Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Allgemeine Unternehmensangaben 4

Organe der Genossenschaft 5

I. Vertreterversammlung 6

II. Aufsichtsrat 9

III. Vorstand 9

Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 11

I. Bilanz zum 31.12.2022 12

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 14

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022 15

Lagebericht 25

I. Gesamtwirtschaftliche Situation 27

II. Geschäftsverlauf 28
1. Bestandsentwicklung 28
2. Bestandsinvestitionen 28
3. Hausbewirtschaftung 29
4. Verwaltungsbetreuung 29

III. Darstellung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens 30
1. Vermögenslage 30
2. Finanzlage 32
3. Ertragslage 33

IV. Prognosebericht 35

V. Chancen- und Risikobericht (inklusive Risikomanagement) 36

Bericht des Aufsichtsrates 39

Erläuterungen zum Geschäftsverlauf des Jahres 2022 41

1. Vorbemerkung 42
2. Mitgliederentwicklung 42
3. Leerstandsentwicklung und Fluktuation der einzelnen Stadtgebiete 42
4. Betriebskosten 43
5. Modernisierung 44
6. Personalentwicklung 45
7. Öffentlichkeitsarbeit/Marketing 46

Anlage 47

1. Bestandsübersicht Wohnungen 48

Allgemeine Unternehmensangaben

Firma: Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

Sitz: Magdeburg

Anschrift: Dodendorfer Straße 114
39120 Magdeburg

Gründung: 05. Juli 1954

Eintragung: In das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal
unter der Registernummer 2038

Satzung: Durch die Vertreterversammlung vom 31.05.2018 beschlossen, eingetragen am 23.08.2018, zuletzt geändert durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 25.06.2020, Eintragung am 31.07.2020

Kündigungsfrist: 1 Jahr (zum Schluss eines Geschäftsjahres)

Geschäftszweck: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung fördern. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 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 Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

Geschäftsjahr: 01. Januar bis 31. Dezember

Sonstiges: Mittelgroße Genossenschaft im Sinne d. § 267 (2) HGB in Verbindung
mit § 336 (2) HGB.

Organe der Genossenschaft

II. Aufsichtsrat

1. Johannes Kempmann	Vorsitzender
2. Gabriele Busch	Stellvertretende Vorsitzende
3. Edelgard Baudach	Schriftführerin
4. Heinz-Joachim Olbricht	Mitglied
5. Prof. Dr. Jörg Franke	Mitglied

III. Vorstand

1. Sylke Lamontain	hauptberuflich
2. Frank Meyer	nebenberuflich

Vertreterversammlung 2022

Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022

I. Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		39.741,35	53.484,10
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	129.487.997,43		132.565.145,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	820.583,00		834.876,49
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.033,37		171.931,58
Bauvorbereitungskosten	70.003,87	130.533.617,67	2.912,80
Anlagevermögen insgesamt		**130.573.359,02**	**133.628.349,97**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.795.276,58		6.592.469,75
Andere Vorräte	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	38.299,20	7.833.575,78	39.853,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.046,20		83.028,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.700,00		8.568,00
Sonstige Vermögensgegenstände	224.831,66	326.577,86	128.607,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.364.290,43	8.824.458,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.109,88	7.579,56
Bilanzsumme		**151.110.912,97**	**149.312.915,22**

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.616,00		250.112,00
der verbleibenden Mitglieder	4.913.046,41		4.920.624,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.120,00	5.199.782,41	2.080,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.681,55 Euro			(26.590,25)
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	80.124.900,57		80.124.900,57
Gesetzliche Rücklage	5.100.270,80		4.705.483,80
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 394.787,00 Euro			(406.942,00)
Andere Ergebnisrücklagen	42.294.936,14	127.520.107,51	38.632.462,35
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.662.473,79 Euro			(4.394.810,60)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.947.861,57		4.069.415,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-394.787,00	3.553.074,57	-406.942,00
Eigenkapital insgesamt		**136.272.964,49**	**132.298.137,26**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	42.595,00		45.340,00
Sonstige Rückstellungen	321.925,03	364.520,03	268.272,86
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.830.041,43		9.189.485,98
Erhaltene Anzahlungen	7.088.170,44		6.433.978,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.977,32		151.521,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	279.760,70		825.788,71
Sonstige Verbindlichkeiten	90.016,84		97.398,09
davon aus Steuern: 15.059,43 Euro			(16.930,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 983,90 Euro		14.467.966,73	(983,90)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.461,72	2.992,58
Bilanzsumme		**151.110.912,97**	**149.312.915,22**

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.301.120,30		20.207.025,43
b) aus Betreuungstätigkeit	18.860,69		18.860,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.398,43	21.356.379,42	43.370,14
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.202.806,83	818.668,27
Sonstige betriebliche Erträge		1.074.114,46	1.555.761,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.788.298,83		11.599.284,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.317,19	12.792.616,02	4.241,38
Rohergebnis		**10.840.684,69**	**11.040.161,07**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.183.304,49		1.111.056,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	225.951,30	1.409.255,79	336.522,87
davon für Altersversorgung: 9.926,47 Euro			(115.885,47)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.526.342,34	4.475.069,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		465.722,52	499.085,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.022,00	12.927,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		106.111,80	155.823,82
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**4.353.274,24**	**4.475.529,91**
Sonstige Steuern		405.412,67	406.114,12
Jahresüberschuss		**3.947.861,57**	**4.069.415,79**
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-394.787,00	-406.942,00
Bilanzgewinn		**3.553.074,57**	**3.662.473,79**

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer 2038.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte sind vergleichbar.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert. Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt unter der Unternehmensfortführungsprämisse.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres beibehalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die zu Grunde liegende Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 3 bis 10 Jahre. Trivialprogramme bis zu einem Wert von 250,00 Euro netto werden als Aufwand erfasst.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Die im Geschäftsjahr 2022 aktivierten Kosten beinhalten ausschließlich Fremdkosten. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

– Wohngebäude	um 2 Prozent p.a. gemäß § 7 Abs. 4, S. 1, Nr. 2a EStG
– Außenanlagen	von 10 – 20 Jahren
– Verwaltungsgebäude	von 50 Jahren
– Garagen	von 20 Jahren
– Wohngebietseinrichtung	von 40 Jahren
– Technische Anlagen und Maschinen	von 9 Jahren
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	von 5 – 20 Jahren
– Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 und 1.000,00 Euro	wurden im Jahr der Anschaffung als zum Sammelposten zugehörig gekennzeichnet. Der Sammelposten wird jährlich mit 20 Prozent abgeschrieben.

Für die bis zum 31.12.2021 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen besteht ein Zuschreibungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB, sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind. Demnach wurden alle bisher vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen einer Überprüfung zum 31.12.2022 unterzogen. Es wurde beurteilt, ob die Gründe für die in den Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen noch bestehen. Per 31.12.2022 ergab sich für ein Objekt ein Zuschreibungsbedarf in Höhe von 795.513,01 Euro, welcher bilanziert wurde.

