUR/m². Das Verhältnis der Buchwerte zur Verschuldung liegt bei 1,31 unverändert zum Vorjahr.

4.2. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Unternehmenscashflow gegenüber dem Jahr 2019 geringfügig um 60,3 TEUR auf insgesamt 6.205,9 TEUR verringert. Veränderungen ergaben sich durch deutlich höhere Umsatzerlöse, leicht gestiegene Instandhaltungskosten sowie durch gesunkene Zinsen. Der Cashflow wird überwiegend verwendet für Tilgungen mit 5,8 % der durchschnittlichen Kreditverbindlichkeiten nach 5,4 % im Vorjahr. Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 86,7 % der planmäßigen Tilgungsleistungen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9.821,3 TEUR und hat sich um 555,1 TEUR gegenüber dem Vorjahr spürbar erhöht. Ursächlich sind der Eingang von Fördermitteln und die weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen.

Für Investitionen wurden wieder ähnlich hohe Mittel aufgewendet wie im Vorjahr. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 13.566,5 TEUR um 382,4 TEUR niedriger als im Jahr 2019.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 3.632,0 TEUR im Vorjahr auf 1.092,3 TEUR im Jahr 2020 verändert. Dem Investitionsvolumen in langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 13.647,3 TEUR stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 9.550,0 TEUR sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 7.158,1 TEUR gegenüber.

Einen detaillierten Verlauf der Zahlungsströme zeigt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
JAHRESÜBERSCHUSS	383,7	179,6	204,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens planmäßig	6.461,1	6.652,7	-191,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig	213,5	0,0	213,5
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-880,0	-593,4	-286,6
Zunahme (+) Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	27,6	27,3	0,3
CASHFLOW	6.205,9	6.266,1	-60,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-1,0	1,0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10,1	0,0	-10,1
Veränderung der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände	-158,5	-566,9	408,4
Veränderung der unfertigen Leistungen und andere Vorräte	-278,1	-335,4	57,3
Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	158,6	24,9	133,7
Veränderung von Rechnungsabgrenzungsposten	-54,4	-39,5	-14,9
Veränderung sonstiger Passiva	403,3	114,0	289,3
Zinsaufwendungen	3.699,1	3.954,3	-255,2
Zinserträge	-1,4	-3,4	2,0
Beteiligungserträge	-163,3	-137,0	-26,3
Zunahme sonstiger mittelfristiger Aktiva	0,0	-10,0	10,0
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	9.821,3	9.266,2	555,1
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-13.956,6	-13.934,7	-21,9
Zinserträge	1,4	3,4	-2,0
Beteiligungserträge	163,3	137,0	26,3
Abnahme im langfristigen Finanzanlagevermögen	4,6	4,8	-0,2
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	220,8	1,0	219,8
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-13.566,5	-13.788,6	222,1
Zinsaufwendungen	-3.699,1	-3.954,3	255,2
geleistete Tilgungen planmäßig	-7.158,1	-6.310,0	-848,1
Aufnahme von Darlehen	9.550,0	13.450,0	-3.900,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	90,2	62,8	27,4
zugeflossene Baukostenzuschüsse/Fördermittel	2.309,3	383,5	1.925,8
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	1.092,3	3.632,0	-2.539,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.652,9	-890,3	-1.762,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.636,8	10.527,2	-890,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.983,9	9.636,8	-2.652,9

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Geschäftsguthaben und weiterer zahlungswirksamer Positionen belief sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 auf 6.983,9 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum 31.12.2019 um 2.652,9 TEUR vermindert.

4.3. Ertragslage

Im Jahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 383,7 TEUR (Vorjahr: 179,6 TEUR) erzielt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich auf -51,2 TEUR (Vorjahr: -167,0 TEUR) verbessert.

Im Vorjahresvergleich ergeben sich für die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Veränderungen:

ERTRAGSLAGE	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	31.736,0	30.354,9	1.381,1
Bestandsveränderungen	279,9	335,4	-55,5
Sonstige betriebliche Erträge	503,7	439,9	63,8
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-17.270,5	-15.693,9	-1.576,6
Personalaufwand eigener Handwerker	-129,9	-127,6	-2,3
Abschreibungen	-6.211,3	-6.338,6	127,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-344,0	-362,7	18,7
Zinsaufwendungen der HBW	-3.693,4	-3.953,1	259,7
Sonstige Steuern	-642,6	-639,8	-2,8
verteilte Personal- u. Sachaufwendungen	-4.279,1	-4.181,5	-97,6
HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSGESAMTERGEBNIS	-51,2	-167,0	115,8
Betreuungstätigkeit	-39,6	-37,1	-2,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-339,9	-370,5	30,6
BETRIEBSERGEBNIS	-430,7	-574,6	143,9
Finanzergebnis	155,6	133,3	22,3
Neutrales Ergebnis	658,8	620,9	37,9
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
JAHRESERGEBNIS	383,7	179,6	204,1

Im Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wirken insbesondere erhöhte Umsatzerlöse und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen. Beeinflusst durch hohe Investitionstätigkeit einerseits und Verlängerung von Nutzungsdauern andererseits stiegen die planmäßigen Abschreibungen auf die Bestandsobjekte nur moderat. Die Istmieteinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr von 21.402,9 TEUR um 1.106,1 TEUR auf 22.508,9 TEUR gesteigert werden. Das entspricht einer Steigerung von 5,2 %. Die Hauptursache hier ist die ganzjährige Vermietung des Neubaus Breiter Weg/Danzstraße. Die Erlösschmälerungsquote erhöhte sich von 3,5 % auf 3,9 %. Zudem waren geringere Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 259,7 TEUR zu leisten. Für die Instandhaltung der Bestände wurde mit 7.826,4 TEUR nochmals 1.104,6 TEUR mehr als im Vorjahr aufgewendet.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 880,0 TEUR beeinflusst. Gegenläufig wirken außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 213,5 TEUR.

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 2020 betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,4 % (Vorjahr: 0,2 %). Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Genossenschaft beträgt erneut 1,8 % (Vorjahr: 1,8 %).

		2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	%	0,4	0,2	1,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	1,8	2,6

Die Miet- und Betriebskostenausfälle betragen im Geschäftsjahr 1.165,6 TEUR (Vorjahr: 1.021,4 TEUR). Die Ertragslage ist stabil. Die Mittel für eine erfolgreiche Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden weitestgehend erwirtschaftet bzw. aus der vorhandenen Liquidität entnommen. Daneben wurden die planmäßigen, hohen Darlehenstilgungen geleistet.

Das Verhältnis von Zinszahlungen zur Istmiete beträgt 16,4 % (Vorjahr 18,5 %). Für den gesamten Kapitaldienst wurden 48,2 % der Istmieten verwendet (Vorjahr 48,0 %).

		2020	2019	2018
Zinsen zu Istmiete	%	16,4	18,5	19,4
Kapitaldienst zu Istmiete	%	48,2	48,0	48,0

Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Zu- und Abschreibungen, verringerte sich von 10.052,8 TEUR im Vorjahr auf 9.712,7 TEUR im Jahr 2020.

5. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit einer Fremdkapitalquote von 54,5 % (Vorjahr: 54,3 %) relativ hoch. 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 31.12.2020 bestehen Altschulden mit einer Restschuld von 10.913,7 TEUR sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen mit einer Restschuld in Höhe von 112.724,4 TEUR. Hiervon nehmen KfW- und Förderdarlehen mit einer Restschuld von insgesamt 3.106,6 TEUR einen Anteil von 2,5 % ein. Im Jahr 2020 wurden keine Kredite umgeschuldet.

Der durchschnittliche Zinssatz liegt im Berichtsjahr bei 3,1 % (Vorjahr 3,4 %). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Durchschnitt mit 5,8 % (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 9.550,0 TEUR (Vorjahr 13.480,0 TEUR).