Die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen wurde überprüft. Zur Ermittlung des beizulegenden Wertes wurde der Ertragswert (Barwert der zukünftigen Einnahmeüberschüsse über die Restnutzungsdauer des Gebäudes) als Maßstab zu Grunde gelegt. Dabei wurde von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn der sich bei planmäßigen Abschreibungen ergebende Gebäudebuchwert in fünf Jahren den Ertragswert zum Bilanzstichtag (beizulegender Wert) übersteigt. Der Ertragswert wurde durch Abzinsung der zukünftigen Bewirtschaftungsergebnisse (Sollmieten abzgl. Bewirtschaftungskosten) über die Restnutzungsdauer der Wohngebäude ermittelt. Bei der Berechnung der Ertragswerte kamen Liegenschaftszinssätze gemäß des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt erstellten Grundstücksmarktbericht 2021 für die Stadt Magdeburg zwischen 1,3 und 4,3 Prozent zum Ansatz. Es ergab sich daraus kein Abschreibungsbedarf.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2022 betragen 7.795.276,58 Euro (Vorjahr: 6.592.469,75 Euro). Diese Position beinhaltet abzurechnende Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnungen werden in den Monaten Juli bis August des Folgejahres durchgeführt. Den leerstandsbedingt nicht umlegbaren unfertigen Leistungen wurde durch eine Wertberichtigung von 107.998,46 Euro Rechnung getragen. Für die Ermittlung der Höhe der wegen Leerstand nicht umlegbaren unfertigen Leistungen wurde eine Vorwegabrechnung durchgeführt.

Die geleisteten Anzahlungen umfassen Vorauszahlungen für Betriebskosten der eigenen Eigentumswohnungen in WEG-Objekten.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Voraus gezahlte Kosten abgegrenzt. Sie wurden entsprechend dem Verbrauch aufwandswirksam erfasst.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach § 253 Abs. 2 HGB und den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik. Hierzu lag ein finanzmathematisches Gutachten vor. Als Bewertungsmethode kam die Barwertmethode zum Einsatz. Der 10-Jahres-Durchschnittszins zum 31.12.2022 beträgt 1,80 Prozent, der 7-Jahres-Durchschnittszins zum 31.12.2022 1,45 Prozent. Die Rückstellung zum 31. Dezember 2022 wird unter Anwendung des 10-Jahres-Durchschnittzinses mit 42.595,00 Euro ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem 10-Jahres-Durchschnittszins und dem 7-Jahres-Durchschnittszins beträgt zum 31. Dezember 2022 907,00 Euro. Der Rententrend wurde mit 1,75 Prozent angenommen, tarifliche Steigerungen wurden nicht berücksichtigt. Die Richttafeln von Heubeck 2018G wurden berücksichtigt. Von der Wahlmöglichkeit zur Anwendung neuer Regelungen zur Bestimmung des Rechnungszinses rückwirkend zum 31. Dezember 2022 wurde kein Gebrauch gemacht.

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs.1 S.1 i.V.m. § 253 Abs.1 S. 2 HGB in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge enthalten:

Rückstellungen für:	
Kosten der Hausbewirtschaftung	190.700,00 Euro
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.600,00 Euro
Aufbewahrungskosten Geschäftsunterlagen	20.000,00 Euro
aufgelaufenen Urlaub	64.625,03 Euro
interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 Euro
Kosten der Steuerberatung	5.000,00 Euro
	321.925,03 Euro

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Zusammensetzung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten a) zum 01.01. b) zum 31.12.	Zugänge	Abgänge	Umbu-chungen	Zuschrei-bungen	Änderung der Ab-schreibungen durch: a) Zugänge/Zuschreibungen b) Abgänge c) Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) a) zum 01.01. b) zum 31.12.	Buchwert a) zum 01.01. b) zum 31.12.	Abschreibun-gen des Geschäfts-jahres
		des Geschäftsjahres							
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	**a) 265.229,36 b) 265.229,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**a) 0,00 b) 0,00 c) 0,00**	**a) 211.745,26 b) 225.488,01**	**a) 53.484,10 b) 39.741,35**	**13.742,75**
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	a) 249.618.016,61 b) 250.191.199,53	570.270,12	0,00	2.912,80	0,00	a) 795.513,01 b) 0,00 c) 0,00	a) 117.052.871,61 b) 120.703.202,10	a) 132.565.145,00 b) 129.487.997,43	4.445.843,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	a) 1.470.469,80 b) 1.486.667,43	16.197,63	0,00	0,00	0,00	a) 0,00 b) 0,00 c) 0,00	a) 635.593,31 b) 666.084,43	a) 834.876,49 b) 820.583,00	30.491,12
Bauten auf fremden Grundstücken	a) 4.192,74 b) 4.192,74	0,00	0,00	0,00	0,00	a) 0,00 b) 0,00 c) 0,00	a) 4.192,74 b) 4.192,74	a) 0,00 b) 0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	a) 1.597,99 b) 1.597,99	0,00	0,00	0,00	0,00	a) 0,00 b) 0,00 c) 0,00	a) 1.597,99 b) 1.597,99	a) 0,00 b) 0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	a) 789.054,86 b) 644.324,75	19.366,76	164.096,87	0,00	0,00	a) 0,00 b) 164.096,87 c) 0,00	a) 617.123,28 b) 489.291,38	a) 171.931,58 b) 155.033,37	36.264,97
Bauvorbereitungs-kosten	a) 2.912,80 b) 70.003,87	70.003,87	0,00	-2.912,80	0,00	a) 0,00 b) 0,00 c) 0,00	a) 0,00 b) 0,00	a) 2.912,80 b) 70.003,87	0,00
	a) 251.886.244,80 b) 252.397.986,31	**675.838,38**	**164.096,87**	**0,00**	**0,00**	**a) 795.513,01 b) 164.096,87 c) 0,00**	**a) 118.311.378,93 b) 121.864.368,64**	**a) 133.574.865,87 b) 130.533.617,67**	**4.512.599,59**
Anlagevermögen insgesamt	**a) 252.151.474,16 b) 252.663.215,67**	**675.838,38**	**164.096,87**	**0,00**	**0,00**	**a) 795.513,01 b) 164.096,87 c) 0,00**	**a) 118.523.124,19 b) 122.089.856,65**	**a) 133.628.349,97 b) 130.573.359,02**	**4.526.342,34**

2. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	46.645,47	40.774,69

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte)	**Insgesamt**	**davon Restlaufzeit**			**gesichert**	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	**2 – 5 Jahre**	**über 5 Jahre**		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**6.830.041,43** **(9.189.485,98)**	2.122.734,44 (2.361.299,06)	4.474.723,13 (5.269.879,85)	232.583,86 (1.558.307,07)	6.830.041,43 (9.189.485,98)	GPR; ZESS
Erhaltene Anzahlungen	7.088.170,44 (6.433.978,56)	7.088.170,44 (6.433.978,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.977,32 (151.521,18)	179.977,32 (151.521,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	279.760,70 (825.788,71)	279.760,70 (825.788,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	90.016,84 (97.398,09)	90.016,84 (97.398,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	**14.467.966,73** **(16.698.172,52)**	**9.760.659,74** **(9.869.985,60)**	**4.474.723,13** **(5.269.879,85)**	**232.583,86** **(1.558.307,07)**	**6.830.041,43** **(9.189.485,98)**	

1) GPR - Grundpfandrecht, ZESS - Forderungsabtretung

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Hinsichtlich der vorgenommenen Zuschreibungen bei Grundstücken mit Wohnbauten siehe B und C.
2. Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sind in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 994,00 Euro enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse gemäß § 285 Nr. 27 HGB sind nicht anzugeben.