6. 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 2020 wurde ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 163,3 TEUR (Vorjahr 137,0 TEUR) erwirtschaftet. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 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 2021 163,3 TEUR an die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2020 entsprechend als Forderung aktiviert.

7. 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, Mieterforderungen, Erlösschmälerungen, Fluktuation, Liquidität, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit leichten Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Auf krisenbedingte Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken ist das Unternehmen vorbereitet und hat umfangreiche Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Es sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die auf eine Bestands-

gefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung schließen lassen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben.

Zu den Prognosen des Vorjahres sind überwiegend positive Abweichungen festzustellen. In einzelnen Kennzahlen wurden die prognostizierten Werte nicht erreicht. Statt eines geplanten Jahresfehlbetrags in Höhe von -1,4 Mio. EUR endete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichten mit 31,7 Mio. EUR nicht ihren prognostizierten Wert von 32,0 Mio. EUR. Gründe hierfür sind geringere Sollmieten durch nicht vorgenommene Mieterhöhungen, höhere Erlösschmälerungen durch eine unter der Prognose liegende Mietanschlussquote und höhere Mietminderungen durch umfangreiche Baumaßnahmen. Für die Instandhaltung waren 8,5 Mio. EUR eingeplant, wovon 7,8 Mio. EUR angefallen sind. Gründe hierfür sind insbesondere Minderaufwendungen für Bauinstandhaltungen.

Zusätzlich wirkte ein positiver Saldo aus Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR ergebniserhöhend. Weiterhin fielen auch die Kapitalkosten für Objektfinanzierungsmittel geringer aus als prognostiziert. Das Liquiditätsziel in Höhe von 3,4 Mio. EUR wurde mit 3,6 Mio. EUR übertroffen.

Für das Jahr 2021 sind Bestandszugänge von 44 Wohnungen durch Neubau und 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 Ankaufstrategie 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.

Im Jahr 2021 wird eine leichte Reduzierung des Leerstands im

Kernbestand auf ca. 3,1 % angestrebt. Insbesondere für den Kernbestand Wohnungen werden in 2021 zusätzliche finanzielle Mittel für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit bereitgestellt, um mittelfristig einen Leerstand im Kernbestand von unter 3,0 % zu erreichen.

Für die Wohnungen im Kernbestand wird im Jahr 2021 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 2020 beträgt die Fluktuationsquote im Kernbestand 9,9 %.

Wir erwarten weiter einen positiven Geschäftsverlauf mit leicht steigenden Umsätzen. Die Erträge aus Sollmieten werden nach Abzug von Erlösschmälerungen im Planjahr 2021 einen Betrag von 23,4 Mio. EUR einnehmen und damit nochmals leicht höher ausfallen als in 2020. Wesentliche Gründe hierfür sind Neumieten durch die Vermietung des erstellten Neubauprojektes Pflegewohnen, Ankäufe sowie weiterhin Erlöse aus Mieterhöhungen im Bestand aufgrund von Modernisierung oder Neuvertragsabschluss.

Risiken aus vorgenommenen und geplanten 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.

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 voranschreitende Digitalisierung bietet die Chance, Effizienz und Effektivität der Arbeitsprozesse zu erhöhen. Damit einher geht in der Einführungsphase verschiedener IT-Projekte ein erhöhter Personal- und Sachaufwand. Zum Beginn des Jahres 2021 starten wir unser CRM-Portal. Damit heben wir die Kommunikation mit unseren Kunden auf ein nochmals anspruchsvolleres Niveau mit dem Ziel, die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen. In der Bau- und Investitionsplanung führt die Digitalisierung zu einem höheren Wohnwert für die Kunden, wie z. B. Smart-Home-Vernetzung oder schlüssellose Schließsysteme bei einem ebenso steigenden technischen und monetären Aufwand.

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 verzinsten Darlehen. Diesen wird mit dem Einsatz von derivativen Absicherungsinstrumenten begegnet.

Zum 31.12.2020 hält die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG zwei Zinssatz-Swap-Geschäfte, welche ein Kreditvolumen von insgesamt 6.756,2 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 1.245,0 TEUR zu Gunsten der Bank.

Im Jahr 2021 wird ein Anstieg des Kapitaldienstes auf 11,5 Mio.

EUR erwartet. Der Anteil des Kapitaldienstes zur Istmiete wird sich von 48,2 % voraussichtlich um 0,8 %-Punkte auf 49,0 % erhöhen.

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Rahmen der langfristigen Finanzplanung gesichert. Zum 31.12.2021 wird ein Bestand an flüssigen Mitteln von rund 4,3 Mio. EUR erwartet. Der Rückgang ist auf den Mitteleinsatz für Investitionen und Instandhaltung zurückzuführen. Zum 31.12.2020 beläuft sich der Bestand der flüssigen Mittel auf 7,0 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 1,1 Mio. EUR. Hintergrund hierfür ist neben einem hohen Einsatz von Mitteln für Bauinstandsetzung unter anderem die zusätzliche Verwendung von Mitteln für Wohnungssanierungen, 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 2021 sind Schulungen sowie Qualitätsanalysen geplant. Wir erwarten für das folgende Berichtsjahr erneut eine hohe bis sehr hohe Kundenzufriedenheit. In einer Analyse vom F.A.Z.-Institut, IMWF Institut und ISM

International School of Management zu allen Genossenschaften Deutschlands belegten wir in der Kategorie Wohnungsbau den 17. Platz und wurden als Teil der „besten Genossenschaften“ ausgezeichnet.

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, 29. März 2021



Hornemann
Vorstand



Grasse
Vorstand

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVSEITE

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.747,83	128.271,85
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	197.910.567,25	194.625.376,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.141.257,76	3.894.587,66
3. Grundstücke ohne Bauten	2.283.962,57	2.615.301,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.208,35	5.904,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.230,01	708.118,53
6. Anlagen im Bau	1.967.245,99	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.133,40	39.100,34
	207.034.605,33	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97	1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	221.601,01	197.573,43
	1.349.423,98	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:	208.482.777,14	203.342.057,14
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	9.147.482,01	8.867.600,63
2. Andere Vorräte	13.528,42	15.298,57
	9.161.010,43	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	161.827,88	161.863,80
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.862,06	3.871,32
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	180.499,64	148.276,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.660.433,82	1.236.861,85
	2.004.623,40	
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.993.917,87	9.646.846,98
(davon gepfändet: 10.000,00 EUR)		(10.000,00)
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:	18.159.551,70	20.080.619,35
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.417,71	17.935,58
BILANZSUMME	226.654.746,55	223.440.612,07

PASSIVSEITE

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	527.053,85	307.722,38
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.045.606,36	7.176.354,69
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.320,00	2.720,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.071,64 EUR)		(7.233,31)
	7.576.980,21	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklagen § 27 Abs. 2 DMBilG	52.469.103,44	52.469.103,44
2. Gesetzliche Rücklage	9.200.000,00	9.000.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 EUR)		(100.000,00)
3. Bauerneneruerungsrücklage	6.413.307,54	6.413.307,54
4. Andere Ergebnismrücklagen	15.052.637,77	14.973.068,01
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 79.569,76 EUR)		(527.583,87)
	83.135.048,75	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	383.746,52	179.569,76
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	./.. 200.000,00	./.. 100.000,00
	183.746,52	
EIGENKAPITAL INSGESAMT:	90.895.775,48	90.421.845,82
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	335.317,00	308.227,00
2. Sonstige Rückstellungen	667.823,41	508.679,40
	1.003.140,41	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.948.980,80	121.662.089,59
2. Erhaltene Anzahlungen	9.428.950,96	9.121.021,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.995,59	207.342,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	807.245,69	797.855,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.189,29	23.336,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten	165.295,41	192.060,72
(davon aus Steuern: 6.965,62 EUR)		(7.623,19)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 101,24 EUR)		(187,69)
	134.617.657,74	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	138.172,92	198.154,18
BILANZSUMME	226.654.746,55	223.440.612,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.724.443,02	30.348.223,10
b) aus Betreuungstätigkeit	52.200,00	52.560,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.268,79	66.477,87
	31.844.911,81	
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	279.881,38	335.432,83
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.466.551,14	1.127.850,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.270.557,50	15.693.898,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	10.713,92
	17.270.557,50	
ROHERGEBNIS	16.320.786,83	16.225.932,65
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.635.444,70	2.563.719,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	558.543,01	550.297,70
(davon für Altersversorgung: 59.421,12 EUR)		(58.936,84)
	3.193.987,71	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.674.571,11	6.652.664,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.886.438,95	1.821.320,99
8. Erträge aus Beteiligungen	163.285,24	136.994,48
(davon aus verbundenen Unternehmen: 163.285,24 EUR)		(136.994,48)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.430,75	3.371,98
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.699.141,47	3.954.326,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	./.
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.031.363,58	823.970,19
12. Sonstige Steuern	647.617,06	644.400,43
JAHRESÜBERSCHUSS	383.746,52	179.569,76
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	200.000,00	100.000,00
BILANZGEWINN	183.746,52	79.569,76

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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. Darauf folgende 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 2020 wurden im Sachanlagevermögen Grundstücks-, Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt 13.515,9 TEUR abzüglich 2.604,5 TEUR Fördermittelanträgen aktiviert. Hiervon entfallen 1.567,7 TEUR auf Herstellungskosten eines Neubaus im Posten „Anlagen im Bau“ und 4.276,9 TEUR auf Anschaffungskosten für zwei Ankäufe von Wohnimmobilien. Für Herstellungskosten und nachträgliche Herstellungskosten im Bestand sind 7.533,1 TEUR im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert worden.

Um ein Wohnquartier nach entsprechenden Stadtumbaumaßnahmen weiterzuentwickeln, ist im Jahr 2020 mit dem Neubau einer Pflegewohneinrichtung und dazugehörigen Reihengungalows begonnen worden. Die Pflegewohneinrichtung wurde im Februar 2021 fertiggestellt und im Abschluss unter „Anlagen im Bau“ bilanziert. Im Zusammenhang mit den Reihengungalows fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,1 TEUR an. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde – wie auch in Vorjahren – kein Gebrauch gemacht.

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 Marktentwicklung wird weiter beobachtet.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Ertragswerten der Wohnbauten wurde beibehalten. Bei über das Gesamtportfolio insgesamt konstanten Leerständen, aber durch Mietsteigerungen und Nutzungsdauerverlängerungen verbesserter Ertragssituation, ergab sich im Geschäftsjahr 2020 im Kernbestand kein Bedarf an außerplanmäßigen Abschreibungen. Für eine letzte, unsanierte Liegenschaft im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt besteht noch Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige Quartiersentwicklung. Im direkten Umfeld erfolgten sowohl Abriss- als auch Neubaumaßnahmen. Für dieses Objekt ergibt sich durch entsprechend hohen Leerstand kein positiver Ertragswert mehr. Es erfolgte eine außerplanmäßige Vollabschreibung um 213,5 TEUR. 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 880,0 TEUR auf den ermittelten Ertragswert der einzelnen Liegenschaften.

Auf Grund von umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die für eine deutliche Verbesserung der Wohngebäude sorgten, wurden in 19 Liegenschaften die Nutzungsdauer um bis zu 18 Jahre verlängert. Daraus ergibt sich eine Reduzierung der planmäßigen Abschreibungen um 594,1 TEUR p.a

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

Wohnbauten	40 bis 80 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	10 bis 20 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 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der GmbH 1.802,8 TEUR (Quote 27,6 %). Es konnte ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 163,3 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 2020 in Höhe von 9.147,5 TEUR (Vorjahr 8.867,6 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

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	161.827,88	0,00	161.863,80	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.862,06	0,00	3.871,32	0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	180.499,64	0,00	148.276,20	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.660.433,82	86.448,94	1.236.861,85	0,00
Gesamtbetrag	2.004.623,40	86.448,94	1.550.873,17	0,00

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Fördermittelanprüche in Höhe von 1.122,6 TEUR enthalten.

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.

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 2,30 % 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 37.722 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	195,0 TEUR
Kosten für Straßenausbaubeiträge	77,5 TEUR
Personalkosten	47,0 TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	58,5 TEUR

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 2021 wurden als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. 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 Zins-swaps (Payer-Swaps) gesichert. Das Gesamtvolumen auf Basis der Nominalbeträge beläuft sich auf 11.078,2 TEUR (Volumen am 31.12.2020: 6.756,2 TEUR). Zum 31.12.2020 beträgt der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte 1.245,0 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 31.12.2020 zu prolongierende Darlehen im Volumen von 1,75 Mio. EUR wurden bereits 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	880,0 TEUR
---	------------

Abschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten	213,5 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 und der Seniorenwohnanlage im Bruno-Taut-Ring	883,8
Mietverträge über Messgeräte zur Verbrauchsmessung von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmeenergie mit Messdienstfirmen (Restlaufzeit 1-8 Jahre)	683,5
EDV-Verträge	342,3
	1.909,6

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 2020 ist vollständig durch Fremdkapital, Fördermittel und Eigenkapital gesichert.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 45 Personen beschäftigt.

In der Anzahl der Beschäftigten sind 7 Mitarbeiter enthalten, die Teilzeit beschäftigt sind. Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende sowie zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

Kaufmännische und technische Angestellte	43
Regieabteilung Handwerker	2
	45

Genossenschaftsmitglieder (verbleibende Mitglieder)

	Anzahl:
Ende 2019	8.656
Zugang	595
Abgang	722
Ende 2020	8.529

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermindert um 130,7 TEUR

Die Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 145,4 TEUR

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf 7.065,1 TEUR

Prüfungsverband

Verband der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt e.V.
Breiter Weg 261
39104 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

Geschäftsführer

Seidel Solarstrom

Carsten Günther, Magdeburg

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Dr. Paust, Günther, Dr. Heinze

Sven Kampfert, Barleben

Geschäftsführer

Magdeburger Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH

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 7. Januar 2021 wurde der Ankauf von 26 Wohnungen in einer Wohnanlage in Biederitz beurkundet. Der Besitzübergang erfolgt rückwirkend zum 1. Januar 2021. Der Kaufpreis wurde nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen am 8. Februar 2021 gezahlt und überwiegend aus Fremdmitteln finanziert.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 383.746,52 EUR gemäß § 39 der Satzung der Genossenschaft mit einem Betrag von 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung am 23.06.2021 wird empfohlen, den Bilanzgewinn von 183.746,52 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 29. März 2021



Hornemann

Vorstand



Grasse

Vorstand

ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2020 EUR	Zugänge 2020 EUR	Abgänge 2020 EUR	Umbuchungen 2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	217.528,81	0,00	0,00	0,00	217.528,81
IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE GESAMT	217.528,81	0,00	0,00	0,00	217.528,81
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	372.457.535,17	9.333.429,83	0,00	-684.958,58	381.106.006,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.575.508,45	9.143,79	0,00	327.113,62	5.911.765,86
3. Grundstücke ohne Bauten	2.671.596,26	0,00	230.861,93	-99.803,40	2.340.930,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.399,79	5.138,32	2.488,80	0,00	25.049,31
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.583.449,18	225.569,19	20.226,17	0,00	1.788.792,20
6. Anlagen im Bau	0,00	1.567.710,93	0,00	496.748,70	2.064.459,63
7. Bauvorbereitungskosten	39.100,34	1.133,40	0,00	-39.100,34	1.133,40
SACHANLAGEN GESAMT	382.349.589,19	11.142.125,46	253.576,90	0,00	393.238.137,75
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97	0,00	0,00	0,00	1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	197.573,43	28.667,07	4.639,49	0,00	221.601,01
FINANZANLAGEN GESAMT	1.325.396,40	28.667,07	4.639,49	0,00	1.349.423,98
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	383.892.514,40	11.170.792,53	258.216,39	0,00	394.805.090,54