2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Vorhangfassade und Vergrößerung von Loggien	2.594,1 Tsd. Euro
Strangsanierung Apollostraße	57,5 Tsd. Euro
diverse größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	265,1 Tsd. Euro

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Wohnungswirtschaft	4	3
Technischer Bereich	2	–
Buchhaltung	2	2
Allgemeiner Bereich	1	1+2*
Hauswarte	4	2*
Handwerker	1	–
	14	**10**

* geringfügig beschäftigt

Darüber hinaus wird eine Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder)

		Anzahl
	31.12.2021	5.115
+	Zugänge 2022	357
./.	Abgänge 2022	350
	31.12.2022	5.122

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: 7.578,34 Euro.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 0,00 Euro.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Sylke Lamontain	hauptberuflich
Frank Meyer	nebenberuflich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

	Funktion
Johannes Kempmann	Vorsitzender
Gabriele Busch	stellvertretende Vorsitzende
Edelgard Baudach	Schriftführerin
Heinz-Joachim Olbricht	Mitglied
Prof. Dr. Jörg Franke	Mitglied

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

10. Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Verwendung des Jahresüberschusses

    Bei Bilanzaufstellung werden 394.787,00 Euro des Jahresüberschusses von 3.947.861,57 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 3.553.074,57 Euro in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 19.04.2023 Der Vorstand

gez. Sylke Lamontain gez. Frank Meyer

Lagebericht

I. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die globalen Wachstumsaussichten haben sich zum Ende des Jahres 2022 weiter eingetrübt, die Risiken haben zugenommen. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine dämpft in allen Regionen das Wachstum, treibt die Inflation und verstärkt Knappheiten in Einzelmärkten. Der Rückgang des Wachstums in China – bedingt durch die dortige Immobilienkrise und die strikte Corona-Eindämmungspolitik – bremst die Entwicklung zusätzlich. Von höheren Energiepreisen ist Europa besonders betroffen. (bmwk, 2022)

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 ebenfalls geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. (GDW, 2023)

Das Bruttoinlandsprodukt, umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung einer Region, wuchs in Sachsen-Anhalt 2022 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 2,6 %. Positiv zur Wirtschaftsentwicklung trugen vor allem das Verarbeitende Gewerbe sowie die Dienstleistungsbereiche bei. Das Verarbeitende Gewerbe übertraf mit einem preisbereinigten Wachstum von 2,4 % die Entwicklung in Deutschland (+0,2 %) und Ostdeutschland ohne Berlin (+2,2 %). Ebenfalls überdurchschnittlich wuchs der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe; Information und Kommunikation, welcher mit einer preisbereinigten Zunahme von 8,2 % sowohl die Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Sachsen-Anhalt übertraf als auch eine bessere Entwicklung als in Deutschland und Ostdeutschland ohne Berlin aufwies (+3,8 % bzw. +4,4 %). (statistisches Landesamt, 2023)

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt betrug im Dezember 2022 7,3% gegenüber 6,7 % im Dezember 2021, für Gesamtdeutschland betrug der Dezemberwert 5,4 %. (Arbeitsagentur, 2023)

Im Jahresdurchschnitt 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+0,2 %). 2021 war noch ein leichter Rückgang der Erwerbstätigkeit um 1,0 Tsd. Personen (-0,1 %) zu verzeichnen. Zum Anstieg im Jahr 2022 trug insbesondere die gestiegene Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei. Die Zahl der marginal Beschäftigten sowie der Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen war hingegen weiterhin rückläufig. (statistisches Landesamt 2, 2023)

Magdeburg erlebte im Jahr 2022 einen sprunghaften Anstieg seiner Bevölkerungszahl. Am Jahresende lebten in der Landeshauptstadt 2.783 Menschen mehr, als noch ein Jahr zuvor. Die Auswertung des Melderegisters zum Stichtag 31.12.2022 ergab, dass 242.753 Einwohner mit Hauptwohnsitz registriert waren, darunter 31.779 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Deren Anteil an

der Gesamtbevölkerung erhöhte sich damit auf 13,1 Prozent (2021: 11 Prozent). Grund für diesen schnellen Zuwachs ist die stark gestiegene Zuwanderung, vor allem infolge der Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine seit Beginn des Krieges Ende Februar 2022. Das bestätigt ein Blick auf die Nationalitäten der in Magdeburg gemeldeten ausländischen Bevölkerung. Am stärksten hat die Zahl der Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit zugenommen; sie stieg innerhalb eines Jahres von 863 auf 4.612. Dagegen hat sich die Zahl der deutschen Bevölkerung in Magdeburg im gleichen Zeitraum um mehr als 2.700 reduziert. (Landeshauptstadt Magdeburg, 2023)

Die Arbeitslosenquote betrug 8,0 Prozent, mit einem Anteil von Langzeitarbeitslosen in Höhe von 31,4 Prozent. (Landeshauptstadt Magdeburg 2, 2023)

Literaturverzeichnis

Arbeitsagentur. 2023. [Online] 2023. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html.

bmwk. 2022. *https://www.bmwk.de.* [Online] 11. 28 2022. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/12/13-die-lage-der-weltwirtschaft-zum-ende-des-jahres-2022.html.

GDW. 2023. GdW Information 167. *GdW Information 167.* 14. Januar 2023.

Landeshauptstadt Magdeburg. 2023. [Online] 18. April 2023. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://www.magdeburg.de/PDF/Magdeburger_Statistik_Quartalsbericht_04_2022.PDF?ObjSvrID=698&ObjID=15592&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1681199858.

Landeshauptstadt Magdeburg 2. 2023. [Online] Januar 2023. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://www.magdeburg.de/PDF/Monatliche_Statistische_Zahlen_Dezember_2022.PDF?ObjSvrID=37&ObjID=56112&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1675064905.

statistisches Landesamt. 2023. [Online] 30. März 2023. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2023/c_Maerz/081-BIP_2022.pdf.

statistisches Landesamt 2. 2023. [Online] 24. Januar 2023. [Zitat vom: 18. April 2023.] https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2023/a_Januar/015-Erwerbstaetigkeit_2022.pdf.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsentwicklung

Der Gesamtbestand an Wohnungen betrug zum 31. Dezember 2022 3.835 Einheiten. Dies ist eine Wohneinheit mehr als im Vorjahr. Die Wohnfläche erhöhte sich auf 229.272,25 m². Ursächlich waren Umnutzungen.
Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die Genossenschaft 15 gewerblich genutzte Einheiten, 107 Garagen sowie 656 Stellplätze.

2. Bestandsinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 5.310,3 Tsd. Euro an Fremdkosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der vorhandenen Bestände aufgewendet. Davon entfielen 2.685,8 Tsd. Euro auf die laufende Instandhaltung. Hierin sind 1.771,2 Tsd. Euro für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung enthalten.

Der Neubau von Balkonen führte zu aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 556,9 Tsd. Euro. Für die Bauvorbereitung wurden 70,0 Tsd. Euro aktiviert.

3. Hausbewirtschaftung

a) Mieteinnahmen

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen im Dezember 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,12 Euro/m² Wohnfläche auf 5,40 Euro/m² Wohnfläche angestiegen. Ausschlaggebend sind höhere Mieten bei der Neuvermietung sowie Mietanpassungen auf Grund von Vergleichsmieten.

Die Sollmiete insgesamt stieg gegenüber dem Vorjahr um 200,7 Tsd. Euro auf 14.962,7 Tsd. Euro. Ursächlich waren Mieterhöhungen bei Neuvermietungen, Mietanpassungen auf Grund von Vergleichsmieten sowie Mietzugänge durch Balkonanbauten.

b) Leerstand und Erlösschmälerungen

Von den 3.835 bewirtschafteten Wohnungen der Genossenschaft standen am 31. Dezember 2022 74 leer. Die Leerstandsquote betrug somit 1,9 Prozent.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten für Wohnungen beliefen sich im Jahr 2022 auf 276,1 Tsd. Euro. Unter Hinzurechnung der Erlösschmälerungen aus Betriebskosten ergaben sich Ausfälle von insgesamt 388,3 Tsd. Euro.

Insgesamt ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu beurteilen. Die Stichtagsleerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,1 Prozentpunkte verbessert.

c) Fluktuation

Im Jahr 2022 standen 329* wirksamen Wohnungskündigungen 327 neu abgeschlossene Mietverträge gegenüber. Die Anzahl der internen Wechsel betrug 29. Somit ergibt sich eine Fluktuationsquote von 8,6 Prozent mit und von 7,8 Prozent ohne interne Wechsel. Die Vermietungsanschlussquote lag im Jahr 2022 bei 99,4 Prozent.

*Bei der Berechnung von Fluktuationskennzahlen werden Wohnungskündigungen dem Geschäftsjahr zugerechnet, zu dessen Ablauf sie spätestens wirksam werden. Daher kann die Veränderung der leerstehenden Wohnungen zwischen zwei Bilanzstichtagen nicht unmittelbar aus den Fluktuationskennzahlen zwischen diesen Bilanzstichtagen errechnet werden.

4. Verwaltungsbetreuung

Die Genossenschaft verwaltet zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 96 Eigentumswohnungen, wobei sich insgesamt 30 Eigentumswohnungen aus den verwalteten Eigentümergemeinschaften im eigenen Bestand befinden.

III. Darstellung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

1. Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Anlagevermögen	130.573,4	86,4	133.628,3	89,6	-3.054,9
Umlaufvermögen					
– mittelfristig	46,6	0,0	40,8	0,0	5,8
– kurzfristig	20.477,8	13,6	15.636,2	10,4	4.841,6
Rechnungsabgrenzungsposten	13,1	0,0	7,6	0,0	5,5
Gesamtvermögen	**151.110,9**	**100,0**	**149.312,9**	**100,0**	**1.798,0**
Passiva					
Eigenkapital	136.273,0	90,2	132.298,1	88,7	3.974,9
Rückstellungen					
– langfristig	58,1	0,0	60,8	0,0	-2,7
– kurzfristig	306,4	0,2	252,8	0,2	53,6
Verbindlichkeiten					
– langfristig	6.828,1	4,5	9.158,4	6,1	-2.330,3
– kurzfristig	7.639,8	5,1	7.539,8	5,0	100,0
Rechnungsabgrenzungsposten	5,5	0,0	3,0	0,0	2,5
Gesamtkapital	**151.110,9**	**100,0**	**149.312,9**	**100,0**	**1.798,0**

Die planmäßigen Darlehenstilgungen der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1,2 Prozent. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt um 3.054,9 Tsd. Euro verringert. Dabei stehen den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4.526,3 Tsd. Euro Zuschreibungen über 795,5 Tsd. Euro und Zugänge in Höhe von 675,8 Tsd. Euro entgegen. Das kurzfristige Umlaufvermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen um 3.539,8 Tsd. Euro gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln sowie um 1.202,9 Tsd. Euro vermehrte unfertige Leistungen.

Auf der Passivseite resultierte die Erhöhung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.947,9 Tsd. Euro. Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich durch planmäßige Tilgungen mit einem Volumen von 2.330,3 Tsd. Euro.

Am 31. Dezember 2022 standen den lang- und mittelfristigen Vermögenswerten aus Anlage- und Umlaufvermögen in Höhe von 130.620,0 Tsd. Euro langfristige Finanzierungsmittel in Höhe von 143.159,2 Tsd. Euro gegenüber. Somit sind 12.539,2 Tsd. Euro der kurzfristigen Vermögenswerte langfristig finanziert und die Kapitalverhältnisse können als geordnet eingeschätzt werden.

Buchwerte der Wohnbauten und Außenanlagen

2018	2019	2020	2021	2022
Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
102,9	116,4	113,8	110,4	107,3

Kreditverschuldung

2018	2019	2020	2021	2022
Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
28,3	26,1	18,6	9,2	6,8

Nettoverschuldung (langfristige Verbindlichkeiten abzgl. Nettogeldvermögen)

2018	2019	2020	2021	2022
Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
19,1	15,5	7,9	1,3	-5,7

Anlagendeckungsgrad (Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten / lang- und mittelfristige Vermögenswerte)

2018	2019	2020	2021	2022
1,07	1,08	1,08	1,06	1,10

2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt Mittelzu- und Mittelabfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss/-freisetzung, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss/-bindung.

	2022
	Tsd. Euro
Jahresüberschuss	3.947,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	
– planmäßig	4.526,3
Zuschreibungen	-795,5
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2,7
Cashflow nach DVFA/SG	**7.676,0**
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	53,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	85,1
Veränderung sonstiger Aktiva	-1.313,1
Veränderung sonstiger Passiva*	40,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6.535,1**
Investitionen in das Anlagevermögen*	-613,4
erhaltene Zinsen	20,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-586,9**
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.330,3
- Außerplanmäßige Tilgungsleistungen	0,0
+ gezahlte Zinsen	-105,1
+/- Veränderung Geschäftsguthaben	27,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.408,4**
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.539,8
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.824,5
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**12.364,3**

* korrigiert um die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Bauleistungen

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich ein Mittelzufluss (nach planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen) in Höhe von 4.099,7 Tsd. Euro. Insoweit ist die Innenfinanzierungskraft gegeben und positiv zu beurteilen.

Insgesamt ergibt sich folgende Finanzreserve:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
– Finanzmittelbestand	12.364,3	8.824,5	3.539,8
– kurzfr. Forderungen und unfertige Leistungen; ARAP	8.126,6	6.819,3	1.307,3
– kurzfristige Rückstellungen	-306,4	-252,8	-53,6
– kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen; PRAP	-7.645,3	-7.542,8	-102,5
Nettogeldvermögen	**12.539,2**	**7.848,2**	**4.691,0**

Das stichtagsbezogene Nettogeldvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.691,0 Tsd. Euro erhöht. Die Zahlungsfähigkeit war in 2022 jederzeit gewährleistet.

3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurden die in 2022 entstandenen Aufwendungen und Erträge nach dem Betriebs-, Finanz- und dem neutralen Ergebnis sowie das Geschäftsergebnis nach Quellen/Betriebsfunktionen gegliedert und zusammengefasst dargestellt. Zum Vergleich sind die Ergebnisse aus 2021 aufgezeigt.

Die Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Objektfinanzierungsmittel) sind dabei dem Geschäftsergebnis zugeordnet.

	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Gewinn/Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	3.187,0	2.794,9	392,1
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
sonstiger Geschäftsbetrieb	-90,9	-61,5	-29,4
Geschäftsergebnis	3.096,1	2.733,4	362,7
Zinsergebnis	20,0	12,9	7,1
Operatives Ergebnis	3.116,1	2.746,3	369,8
Neutrales Ergebnis	831,8	1.323,1	-491,3
Ergebnis vor Steuern	3.947,9	4.069,4	-121,5
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**3.947,9**	**4.069,4**	**-121,5**

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis (vereinfacht) aus der Hausbewirtschaftung ist wie folgt auszuweisen:

	2022
	Tsd. Euro
wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	3.187,0
zuzüglich planmäßiger Abschreibungen auf Wohnbauten etc.	4.465,7
zuzüglich der in den anteiligen Kosten der Betriebsfunktion enthaltenen Abschreibungen	56,6
abzüglich planmäßiger Darlehenstilgungen	-2.330,3
Einnahmenüberschuss	**5.379,0**

In der Betriebsfunktion Betreuungstätigkeit entsprechen die Aufwendungen den Erträgen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist prägend für das Geschäftsergebnis, es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 392,1 Tsd. Euro erhöht, im Wesentlichen durch um 251,7 Tsd. Euro gestiegene Istmieten.

Das Zinsergebnis enthält Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben.

Das neutrale Ergebnis wird wie im Vorjahr von den Zuschreibungen auf Wohngebäude gemäß § 253 Abs. 5 HGB geprägt. (Geschäftsjahr: 795,5 Tsd. Euro; Vorjahr: 1.314,3 Tsd. Euro).

Die Ertragslage wird insgesamt als gesichert eingeschätzt, da im Bereich der Hausbewirtschaftung ein geldrechnungsmäßiger Überschuss erwirtschaftet werden konnte.

Zinsanteil/planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Istmiete

	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
Zinsanteil	6,4	4,4	2,8	1,1	0,7
Kapitaldienst	41,8	35,5	30,4	17,0	16,6

IV. Prognosebericht

Gegenüber der Vorjahresplanung für das Jahr 2022 wurde tatsächlich ein um 1,8 Mio. Euro höheres Jahresergebnis als erwartet erzielt. Ertragsseitig sind die nicht geplanten Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 0,8 Mio. Euro sowie um 255,7 Tsd. Euro höhere Istmieten ausschlaggebend. Aufwendungen für Instandhaltung und nicht aktivierungsfähige Investitionen in Wohngebäude waren um 324,1 Tsd. Euro sowie Personalaufwendungen um 150,7 Tsd. Euro geringer als geplant.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Jahre 2023 und 2024 wird, unter Einbeziehung der von der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt für die Landeshauptstadt Magdeburg erwarteten stabilen Bevölkerungsentwicklung und des nach unserer Erkenntnis zunehmenden Wohnungsangebotes, eine jährliche Steigerung des Wohnungsleerstandes der Bestandswohnungen um 0,5 bzw. 0,4 Prozentpunkte als Planungsgrundlage angenommen. Unter Berücksichtigung von Mietanpassungen durch Modernisierungsmaßnahmen und der Vollauswirkung von Mieterhöhungen des Jahres 2022 auf Grund von Vergleichsmieten wird eine Sollmietensteigerung um 217,4 Tsd. Euro im Jahr 2023 unterstellt. Für das Jahr 2024 wird mit einem Sollmietenzugang in Höhe von 40,8 Tsd. Euro gerechnet. Gleichzeitig erhöhen sich die Erlösschmälerungen aus Mieten und nicht abgerechneten Betriebskosten um 74,8 Tsd. Euro im Jahr 2023 und um 113,4 Tsd. Euro im Jahr 2024.

Für laufende Instandhaltungsaufwendungen werden in den Jahren 2023 und 2024 3,0 bzw. 3,1 Mio. Euro veranschlagt. Nicht aktivierungsfähige Investitionen sind in den Jahren 2023 und 2024 mit jeweils 4,1 Mio. Euro berücksichtigt. Für Umbau- und aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden für das Jahr 2023 0,7 Mio. Euro und für das Jahr 2024 1,3 Mio. Euro angesetzt.

Die Bestandsinvestitionen werden aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit der laufenden Jahre erfolgen. Begleitend zu den investiven Maßnahmen wird der Schuldenabbau weiterhin vorangetrieben. Sondertilgungen sind im Jahr 2023 mit 0,4 Mio. Euro vorgesehen.

Unter den oben genannten Annahmen werden Jahresüberschüsse in Höhe von 1,3 Mio. Euro im Jahr 2023 und von 1,1 Mio. Euro im Jahr 2024 erwartet. Es ergibt sich für das Jahr 2023 ein Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von 5,9 Mio. Euro, im Jahr 2024 beträgt dieser Wert 5,7 Mio. Euro.

Der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Istmiete wird sich im Jahr 2023 auf 12,3 Prozent und im Jahr 2024 auf 10,1 Prozent belaufen. Hierbei wird der Zinsanteil in Relation zur Istmiete bei 0,5 Prozent im Jahr 2023 und bei 0,3 Prozent im Jahr 2024 liegen. Die Kreditverschuldung je m²-Wohn-/Nutzfläche wird sich im Jahr 2023 auf rund 20,00 Euro und im Jahr 2024 auf rund 14,00 Euro verbessern.

Der Vorstand der Genossenschaft geht davon aus, dass die Fortführung des Unternehmens auch für die kommenden Jahre gesichert ist. Zur Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrages bleibt die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft oberstes Ziel.

V. Chancen- und Risikobericht (inklusive Risikomanagement)

Risiken, die eine Bestandsgefährdung der Genossenschaft beinhalten, sind nicht bekannt. Der Vorstand der Genossenschaft geht vom Vorliegen der Fortführungsprämisse aus. Es wird für die Stadt Magdeburg von einer stabilen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ausgegangen. Die gestiegene Neubauintensität wird damit zu einem Überangebot von Wohnraum führen, welches sich auch auf die Genossenschaft auswirken wird. Aus den Miet- und Betriebskostenausfällen infolge der Leerstände resultieren weitere nachteilige Beeinflussungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bereits seit Oktober 2022 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerzieherhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit sich weiter verschlechternden Finanzierungsbedingungen zu rechnen, auch auf Grund der Maßnahmen der EZB zur Inflationsbekämpfung. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung ebenso wie die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die geplante Ansiedlung des Computerchipherstellers Intel in Magdeburg wird sich in vielen Bereichen auswirken. Es ist von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und einer damit einhergehenden Erhöhung des Mietniveaus auszugehen. Weiterhin wird die Aufwärtsdynamik bei den Bau- und Instandhaltungspreisen zusätzlich befeuert.