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

kumuliert 01.01.2020 EUR	Abschreibungen laufendes GJ EUR	Zuschreibungen laufendes GJ EUR	Änderung i.Z.m. Abgängen EUR	Änderung i.Z.m. Umbuchungen EUR	kumuliert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 01.01.2020 EUR
89.256,96	29.524,02	0,00	0,00	0,00	118.780,98	98.747,83	128.271,85
89.256,96	29.524,02	0,00	0,00	0,00	118.780,98	98.747,83	135.564,78
177.832.158,74	6.348.680,31	880.000,00	0,00	-105.399,88	183.195.439,17	197.910.567,25	194.625.376,43
1.680.920,79	82.074,72	0,00	0,00	7.512,59	1.770.508,10	4.141.257,76	3.894.587,66
56.294,71	0,00	0,00	0,00	673,65	56.968,36	2.283.962,57	2.615.301,55
16.495,41	3.834,35	0,00	2.488,80	0,00	17.840,96	7.208,35	5.904,38
875.330,65	210.457,71	0,00	20.226,17	0,00	1.065.562,19	723.230,01	708.118,53
0,00	0,00	0,00	0,00	97.213,64	97.213,64	1.967.245,99	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.133,40	39.100,34
180.461.200,30	6.645.047,09	880.000,00	22.714,97	0,00	186.203.532,42	207.034.605,33	201.888.388,89
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	221.601,01	197.573,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.349.423,98	1.325.396,40
180.550.457,26	6.674.571,11	880.000,00	22.714,97	0,00	186.322.313,40	208.482.777,14	203.342.057,14

ANLAGE 2

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Gesamtbetrag 31.12.2020	davon mit einer Restlaufzeit		
	EUR	bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	123.948.980,80	7.826.192,05	29.766.106,77	86.356.681,98
(Vorjahr)	(121.662.089,59)	(7.488.336,55)	(29.004.003,31)	(85.169.749,73)
Erhaltene Anzahlungen	9.428.950,96	9.428.950,96		
(Vorjahr)	(9.121.021,23)	(9.121.021,23)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.995,59	233.995,59		
(Vorjahr)	(207.342,39)	(207.342,39)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	807.245,69	807.245,69		
(Vorjahr)	(797.855,00)	(797.855,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.189,29	33.189,29		
(Vorjahr)	(23.336,74)	(23.336,74)		
Sonstige Verbindlichkeiten	165.135,41	165.135,41		
(Vorjahr)	(192.060,72)	(192.060,72)		
Gesamtbetrag	134.617.497,74	18.494.708,99	29.766.106,77	86.356.681,98
(Vorjahr)	(132.003.705,67)	(17.829.952,63)	(29.004.003,31)	(85.169.749,73)

*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
Forward-Darlehen wurden für das Jahr 2021 in Höhe von 1,75 Mio. EUR abgeschlossen.

Digitalisierung



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Im Geschäftsjahr 2020 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, den coronabedingten Herausforderungen sowie über bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen mündlich sowie schriftlich unterrichten lassen. Die Berichte wurden mit dem Vorstand ausführlich erörtert.

Im Jahr 2020 fanden drei gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darüber hinaus gab es eine Sitzung des Aufsichtsratsausschusses, ein Umlaufbeschlussverfahren zur Prüfungsschlusssitzung gemäß § 57 Abs. 4 GenG zum Jahresabschluss 2019, eine Vertreterversammlung, in deren Verlauf regelmäßig eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt wird sowie seitens der Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH zwei Gesellschafterversammlungen. Die Vertreterberatungen fanden in diesem Jahr coronabedingt nicht statt. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich.

Aufgrund der pandemischen Lage fanden erstmals Sitzungen des Aufsichtsrates in digitaler Form als Videokonferenzen statt. Hierzu wurden ergänzende Regelungen in die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates aufgenommen, die für Sitzungen und Beschlussfassungen ohne persönliche Anwesenheit formelle und organisatorische Sicherheit schaffen.

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 Jahr 2020 wurde das prägende Neubauvorhaben im Quartier Breiter Weg/Danzstraße im Zentrum von Magdeburg abgeschlossen und alle Wohneinheiten sowie ein Großteil der Gewerbeeinheiten an die Mieter übergeben. Im besonderen Umfang haben Aufsichtsrat und Vorstand sich auch mit der Entwicklung und Neubauplanung des Senioren-Wohnparks in Neu-Olvenstedt beschäftigt, der in Kooperation mit dem privat-gewerblichen Pflegedienstleister HUMANAS betrieben werden soll.

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 Genossen-



Wohnungsbaugenossenschaft

Otto von Guericke eG

schaft sowie über das Qualitätsversprechen als kunden- und servicefreundlichstes Unternehmen diskutiert. Die Genossenschaft unternimmt jedes Jahr große Anstrengungen, um den erarbeiteten Spitzenplatz zu halten.

Der Aufsichtsrat dankt für die hohe Leistungsbereitschaft, Sachkenntnis und die mit allen Sicherheitsvorbehalten kalkulierte Risikobereitschaft von Vorstand und Mitarbeitern und spricht seine Anerkennung aus.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Jahresüberschuss von 383.746,52 EUR erzielt werden. Die Bilanzsumme beträgt 226.654.746,55 EUR, die flüssigen Mittel beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 6.993.917,87 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 2020 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 2020 keine Einwendungen zu erheben sind.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2020 zu bestätigen und die Gewinnverwendung zu beschließen.

Auch die Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die Otto von Guericke Immobilien GmbH, hat wie in den Vorjahren ein positives Ergebnis vorzuweisen. Der Jahresüberschuss von 163.285,24 EUR wird nach Feststellung auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Auf der Vertreterversammlung am 24.06.2020 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Seidel, Sven Kampfert und Prof. Dr. Peter Reichling von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für weitere drei Jahre wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Weiß als Vorsitzender bestätigt.

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand und Mitarbeiter werden sich auch in Zukunft mit aller Kraft den Anforderungen und Herausforderungen stellen.

Magdeburg, den 29.03.2021

Der Aufsichtsrat

Ekkehard Weiß
Vorsitzender

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 6.215 Wohn- und Gewerbeeinheiten. 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 Wohnungsverversorgung.

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

gesellschaft ist vorwiegend im Bereich des Hauswart- und Reinigungsservices tätig.

Im Rahmen unserer Prüfung ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Entwicklung der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entspricht.

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 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 geprüft.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Liquidität ab

dem Jahr 2023 unter dem Zweifachen der monatlichen Istmiets (ca. 4,0 Mio. €) liegen wird.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 383,7 Tsd. € ab, der sich gegenüber dem Vorjahresergebnis um 204,1 Tsd. € verbessert hat. Dabei sind insbesondere ein um 115,8 Tsd. € verbessertes Ergebnis der Hausbewirtschaftung, ein um 37,9 Tsd. € gestiegenes neutrales Ergebnis sowie ein um 22,3 Tsd. € höheres Zins- und Beteiligungsergebnis festzustellen.

Im um 115,8 Tsd. € verbesserten Ergebnis der Hausbewirtschaftung stehen den um 1.106,0 Tsd. € gestiegenen Istmietten und den um 259,6 Tsd. € gesunkenen Zinsaufwendungen insbesondere um 1.104,4 Tsd. € gestiegene Instandhaltungskosten sowie um 133,3 Tsd. € höheren planmäßigen Abschreibungen gegenüber.

Die Erhöhung des neutralen Ergebnisses um 37,9 Tsd. € ist insbesondere auf um 286,6 Tsd. € höhere Zuschreibungen zum Anlagevermögen, denen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 213,5 Tsd. € gegenüberstehen, zurückzuführen.

Die Verbesserung des Zins- und Beteiligungsergebnisses um 22,3 Tsd. € resultiert insbesondere aus der um 26,3 Tsd. € höheren Ergebnisabführung des Tochterunternehmens.

Die Leerstandsquote hat sich zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 0,1 %-Punkte auf 3,6 % verbessert. In 2020 wurde eine Vermietungsanschlussquote von 94,2 % erzielt. Die Anzahl der vermieteten Wohnungen erhöhte sich um 44 bei einem um 41 Wohnungen erhöhten Wohnungsgesamtbestand.

In 2020 wurde ein Cashflow in Höhe von 6.205,9 Tsd. € erwirtschaftet. Das Verhältnis des Cashflow zu den planmäßigen Tilgungen liegt bei 86,7 % nach 99,3 % im Vorjahr. Ab 2022 plant die Genossenschaft mit Instandhaltungskosten von ca. 20 € je m² Wohn- und Nutzfläche. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Cashflow in 2020 maßgeblich durch die Instandhaltungsaufwendungen von 21,84 € je m² Wohn- und Nutzfläche beeinflusst ist. Nach der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung wird das Verhältnis des Cashflows zu den planmäßigen Tilgungen im Jahr 2021 lediglich 70 % betragen, da in 2021 ebenfalls hohe Instandhaltungskosten von 25,04 € je m² Wohn- und Nutzfläche geplant sind. Im Jahr 2022 und in den weiteren Jahren des Planungszeit-

raums wird der Cashflow die planmäßigen Tilgungen jeweils übersteigen (2022: 101 %, 2023: 110 %, 2024: 115 %, 2025: 118 %). Das Niveau der Instandhaltungskosten wird ab 2022 bei ca. 20,00 € je m² Wohn- und Nutzfläche liegen. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Istmietten beträgt in 2020 16,4 % und das des Kapitaldienstes zu den Istmietten 48,2 %.

Die Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, die vor allem Leistungen auf dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungssektor erbringt, hat sich in 2020 planmäßig weiterentwickelt. Es wurde ein Überschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 163,3 Tsd. € nach einem Vorjahresergebnis in Höhe von 137,0 Tsd. € erzielt. Die Umsatzerlöse konnten um 199,3 Tsd. € auf 4.299,9 Tsd. € gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2020 27,6 % nach 27,1 % im Vorjahr.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft ergeben sich für die Genossenschaft keine besonderen Risiken. Der Innenumsatzanteil mit der Genossenschaft lag in 2020 bei 62,9 % der Umsatzerlöse der Tochtergesellschaft. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 163,3 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, 1. April 2021

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E.V.

- Genossenschaftlicher Prüfungsverband


Mottl

Wirtschaftsprüferin



RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE



Wohnungsbaugenossenschaft
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:	90,9 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.

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
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben





Otto von Guericke Immobilien GmbH

GESCHÄFTSENTWICKLUNG	2020	2019
EIGENTUMSWOHNUNGEN (VERWALTETE)	1.120	1.045
EIGENTUMSWOHNUNGEN (EIGENE)	128	128
MIETWOHNUNGEN (VERWALTETE)	214	182
MIETWOHNUNGEN (EIGENE)	48	48
MITARBEITER	92	92
BILANZ (TEUR)		
ANLAGEVERMÖGEN	5.328	5.464
UMLAUFVERMÖGEN	1.212	1.186
EIGENKAPITAL	1.803	1.803
RÜCKSTELLUNGEN	474	437
VERBINDLICHKEITEN	4.263	4.410
BILANZSUMME	6.540	6.650
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
UMSATZERLÖSE	4.300	4.100
BESTANDSVERÄNDERUNGEN	6	8
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	46	62
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	645	586
PERSONALAUFWAND	2.711	2.581
ABSCHREIBUNGEN	240	233
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	529	547
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1	1
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	62	84
STEUERN	3	3
JAHRESÜBERSCHUSS VOR GEWINNABFÜHRUNG	163	137
AUFWENDUNGEN AUS GEWINNABFÜHRUNG	163	137
BILANZGEWINN (TEUR)	0	0

WOHNUNGSBAU- GENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

5	VORWORT
6	LAGEBERICHT
18	BILANZ
20	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
21	ANHANG
30	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
32	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS
34	RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE
34	IMPRESSUM

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

38	LAGEBERICHT
48	BILANZ
50	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
56	ANHANG
58	BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG
60	BESTÄTIGUNGSVERMERK
63	RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE
63	IMPRESSUM

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 Wohnungsbau-genossenschaft 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 (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen. Im zusammengefassten

Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ging die Wirtschaftsleistung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen. Während der Online-Handel deutlich zunahm, musste der stationäre Handel zum Teil deutliche Einbußen hinnehmen. In verschiedenen Bereichen ist eine Normalisierung der wirtschaftlichen Lage noch immer nicht absehbar, die Corona-Krise ist noch nicht bewältigt. Aus Veränderungen im Zuge der Pandemie etwa im individuellen Verhalten, durch veränderte Konsumpräferenzen oder durch neue Rahmenbedingungen können sich darüber hinaus langfristige Folgen für die Wirtschaft ergeben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Hier wirkten sich vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit positiv aus und konnten massive Entlassungen und Arbeitslosigkeit verhindern. Der Höchststand der Kurzarbeit wurde im April mit knapp 6 Millionen Personen erreicht, das entspricht 18 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Bei einem durchschnittlichen Arbeitsausfall von etwa 38 % hat der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert und deren (vorübergehende) Arbeitslosigkeit verhindert.

In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 6,9 % im Dezember



**Otto von Guericke
Immobilien GmbH**

2019 auf 7,5 % im Dezember 2020 gestiegen. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,0 % im Dezember 2019 auf 8,4 % im Dezember 2020 erhöht. Die Pandemie wird auch im Jahr 2021 die Entwicklungen am Arbeitsmarkt beeinflussen. Durch die Fortsetzung des Kurzarbeitergeldes sollen stärkere Verwerfungen verhindert werden, trotz allem muss mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2020 erneut leicht gesunken. Im Dezember 2020 lebten 239.408 Einwohner in Magdeburg, darunter 23.794 Ausländer (Vorjahr 23.338). Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 1.539 Personen reduziert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 9,9 % (Vorjahr 9,7 %) und hat sich insgesamt stabilisiert. Bedingt durch die Corona-Pandemie hat sich im Jahr 2020 ein Trend zu verstärkten Ansiedlungen im Umland gezeigt, damit zogen weniger Menschen in die Landeshauptstadt Magdeburg. Gleichzeitig hat sich die Zahl der im Wintersemester 2020/2021 immatrikulierten Studenten um mehr als 25 % reduziert, da insbesondere ausländische Studenten aufgrund der Corona-Lage keine Möglichkeit hatten, nach Deutschland einzureisen. Für den Universitätsstandort Magdeburg stellt diese Entwicklung empfindliche Einschnitte dar, die sich gleichfalls negativ auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken. Beide Trends wirken nachteilig auf die Wohn- und Vermietungssituation am Standort Magdeburg, wobei eine Verstetigung jedoch noch nicht zu erwarten ist.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. Bewirtschaftung eigener Immobilien

Zum 31. Dezember 2020 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 2020 nach Abzug der Erlösschmälerungen TEUR 890,3 (Vorjahr: TEUR 880,9). Die darin enthaltenen Sollmieten betragen TEUR 651,0 (Vorjahr: TEUR 645,9). Die Erlösschmälerungen der Sollmieten sind auf TEUR 54,1 (Vorjahr: TEUR 43,7) gestiegen. Der Vermietungsstand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf 90,3 % (Vorjahr: 92,0 %). Den 21 im Laufe des Berichtsjahres gekündigten Wohneinheiten stehen 16 wiedervermietete Wohneinheiten gegenüber.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien betrafen in erster Linie Aufwendungen für Betriebskosten mit einem Betrag von TEUR 307,3 (Vorjahr: TEUR 299,4) sowie Aufwendungen für Instandhaltung nach Verrechnung mit Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 218,9 (Vorjahr: TEUR 177,0), was einem Betrag von EUR/m² 19,94 (Vorjahr: EUR/m² 16,38) im Jahr entsprach. Davon wurde für umfänglichere Instandhaltungsmaßnahmen in Leerwohnungen ein Betrag von TEUR 133,4 (Vorjahr: TEUR 93,4) eingesetzt. Diese Mittel wurden unter Berücksichtigung der Mieterinteressen und vor dem Hintergrund zeitgemäßer Anforderungen verwendet, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten.