Der seit Jahren konsequent umgesetzte Verschuldungsabbau und die damit verbundenen kontinuierlich sinkenden Zinsaufwendungen führen zu einer nachhaltigen Stärkung der Genossenschaft. Die seit dem Jahr 2015 stattfindende planmäßige bzw. außerplanmäßige vollständige Tilgung einiger Darlehen führt zu einer deutlichen Reduzierung des Kapitaldienstes. Die somit freiwerdenden Liquiditätsspielräume eröffnen positive Perspektiven für die Zukunft. Das per 31. Dezember 2023 vorhandene Kreditvolumen wird bis zum Jahr 2026 planmäßig getilgt, bzw. ist vorgesehen, die nach ablaufender Zinsbindungsfrist verbleibenden Restvaluta vollständig zurückzuführen. Somit besteht kein Zinsänderungsrisiko.

Weitere Chancen ergeben sich aus der hohen Modernisierungsquote der Wohnungsbestände und dem damit einhergehenden geringen Leerstand der Mietobjekte der Genossenschaft. Zusätzlich wurde das Portfolio der Genossenschaft durch das Neubauprojekt „Im Elbbahnhof“ im Segment der Wohnungen mit gehobenem Ausstattungsgrad erweitert. Die im Jahr 2019 fertig gestellten Wohnungen des Projektes Turmschanzenstraße sind ebenfalls dem gehobenen Standard zuzurechnen. Somit kann zukünftig der Nachfrage in diesem Bereich entsprochen werden.

Die Liquiditätsreserven der Genossenschaft ermöglichen ein schnelles Reagieren auf sich ändernde Rahmenbedingungen. Den sich aus der Altersstruktur unserer Mitglieder ergebenden Anforderungen, wie Änderungen von Grundrissen oder alten- bzw. behindertengerechte Umbauten, kann die Genossenschaft somit adäquat begegnen.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet, welches den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entspricht. Zur Risikoüberwachung kommen verschiedene EDV-gestützte Auswertungen zum Einsatz.

Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erfüllung des Wirtschaftsplanes mit Abweichungsanalyse werden quartalsweise in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ausgewertet.

Magdeburg, 19.04.2023

Der Vorstand

gez. Sylke Lamontain gez. Frank Meyer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft durch den Vorstand regelmäßig überwacht.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden fünf ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand der Genossenschaft abgehalten. Des Weiteren wurden durch den Aufsichtsrat Prüfungen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie des zugehörigen Lageberichtes, des Belegwesens und der Ausschreibungsunterlagen durchgeführt.

Die Schwerpunkte der gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen wurden durch Themen

– der Wirtschafts- und Finanzplanung
– der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen
– der Weiterentwicklung der Genossenschaft
– des Wohnungsleerstandes

bestimmt.

Der Aufsichtsrat informierte sich über den Ablauf und die Ergebnisse der Prüfungen der Genossenschaft durch den Prüfungsverband hinsichtlich der Jahresabschlussunterlagen.

Im Ergebnis empfehlen wir der Vertreterversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 – der ebenfalls durch den Aufsichtsrat geprüft wurde – und den Prüfbericht des Verbandes festzustellen bzw. zu bestätigen.

Der Aufsichtsrat stellt abschließend fest, dass im Geschäftsjahr 2022 alle Maßnahmen innerhalb der Wirtschafts- und Finanzplanung ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Interessen der Genossenschaft wurden durch den Vorstand in vollem Umfang gewahrt. Die Gesetze, die Satzung und die Beschlüsse der Organe der Genossenschaft wurden beachtet und somit ein reibungsloser und ordnungsgemäßer Geschäftsablauf gewährleistet.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete vorbildliche Arbeit, die zu einer weiteren sehr positiven Entwicklung unserer Genossenschaft geführt hat.

Magdeburg, 23.05.2023

gez. Johannes Kempmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Geschäftsverlauf des Jahres 2022

1. Vorbemerkung

Die folgenden Darstellungen sind als Ergänzung zu den Pflichtangaben des Lageberichtes zu verstehen. Um Dopplungen zu vermeiden, wird für die zusammengefassten Angaben wie z.B. Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Investitionsaufwendungen etc. auf den Lagebericht verwiesen.

2. Mitgliederentwicklung

Mit dem 31. Dezember 2022 verfügt unsere Genossenschaft über 5.122 verbleibende Mitglieder mit 31.288 gezeichneten Anteilen. Gegenüber dem Vorjahr sind dies 7 Mitglieder sowie 144 Anteile mehr.

Zugänge/Abgänge von Mitgliedern und Anteilen:

	Mitglieder	Anteile
Zugänge	357	2.262
Abgänge	350	2.118
durch Kündigung	248	1.399
durch Teilkündigung		9
durch Todesfall	50	370
durch Teil-/Übertragung	31	213
durch Tod in früheren Jahren	13	85
durch Ausschluss	8	42

Einzahlungen auf die Anteile der verbleibenden Mitglieder waren in Höhe von 5.006.080,00 Euro zu leisten. Die rückständigen fälligen Einzahlungen der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 10,2 Prozent auf 21.217,55 Euro erhöht. Zum Ablauf des Geschäftsjahres 2023 werden 269 Kündigungen der Mitgliedschaft wirksam.

3. Leerstandsentwicklung und Fluktuation der einzelnen Stadtgebiete

Die Leerstandsquote ist gegenüber dem 31. Dezember 2021 um 0,1 Prozentpunkt auf 1,9 Prozent zum 31. Dezember 2022 gesunken. Der größte Rückgang der leerstehenden Wohnungen ist mit 9 bzw. 6 Wohnungen in den Vermietungsgebieten Reform und Neu-Olvenstedt zu verzeichnen. Zuwächse gab es in den Vermietungsgebieten Schilfbreite und Nord mit 8 bzw. 6 Wohnungen. Die Fluktuationsquoten weisen eine Bandbreite zwischen 6,6 Prozent und 13,0 Prozent in den einzelnen Wohngebieten auf.

Als Grund für ihre Kündigung wurde von den ausziehenden Wohnungsnutzern angegeben:

– 116 sonstige und unbekannte Beweggründe
– 49 arbeitsbedingter Wegzug
– 48 altersbedingte und gesundheitliche Kündigungen
– 35 Kündigungen der Wohnung aufgrund von Todesfällen
– 27 Umzüge innerhalb der Genossenschaft
– 22 keine passende Wohnraumversorgung
– 21 familiäre Gründe
– 9 Auszüge wegen fristloser Kündigungen und/oder Mietschulden
– 1 eigene Immobilie
– 1 ALG II Bedingung nicht erfüllt

4. Betriebskosten

Die nachfolgende Übersicht zeigt die für das Geschäftsjahr 2022 angefallenen umlagefähigen Betriebskosten. Zum Vergleich wurden die Vorjahreswerte angegeben.

	2022	2021
Anwendungen für:	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Beheizung	3.742,7	2.500,2
Wasserversorgung	1.030,3	1.068,4
Müllabfuhr	584,8	583,6
Gartenpflege	442,9	437,0
Grundsteuer	400,5	401,0
Hausreinigung	390,5	341,4
Aufzugsanlage	295,8	331,2
Heizkostenabrechnung und Gerätemiete	287,5	266,2
Sach- u. Haftpflichtversicherung	221,0	221,0
Hauswartleistungen	200,9	161,1
Hausstrom	157,7	159,4
Sonstige Betriebskosten	79,9	153,6
Straßenreinigung	24,0	24,1
Schornsteinreinigung	3,2	26,0
Ungezieferbekämpfung	5,6	6,1
Lüfteranlagen	1,1	0,7
Betriebskosten Eigentumswohnungen	37,2	36,8
Summe	**7.905,6**	**6.717,8**

Insbesondere die um 49,7 Prozent gestiegenen Kosten für Heizung- und Warmwasser in Folge von massiv gestiegenen Bezugskosten für Gas sind für die vermehrten umlagefähigen Betriebskosten ursächlich.

5. Modernisierung

Die Erneuerung der Trink-, Heizung-, Ab-, Regenwasser-, Lüftungsanlage in den Steigsträngen der Hermann-Hesse-Straße 18, 19 und 20 wurde von April bis Oktober 2022 durchgeführt.

Ab März bis Mai 2022 erhielten die Zweiraumwohnung in der Hohe Straße 17 – 23 Balkone.

Nach der Fenstersanierung im Februar und März 2022 erfolgte von Mai bis September der Bau von neuen Balkonanlagen sowie die malermäßige Instandsetzung der Fassade in der Albert-Vater-Str. 93 – 95 a.

Weitere Maßnahmen waren:

- Flachdachsanierung in der Fröbelstraße 25 – 37, Bandwirkerstraße 8 – 8b, 9 – 9b, 14 – 15a und Victor-Jara-Straße 1 – 5
- professionelle Reinigung der Gebäudefassade in der Hans-Grade-Straße 62 – 82, Schilfbreite 12 – 28 und der Fröbelstraße 38 – 46
- malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser in Fröbelstraße 25 – 31, Fröbelstraße 38 – 46, Schilfbreite 36 – 52, Alexander-Puschkin-Str. 62 – 62 d, Quittenweg 31 – 43, Kirschweg 81 – 87 und der Geschäftsstelle
- Modernisierung der Aufzüge und Instandsetzung der Rampen in der Zollstraße 1, Mittelstraße 2 sowie Bertolt-Brecht-Straße 16
- Erneuerung des Gehwegs in der Bandwirkerstraße 9, 9 a, 9 b
- Fernwärmeanschluss in der Fröbelstraße 25 – 31und Fröbelstraße 38 – 46

Gehweg Bandwirker Str.

6. Personalentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren in der Genossenschaft neben einem haupt- und einem nebenamtlich bestellten Vorstandsmitglied 20 Mitarbeiter tätig. Dies ist ein Mitarbeiter mehr als im Vorjahr. Hinzu kommen eine Auszubildende, drei geringfügig angestellte Hauswarte und zwei geringfügig beschäftigte Raumpflegerinnen. Die Aufteilung des in Voll- bzw. Teilzeit beschäftigten Personalbestandes auf die verschiedenen Bereiche zeigt die folgende Übersicht:

	31.12.2022	31.12.2021
Wohnungswirtschaft	8*	7*
Technischer Bereich	2	2
Buchhaltung	4*	4*
Allgemeiner Bereich	1	1*
Hauswarte	4	4
Handwerker	1	1

* darin jeweils teilzeitbeschäftigte Personen enthalten

Balkone Hohe Straße

7. Öffentlichkeitsarbeit/Marketing

Die Öffentlichkeitsarbeit dient dem Aufbau, dem Erhalt und der Gestaltung eines konsistenten Images der Genossenschaft. Die Gewinnung neuer Wohnungsnutzer und Mitglieder, aber auch die Betreuung der vorhandenen Bewohner, sind die zentralen Ziele der Marketingaktivitäten. Hierfür kamen die folgenden Mittel zum Einsatz:

Auftritte im Internet
- Homepage
- Immobilienscout 24
- Immowelt

Printmedien
- Wohnungsexposés
- Wohnmagazine, Flyer, Broschüren

Sonstiges
- Straßenbahn- und Fassadenwerbung
- Schaukästen
- Sponsoring: SCM, Nachbarschaftszentrum „Neue Wege“ e.V., 1. FCM

Anlage

1. Bestandsübersicht Wohnungen

Lfd. Nr.	VE	Gebäude	Anzahl Eingänge	Anzahl WE	1-Zimmer WE	2-Zimmer WE	3-Zimmer WE	4-Zimmer WE	>=5-Zimmer WE
1	101	Kirschweg 81, 83, 85, 87	4	32	-	16	16	-	-
2	102	Apollostraße 1, 3	2	80	-	40	40	-	-
3	103	Hermann-Hesse-Straße 15 - 20	6	240	52	69	76	43	-
4	104	Werner-Seelenbinder-Straße 1 - 9	9	90	1	38	23	27	1
5	106	Widderstraße 1a - 10	10	120	-	35	60	25	-
6	107	Skorpionstraße 6/Widderstraße 1	2	27	5	18	4	-	-
7	108	Quittenweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	7	70	-	7	63	-	-
8	109	Welsleber Straße 21, 22, 23, 24	4	32	-	16	16	-	-
9	201	Bertolt-Brecht-Straße 16	1	126	27	49	46	1	3
10	202	Schilfbreite 30, 32, 34	3	33	-	7	23	3	-
11	203	Schilfbreite 36, 38, 40	3	33	-	9	21	3	-
12	204	Schilfbreite 37, 39, 41, 43	4	24	-	-	18	6	-
13	205	Schilfbreite 42, 44, 46	3	36	-	7	26	3	-
14	206	Schilfbreite 47, 49, 51, 53	4	24	-	-	18	6	-
15	207	Schilfbreite 48, 50, 52	3	36	-	7	26	3	-
16	208	Schilfbreite 54, 56	2	18	-	6	9	3	-
17	209	Schilfbreite 58, 60, 62, 64	4	24	-	1	17	6	-
18	211	Leipziger Chaussee 25, 27	2	16	-	-	8	8	-
19	212	Leipziger Chaussee 29, 31	2	15	-	-	8	7	-
20	213	Klostergraben 101, 103	2	9	-	3	4	2	-
21	214	Klostergraben 105, 107	2	18	1	3	11	2	1
22	215	Schilfbreite 12, 14, 16	3	27	-	14	13	-	-
23	216	Schilfbreite 13, 15	2	8	-	3	5	-	-
24	217	Schilfbreite 17, 19, 21, 23, 25	5	38	-	32	4	2	-
25	218	Schilfbreite 18, 20, 22	3	28	-	20	3	5	-
26	219	Schilfbreite 24, 26, 28	3	27	-	13	14	-	-
27	220	Schilfbreite 27, 29, 31, 33, 35	5	38	-	32	4	2	-
28	221	Hopfenbreite 38, 40, 42	3	18	-	5	13	-	-
29	222	Hopfenbreite 44	1	4	-	1	3	-	
30	223	Hopfenbreite 45, 47, 49	3	16	-	12	2	2	-
31	224	Hopfenbreite 46, 48	2	8	-	-	8	-	-
32	225	Hopfenbreite 50	1	4	-	2	2	-	-
33	226	Hopfenbreite 51, 53	2	10	-	6	2	2	-
34	227	Hopfenbreite 52, 54, 56	3	18	-	7	11	-	-
35	228	Hopfenbreite 55, 57, 59	3	14	-	5	9	-	-
36	301	Fermersleber Weg 2, 4	2	12	-	-	12	-	-
37	302	Fermersleber Weg 6, 8	2	12	-	-	12	-	-
38	303	Fermersleber Weg 10, 12	2	12	-	3	6	3	-
39	304	Förderstedter Straße 32 - 48	9	90	-	42	40	8	-
40	305	Innsbrucker Straße 10 - 24	8	80	-	2	70	8	-
41	306	Leipziger Straße 40 a - 40 b	2	16	-	4	8	4	-
42	307	Leipziger Straße 41, 41 a	2	16	-	-	16	-	-
43	308	Leipziger Straße 42, 42 a	2	16	-	-	16	-	-
44	401	Peterstraße 12, 14, 16, 18, 20	5	50	11	14	14	11	-
45	402	Weitlingstraße 17,19,21,23,25,27,29,31	8	80	-	40	40	-	-
46	403	Albert-Vater-Straße 93, 93 a, 95, 95 a	4	32	-	16	16	-	-
47	404	Im Elbbahnhof 49 - 57	6	43	-	9	22	12	-
48	405	Jakobstraße 22, 24, 26	3	72	16	24	32	-	-