2.2. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft betreute zum Stichtag 43 Wohnungseigentümergeinschaften (Vorjahr: 43) mit insgesamt 1.120 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.045) und 740 Stellplätzen/Garagen (Vorjahr: 682). Weiterhin verwaltete die Otto von Guericke Immobilien GmbH im Bereich der Fremd- bzw. Mietsonderverwaltung 404 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 339) sowie 47 Stellplätze Dritter (Vorjahr: 38).

Aus der Betreuung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2020 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 388,1 (Vorjahr: TEUR 367,7) erzielt.

Für die Leistungen der Handwerker wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft Umsätze von TEUR 585,9 (Vorjahr: TEUR 570,6) erzielt. Die höheren Umsatzerlöse sind auf die Vollausswirkung der Einstellung von weiteren Handwerkern im Jahr 2019 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 2020 Umsätze in Höhe von TEUR 98,8 (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 Aufrechterhaltung eines einwandfreien Zustandes der betreuten Objekte. Hierunter ist sowohl die Garten- und Grünanlagenpflege als auch die Reinigung der Außenanlagen zu verstehen. Darüber hinaus sind sie Ansprechpartner für die Mieter und Bindeglied zum Verwalter.

Zum 31. Dezember 2020 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr sämtliche Wohnanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG in Magdeburg, weiterhin die Anlagen von 28 Wohnungseigentümergeinschaften sowie 11 Anlagen von Dritten betreut. Der hieraus erzielte Umsatzerlös belief sich auf TEUR 1.390,2 (Vorjahr: TEUR 1.342,3) sowie

TEUR 19,3 (Vorjahr: TEUR 17,6) aus sonstigen betrieblichen Erträgen und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 50,6. 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 1.264,6 (Vorjahr: TEUR 1.232,3) gegenüber.

Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 911,4 (Vorjahr: TEUR 891,0), aus Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wie Reparaturen und Wartung von Gerätschaften und Abtransport von Grünabfällen, in Höhe von TEUR 89,4 (Vorjahr: TEUR 74,4), aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 41,8 (Vorjahr: TEUR 33,5) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 219,6 (Vorjahr: TEUR 227,0). Der Anstieg der Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 18,4 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. Darüber hinaus werden 31 Wohnungseigentümergeinschaften regelmäßig betreut. Hinzu kommen noch Einzelaufträge von Mietern und anderen Gewerbetreibenden. In 2020 konnten Umsätze in Höhe von TEUR 946,2 (Vorjahr: TEUR 837,6) und sonstige Erträge in Höhe von TEUR 15,9 (Vorjahr: TEUR 19,3) erzielt werden. Die Aufwendungen im gleichen Zeitraum betrugen TEUR 938,0 (Vorjahr: TEUR 864,7). Die Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Personalkosten in Höhe von TEUR 782,5 (Vorjahr: TEUR 689,3), Materialkosten in Höhe von TEUR 24,0 (Vorjahr: TEUR 29,0), Abschreibungen in Höhe von TEUR 55,1 (Vorjahr: TEUR 55,1) und sonstige Verwaltungskosten, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 76,4 (Vorjahr: TEUR 91,3). Der Anstieg der Personalkosten ist maßgeblich auf die gestiegenen Mindestlöhne im allgemeinverbindlichen Rahmentarifvertrag des Gebäudereiniger-Handwerks zurückzuführen.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Der Jahresabschluss weist im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 163,3 (Vorjahr: TEUR 137,0) aus. Dieser setzt sich zusammen aus einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 224,9 (Vorjahr: TEUR 220,8) und einem negativen Finanzergebnis in Höhe von TEUR -61,6 (Vorjahr: TEUR -83,8). Ertragsteuern sind wie im Vorjahr auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages nicht angefallen.

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

	31.12.2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsergebnis	224,9	220,8
Objektbezogene Zinsaufwendungen	-61,6	-84,4
Bereinigtes Betriebsergebnis	163,3	136,4

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 26,7 verbessert. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen. Insgesamt wirkten sich die um TEUR 199,3 gestiegenen Umsatzerlöse und die um TEUR 22,7 geringeren Zinsaufwendungen ergebniserhöhend aus. Auf der anderen Seite wirken sich die um TEUR 129,6 gestiegenen Personalkosten sowie die um TEUR 58,1 erhöhten Materialaufwendungen ergebnismindernd aus.

Innerhalb der Sparten stellen sich die Ergebnisse ganz unterschiedlich dar. Während die Sparten Hauswartleistungen, Reinigungsleistungen, 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.

Das Finanzergebnis hat sich auf Grund der Vollausswirkung der Darlehensvaluierungen des Vorjahres um TEUR 22,2 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 6.649,6 auf TEUR 6.540,1 reduziert. Auf der Aktivseite ist die Veränderung insbesondere auf die Abnahme des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen saldiert mit Zugängen des Geschäftsjahres um TEUR 136,0 zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die Forderungen um TEUR 22,2 erhöht. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 177,0 vermindert. Auf der Gegenseite haben sich die Rückstellungen um TEUR 36,9 und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 32,2 erhöht.

Das Anlagevermögen ist zu 100,1 % (Vorjahr: 100,9 %) durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Deckungsgrad reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,8 %-Punkte.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt unverändert TEUR 1.802,8 (Vorjahr: TEUR 1.802,8). Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich infolge der Bilanzsummenminderung von 27,1 % im Jahr 2019 auf 27,6 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von TEUR 4.846,8 in 2019 auf TEUR 4.737,3 im Jahr 2020. Das ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 3.707,4 (Vorjahr: TEUR 3.884,4) und damit 78,3 % des Fremdkapitals nehmen den größten Anteil ein. Weiterhin entfielen auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 180,5 (Vorjahr: TEUR 148,3). Die bilanzielle Fremdkapitalquote reduzierte sich von 72,9 % im Vorjahr auf 72,4 % im Berichtsjahr.

3.2 Finanzlage

Die Cash Earnings nach DVFA/SG vor Gewinnabführung betragen im Berichtsjahr TEUR 402,7 (Vorjahr: TEUR 369,8) und haben sich damit um TEUR 32,9 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 2020 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 485,1 (Vorjahr: TEUR 476,3).

Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit belief sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 521,0 (Vorjahr: TEUR 519,4). Das Nettogeldvermögen reduzierte sich von TEUR 204,3 um TEUR 43,3 auf nunmehr TEUR 161,0. Unter Einschluss der Unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen ergibt sich ein Netto-Umlaufvermögen von TEUR 178,7 (Vorjahr: TEUR 216,1).

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 2020 betrug die Eigenkapitalrentabilität 9,1 % (Vorjahr: 7,6 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Gesellschaft beträgt 3,4 % (Vorjahr: 3,3 %) 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 4.299,9 (Vorjahr: TEUR 4.100,6) um TEUR 199,3 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 880,9 auf TEUR 890,3 erhöht werden. Weiterhin haben sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuungstätigkeit um TEUR 33,7 erhöht, hier im Wesentlichen durch um TEUR 20,4 gestiegene Erlöse aus der Fremdverwaltung sowie um TEUR 13,3 höhere Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung. Darüber hinaus sind die Erlöse aus dem Hauswartbereich um TEUR 48,9 und die des Reinigungsservice um TEUR 108,6 angestiegen.