Lfd. Nr.	VE	Gebäude	Anzahl Eingänge	Anzahl WE	1-Zimmer WE	2-Zimmer WE	3-Zimmer WE	4-Zimmer WE	>=5-Zimmer WE
49	406	A.-Puschkin-Straße 62 a, b, c, d	5	40	3	17	17	3	-
50	501	Lüneburger Straße 10, 11, 12, 13	4	1	-	1	-	-	-
51	502	Schinkelstraße 1, 3, 5, 7	4	32	-	-	32	-	-
52	503	Telemannstraße 2, 2a, 2b, 2c	4	32	-	1	31	-	-
53	504	Kühleweinstraße 23, 24, 25	3	24	-	-	6	18	-
54	505	Kühleweinstraße 30, 31, 32, 33	4	32	-	-	32	-	-
55	506	Hohe Straße 17, 19, 21, 23	4	32	-	16	16	-	-
56	507	Schmidtstraße 7, 8, 9, 10	4	64	16	48	-	-	-
57	508	Victor-Jara-Straße 1, 2, 3, 4, 5	5	200	32	68	70	30	-
58	605	Bandwirkerstraße 5, 5 a, 6, 6 a	4	58	20	8	19	11	-
59	606	Bandwirkerstraße 7, 7 a, 7 b	3	30	-	10	20	-	-
60	607	Bandwirkerstraße 8, 8 a, 8 b	3	36	3	15	12	6	-
61	608	Bandwirkerstraße 9, 9 a, 9 b	3	39	8	-	11	19	1
62	609	Bandwirkerstraße14, 14 a, 15	3	30	10	8	12	-	-
63	610	Bandwirkerstraße 15 a	1	10	-	6	4	-	-
64	611	Zollstraße 1	1	128	28	53	42	1	4
65	612	Mittelstraße 2	1	132	28	56	44	1	3
66	613	Turmschanzenstraße 7 - 13	7	97	-	64	25	8	-
67	704	Silberschlagstraße 1, 2, 3, 4	4	40	-	4	36	-	-
68	705	Silberschlagstraße 5, 6, 7, 8, 9	5	51	3	5	37	6	-
69	706	Silberschlagstraße 19, 20, 21, 22	4	39	-	3	32	4	-
70	707	Rathmannstraße 20	1	24	6	18	-	-	-
71	711	Lerchenwuhne 171,173,175,177	4	40	4	16	20	-	-
72	712	Lerchenwuhne 179, 181,183,185,187	5	50	5	20	25	-	-
73	713	Birkholzer Weg 18 - 21	4	29	-	19	10	-	-
74	801	Hans-Grade-Straße 62 - 64	3	30	-	-	13	17	-
75	802	Hans-Grade-Straße 66 - 68	3	42	7	9	18	8	-
76	803	Hans-Grade-Straße 69 - 71	3	30	-	-	17	13	-
77	804	Hans-Grade-Straße 72 - 74	3	30	-	-	14	16	-
78	805	Hans-Grade-Straße 75 - 78	4	40	-	16	24	-	-
79	806	Hans-Grade-Straße 79, 80	2	20	-	8	12	-	-
80	807	Hans-Grade-Straße 81, 82	2	20	-	10	10	-	-
81	808	Sankt-Josef-Straße 20 a - c	3	42	7	9	17	9	-
82	809	Sankt-Josef-Straße 20 d - g	4	48	-	16	32	-	-
83	810	Sankt-Josef-Straße 21 a - c	3	38	5	12	21	-	-
84	811	Sankt-Josef-Straße 21 d - f	3	36	3	15	12	6	-
85	814	Sankt-Josef-Straße 38 - 40	3	42	7	7	20	8	-
86	815	Sankt-Josef-Straße 41 - 43	3	36	-	-	10	26	-
87	816	Sankt-Josef-Straße 44 - 46	3	35	2	10	23	-	-
88	817	Sankt-Josef-Straße 47 - 49	3	36	3	15	12	6	-
89	818	Sankt-Josef-Straße 50	1	24	7	17	-	-	-
90	819	Sankt-Josef-Straße 51	1	24	7	17	-	-	-
91	901	Fröbelstraße 25, 27, 29, 31	4	40	-	-	40	-	-
92	902	Fröbelstraße 38, 40, 42, 44, 46	5	40	-	20	20	-	-
		gesamt:		***3835***	***327***	***1274***	***1798***	***423***	***13***

Impressum

Herausgeber:	Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG Dodendorfer Straße 114, 39120 Magdeburg Tel. 03 91/6 29 26, Fax 03 91/6 29 27 99 Internet: http://www.wbg1954.de e-mail: info@wbg1954.de
Gesamtherstellung:	MDsport Ebendorfer Str. 5, 39179 Barleben Tel.: 039203 759830, Fax: 039203 759839 Internet: http://www.mdsport.de e-mail: info@mdsport.de
Fotos:	S&P Sahlmann GmbH Potsdam (Seite 2) Herausgeber (Seite 9, 44, 45)