Von den insgesamt erzielten Umsatzerlösen entfallen TEUR 2.703,7 (Vorjahr: TEUR 2.542,3) auf die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Dies entspricht einem Anteil von 62,9 % (Vorjahr: 62,0 %).

Zahlungsflüsse der Otto von Guericke Immobilien GmbH an die Genossenschaft entstanden für Verwaltungsaufwendungen und Mieten für Büroräume sowie Hauswartstützpunkte mit TEUR 109,0 (Vorjahr: TEUR 108,8).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen zum Jahresende einen Wert von TEUR 45,7 (Vorjahr: TEUR 62,5). Der Rückgang um TEUR 16,8 resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8,1 und der Minderung von Versicherungserstattungen um TEUR 8,7. Erhöhend wirkten Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 2,5 (Vorjahr: TEUR 0,0) aus. Zudem beinhaltet der Posten sonstige betriebliche Erträge in 2020 Lohn- und Gehaltszuschüsse in Höhe von TEUR 3,2 sowie Erträge aus Sachbezügen in Höhe von TEUR 15,6.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 2.710,7 (Vorjahr: TEUR 2.581,1). Grund für die gestiegenen Personalaufwendungen sind im Wesentlichen tarifliche Entgeltanpassungen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020
	TEUR
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	163,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	239,4
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	402,7
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4,7
Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	0,0
Erhöhung sonstiger Aktiva	-24,9
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	36,9
Verminderung nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnender sonstiger Passiva	4,2
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	61,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	485,1
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens und Finanzanlagevermögens	-108,0
Einzahlungen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,1
Erhaltene Zinsen	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-107,8
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-177,0
Gewinnausschüttung	-137,0
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0
Gezahlte Zinsen	-61,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-375,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	519,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	521,0

BETRIEBSERGEBNISRECHNUNG	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.299,9	4.100,6
Bestandsveränderung	6,3	8,0
Andere Erträge	45,8	62,5
Betriebsleistung	4.352,0	4.171,1
Materialaufwand	644,4	586,3
Personalaufwand	2.710,7	2.581,1
Abschreibungen	239,4	232,8
Erfolgsunabhängige Steuern	3,3	3,1
Andere Aufwendungen	529,4	547,0
Betriebsaufwand	4.127,2	3.950,3
Betriebsergebnis	224,8	220,8
Finanzerträge	0,2	0,6
Finanzaufwendungen	-61,7	-84,4
Finanzergebnis	-61,5	-83,8
Ergebnis vor Ertragssteuern	163,3	137,0
Ertragssteuern	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	163,3	137,0
Aufwand aus Gewinnabführung	163,3	137,0
Jahresergebnis	0,0	0,0

4. PERSONAL

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 92 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 32 Mitarbeiter und zur Sparte Reinigungsservice 33, davon 2 geringfügig und 10 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 Wohneigentumsanlagen oder Fremd- bzw. Hausverwaltungen unterliegt dem üblichen unternehmerischen Risiko und ist maßgeblich auf preisliche Gründe zurückzuführen. Hier waren im Jahr 2020 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 dauerhaften 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.

Die Corona-Pandemie wird auch weiterhin unser Arbeitsumfeld beeinflussen. Jedoch ist aufgrund der Art der Tätigkeiten nur von geringen Risiken auszugehen. Der Gefährdung durch Infektionen wurde durch Bereitstellung umfangreicher Schutzmaterialien für die Außendienstmitarbeiter, wie Hauswarte, Handwerker und Reinigungskräfte, vorgebeugt. Für die Mitarbeiter in der Verwaltung wurden ebenfalls mit konsequenten Hygienevorgaben ausreichende Vorkehrungen getroffen, die Mitarbeiter sitzen in Einzelbüros und nutzen die Möglichkeit mobilen Arbeitens. Auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens wird die Corona-Pandemie nur geringe Auswirkungen haben. Im Bereich der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Bestandes ist gegebenenfalls mit einer Stagnation der Nachfrage und Preisgestaltung zu rechnen. Für die übrigen Sparten werden keine Risiken gesehen, sämtliche erbrachte Dienstleistungen sind für die Gewährleistung der hohen Wohnqualität des Hauptauftraggebers wichtig und werden dauerhaft nachgefragt.

6. PROGNOSEBERICHT

Die künftige Entwicklung der Otto von Guericke Immobilien

GmbH wird in den kommenden Jahren von den Folgen der Corona-Pandemie und auch den aktuellen, globalen Unsicherheiten in Weltwirtschaft, Politik und Umwelt nur bedingt betroffen sein. Den zu erwartenden, steigenden Ausgaben unter anderem in den Bereichen Personal, öffentlichen Abgaben oder Dienstleistungen wird mit moderater Anpassung der Verträge einerseits sowie durch weitere Optimierungsmaßnahmen andererseits begegnet.

Aufgrund des guten Vermietungsstandes wird bei der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes nur mit geringen Erlösschmälerungen gerechnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 betrug die Leerstandsquote 9,6 %, die Istmiete belief sich auf TEUR 596,9. Für das Jahr 2021 wird mit ähnlichen Werten gerechnet.

Für die Instandhaltung und Renovierung der Bestandswohnungen sind in 2021 Mittel in Höhe von TEUR 214,6 eingeplant, um die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen.

Die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind im Jahr 2021 mit TEUR 363,5 vorsichtig geplant. Ausweitungen der Geschäftstätigkeit werden stets angestrebt. Trotzdem wird auch im Jahr 2021 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 37,2.

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 daraufgelegt, eine hohe Qualität
in der Betreuung bestehender Anlagen vorzuweisen und das
Leistungsspektrum fortlaufend den Erfordernissen des Marktes
anzupassen.

Magdeburg, den 29. Januar 2021

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal line.

Hornemann
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected, flowing letters.

Grasse
Geschäftsführerin



BILANZ 2020

AKTIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	1.820,79	14.878,66
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	0,00	5.455,12
	1.820,79	20.333,78
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.073.048,93	5.207.220,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	48.907,10	40.663,51
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.068,80	195.889,85
4. Geleistete Anzahlungen ins Sachanlagevermögen	4.217,50	0,00
	5.326.242,33	5.443.773,45
	5.328.063,12	5.464.107,23
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	303.933,53	297.595,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.805,01	6.679,37
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.009,58	4.285,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.114,92	10.243,93
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.189,29	23.336,74
5. Sonstige Vermögensgegenstände	331.034,22	311.440,50
	378.153,02	355.986,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	520.993,43	519.393,29
	1.203.079,98	1.172.975,30
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.958,07	12.516,96
	6.540.101,17	6.649.599,49

PASSIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2020

	31.12.2020 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	473.983,91	437.042,74
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.707.367,16	3.884.360,77
2. Erhaltene Anzahlungen	286.275,01	285.808,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.968,68	3.622,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.111,66	14.531,47
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	180.499,64	148.276,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.072,14	73.134,38
(davon aus Steuern EUR 24.501,22; Vorjahr: EUR 34.240,76)		
(und im Rahmen der sozialen Sicherheit		
EUR 3.092,49; Vorjahr: EUR 2.860,78)		
	4.263.294,29	4.409.733,78
	6.540.101,17	6.649.599,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	890.281,68	880.899,98
b) aus Betreuungstätigkeit	1.072.759,00	1.039.067,58
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.336.873,43	2.180.628,85
	4.299.914,11	4.100.596,41
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.337,97	8.028,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	45.740,92	62.497,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	530.912,25	482.952,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	113.470,32	103.345,93
	644.382,57	586.298,80
ROHERGEBNIS	3.707.610,43	3.584.823,60
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.225.946,14	2.118.084,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	484.751,38	463.024,32
	2.710.697,52	2.581.109,25
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	239.378,70	232.797,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	529.377,12	546.996,67
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	164,90	623,54
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	61.731,27	84.434,18
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN	166.590,72	140.109,96
11. Sonstige Steuern	3.305,48	3.115,48
12. Aufwand aus Gewinnabführung	163.285,24	136.994,48
JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,00

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 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 Jahr 2015 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. Zur Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer werden die steuerlichen Afa-Tabellen zugrunde gelegt.

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, sonstige Vermögensgegenstände und liquiden Mittel 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 303.933,53 noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2020. In diesem Betrag ist der für das Jahr 2020 zu erwartende Betriebskostenausfall in Höhe von EUR 16.475,00 berücksichtigt.
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

4. 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.

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

Berufsgenossenschaft	EUR	41.000,00
Prüfungskosten	EUR	10.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	EUR	283.279,00
Verwaltungs- und Aufbewahrungskosten	EUR	48.968,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	EUR	66.685,01
Urlaubsansprüche	EUR	22.351,90

6. 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 Verbindlichkeitspiegel.
7. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere Aufwendungen aus der Gewinnabführung für 2020 in Höhe von EUR 163.285,24 enthalten.

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	3.805,01	0,00	6.679,37	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.009,58	0,00	4.285,91	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.114,92	0,00	10.243,93	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen *	33.189,29	0,00	23.336,74	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	331.034,22	0,00	311.440,50	0,00
	378.153,02	0,00	355.986,45	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	davon mit einer Restlaufzeit			
	2020 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* (Vorjahr)	3.707.367,16 (3.884.360,77)	179.274,50 (176.993,64)	3.528.092,66 (3.707.367,13)	635.047,92 (654.170,58)	2.893.044,74 (3.053.196,55)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	286.275,01 (285.808,67)	286.275,01 (285.808,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	6.968,68 (3.622,29)	6.968,68 (3.622,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	17.111,66 (14.531,47)	17.111,66 (14.531,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (Vorjahr)	180.499,64 (148.276,20)	180.499,64 (148.276,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	65.072,14 (73.134,38)	65.072,14 (73.134,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	4.263.294,29 (4.409.733,78)	735.201,63 (702.366,65)	3.528.092,66 (3.707.367,13)	635.047,92 (654.170,58)	2.893.044,74 (3.053.196,55)

*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.

8. Im Rahmen der Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung treuhänderisch verwaltetes Geldvermögen auf den Konten der Aareal Bank AG belief sich zum Stichtag auf EUR 769.863,65. Zudem bestehen bei der Aareal Bank AG Verbindlichkeiten zum Stichtag in Höhe von EUR 62,92. Die Guthaben werden nicht bilanziert.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** enthalten:

	TEUR
Wohnungseigentumsverwaltung	388,1
Geschäftsbesorgung	684,7

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

	TEUR
Hauswartservice	1.390,20
Reinigungsservice	946,2

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse beinhalten folgende wesentliche Beträge:

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten:

	TEUR
Mieteinnahmen (nach Erlösschmälerungen)	597,2
Umlagen für Betriebskosten	293,0

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

	TEUR
Betriebskosten	307,3
Instandhaltung	217,2

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Geschäftsführung

Dipl.-Betriebswirt (BA),

Oliver Hornemann, Magdeburg

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Dipl.-Bauingenieurin (FH),

Karin Grasse, Angern

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

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.

3. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich 92 Arbeitnehmer beschäftigt. Diese teilen sich wie folgt auf:

GRUPPEN	Gesamt	davon Teilzeit	davon geringfügig
Gewerblich Beschäftigte	79	10	2
Kaufmännische Angestellte	11	3	0
Aushilfen	2	0	2
Auszubildende	0	0	0
Gesamt	92	13	4

4. Wirtschaftsprüfer

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hasselbachplatz 3

39104 Magdeburg

5. Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 163.285,24 erzielt werden. Dieser wird auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG abgeführt.

Magdeburg, den 29. Januar 2021

Otto von Guericke Immobilien GmbH,

Magdeburg



Hornemann
Geschäftsführer



Grasse
Geschäftsführerin



ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2020 EUR	Zugänge 2020 EUR	Abgänge 2020 EUR	Umbuchungen 2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	121.059,88	1.927,89	0,00	0,00	122.987,77
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	43.113,28	1.927,89	0,00	0,00	45.041,17
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	157.604,56	36.815,19	20.192,01	0,00	174.227,74
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	428.689,84	65.059,30	0,00	0,00	493.749,14
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.217,50	0,00	0,00	4.217,50
SACHANLAGEN GESAMT	7.179.747,19	106.091,99	20.192,01	0,00	7.265.647,17
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	7.300.807,07	108.019,88	20.192,01	0,00	7.388.634,94

ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
kumuliert 01.01.2020 EUR	Abschreibungen laufendes GJ EUR	Änderung i.Z.m. Abgängen EUR	kumuliert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 01.01.2020 EUR
100.726,10	20.440,88	0,00	121.166,98	1.820,79	20.333,78
28.234,62	14.985,76	0,00	43.220,38	1.820,79	14.878,66
72.491,48	5.455,12	0,00	77.946,60	0,00	5.455,12
1.380.411,91	134.171,16	0,00	1.514.583,07	5.073.048,93	5.207.220,09
5.820,79	0,00	0,00	5.820,79	0,00	0,00
116.941,05	23.886,31	15.506,72	125.320,64	48.907,10	40.663,51
232.799,99	60.880,35	0,00	293.680,34	200.068,80	195.889,85
0,00	0,00	0,00	0,00	4.217,50	0,00
1.735.973,74	218.937,82	15.506,72	1.939.404,84	5.326.242,33	5.443.773,45
1.836.699,84	239.378,70	15.506,72	2.060.571,82	5.328.063,12	5.464.107,23

BERICHT DER GESELLSCHAFTER- VERSAMMLUNG

Im Jahr 2020 fanden zwei ordentliche Gesellschafterversammlungen statt. Hierbei standen im ersten Quartal der Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht bezogen auf das Geschäftsjahr 2019 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 136.994,48 EUR in Kenntnis gesetzt. In der Versammlung des vierten Quartals, welche aufgrund der Corona-Pandemie in digitaler Form durchgeführt wurde, standen die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft und der Plan der Jahre 2021 bis 2025 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.

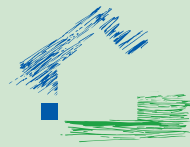
Trotz erhöhter Personalkosten und gestiegenen Anforderungen konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 163.285,24 EUR erzielt werden.

Der Hauswartservice, der vorrangig für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig ist, war auch im Jahr 2020 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. Hierbei wurden unwirtschaftliche Verwaltungsverträge beendet sowie neue Kunden zu deutlich ausgewogeneren Konditionen gebunden. 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



Otto von Guericke
Immobilien GmbH

Aufgaben mit großem Engagement und ausgesprochen kundenfreundlich erfüllt und damit zu einer Qualitätsverbesserung des gesamten Unternehmensverbundes beigetragen.

In allen Bereichen wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit Augenmaß und dem Ziel des bestmöglichen Gesundheitsschutzes von Kunden und Mitarbeitern bewältigt. Das Unternehmen ist von wirtschaftlichen Folgen der Pandemie verschont geblieben. Auch im Jahr 2021 rechnen wir mit einem positiven Verlauf.

Die Gesellschafterversammlung hat den vorliegenden Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Gesellschafterversammlung bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2020 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 29.03.2021

Oliver Hornemann
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 wesent-

lichen – 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 erlan-

gen, 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 gesetz-

lichen 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 26. Februar 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Michael Bornkampf)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Ingo Waeke)
Wirtschaftsprüfer

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.

IMPRESSUM

Herausgeber:	Otto von Guericke Immobilien GmbH, Scharnhorststring 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
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben



Wohnungsbau
genossenschaft
Otto von Guericke eG



Otto von Guericke
Immobilien GmbH