

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Jahresabschluss

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG



Wohnungsbau
genossenschaft
Otto von Guericke eG

VORWORT



Einmal um die Welt

in Magdeburgs Innenstadt



Augmented Reality (AR) ist eine Technologie, die virtuelle Objekte in Echtzeit in die reale Welt integriert. Mithilfe der App von 3DQR und der Kamera erfasst das Smartphone die Umgebung und berechnet die Position des digitalen Inhalts relativ zur realen Welt. Die Informationen erscheinen auf dem Display des Smartphones und direkt im Sichtfeld des Nutzers. Bei „Ottos Weltreise“ konnten Fotos oder Videos mit den entstandenen Hologrammen der Sehenswürdigkeiten gemacht werden.





SEHR GEEHRTE VERTRETER, MITGLIEDER, MIETER, GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER,

im Folgenden finden Sie unseren Bericht zum Jahr 2023. Ein Jahr, in dem wir positive Akzente für die Magdeburger setzen durften und die Welt nach Magdeburg brachten. „Oft reicht ein Leben nicht aus, um all diese Städte zu bereisen. Darum dachten wir uns, holen wir doch 10 Sehenswürdigkeiten der Welt nach Magdeburg“, erzählt Oliver Hornemann. „Ottos Weltreise“ hieß diese einzigartige Augmented-Reality-Inszenierung. Darüber hinaus sorgten wir weiterhin dafür, dass unser Unternehmen

stark aufgestellt bleibt und unsere Mitglieder ein sicheres und attraktives Zuhause haben. Wir hoffen, Ihnen gefällt dieser Geschäftsbericht. Wir wünschen viel Freude beim Lesen.

Oliver Hornemann
Vorstand

Karin Grasse
Vorstand



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

Auch im Jahr 2023 nahm die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch das weiterhin krisengeprägte Umfeld keinen positiven Verlauf. Hohe Preise in allen Segmenten, insbesondere dem für den Industriestandort Deutschland wichtigen Energiesektor, aber auch ungünstige Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland bremsen die Konjunktur spürbar. Dies wirkte sich negativ auf die wirtschaftliche Leistung aus. Abwanderungsüberlegungen von Teilen der Industrie nahmen zu und auch ein Anstieg von Unternehmensinsolvenzen war festzustellen.

Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für Rohstoffe, Energie und Güter sowie der Fachkräftemangel. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Während einige Wirtschaftsbereiche im Jahr 2023 deutlich profitierten, war im Baugewerbe durch Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen ein deutlicher Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,1 %) zu verzeichnen. Ebenfalls festzustellen war ein weiterhin hoher Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahr – lag im Jahresdurchschnitt 2023 nach vorläufigen Berechnun-

gen bei 5,9 % und damit fast so hoch wie im Jahr 2022 (7,9 %). Diese hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Für das Jahr 2024 erwartet die Regierung ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 %. Gleichfalls wird ein weiterer Anstieg des Verbraucherpreisniveaus von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr erwartet, vor allem die Energie- und Nahrungsmittelpreise werden die Jahresinflation prägen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 330 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der bisherige Höchststand aus dem Jahr 2022 (45,6 Millionen) wurde damit überschritten. Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2023 daher äußerst robust. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland durchschnittlich rund 5,7 %, das Jahr 2022 fiel mit 5,3 % etwas geringer aus. In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 7,3 % im Dezember 2022 auf 7,5 % im Dezember 2023 gestiegen. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,0 % im Dezember 2022 auf 8,5 % im Dezember 2023 erhöht. Eine Zunahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum vorigen Jahr ist vorrangig auf die Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen zurückzuführen, aber auch auf saisonale und witterungsbedingte Gründe.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2023 nahezu konstant geblieben. Im November 2023 lebten 243.248 Einwohner in Magdeburg, darunter 33.976 Ausländer (Dezember des Vorjahres 32.017). Im Vergleich zum November 2022 hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 81 Personen erhöht. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 14,0 % (Vorjahr 13,2 %) und hat sich um 0,8 % erhöht. Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklung hat der Zustrom der Flüchtenden aus der Ukraine, aber auch die Zuwanderung weiterer Menschen mit anderen Nationalitäten. Dieser Effekt zeigt sich für ganz Deutschland. Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 0,68 Millionen bis 0,71 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

sind. Damit war die Nettozuwanderung 2023 deutlich geringer als im Vorjahr 2022, als die Nettozuwanderung 1,46 Millionen betrug. Deutschland hatte zum Jahresende 2023 damit mindestens 84,7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Unabhängig von den aktuellen Entwicklungen wird mit der im Jahr 2021 erarbeiteten 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalts für Magdeburg ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 auf rund 219.000 Einwohner (minus 8 %) vorausgerechnet. Damit einher geht die Verschiebung der Altersstruktur. Während der Anteil der über 67-Jährigen steigt, wird der Anteil sowohl der 20-67-Jährigen als auch der unter 20-Jährigen sinken. Der Rückgang der Bevölkerung als auch die fortschreitende Alterung werden Auswirkungen auf die Immobilien- und Vermietungssituation am Standort Magdeburg haben. Positive Effekte könnte die Anfang des Jahres 2022 verkündete Ansiedlung des Halbleiterherstellers Intel Corporation bringen. Mit 17 Milliarden Euro wird in Magdeburg die größte Brancheninvestition in Deutschland seit Jahrzehnten erwartet. Für die Region Magdeburg bedeutet es mehrere tausend Arbeitsplätze in der Hightech-Branche und bei Zulieferern. Vorbereitende Maßnahmen begannen in 2023, der eigentliche Baubeginn ist im Jahr 2024 geplant und die Produktion soll im Jahr 2027/2028 starten. Durch die Neuansiedlung wird der Bevölkerungsrückgang bis 2035 in Magdeburg spürbar geringer ausfallen, als prognostiziert.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Die hohe Inflation sorgt im Bereich der Bau-, Instandhaltungs- und Sachkosten für ein weiterhin hohes Kostenniveau. Diesen Kostensteigerungen konnte bisher mit den eingeleiteten Maßnahmen zur Umsatzsteigerung und den noch sinkenden Kapitalkosten gut begegnet werden.

Hinsichtlich der Vermietungssituation hat sich in den letzten Jahren eine stetige Verbesserung gezeigt. Der durchaus hohen Fluktuation kann durch eine ebenso hohe Zahl von Mietvertragsabschlüssen begegnet werden. Erfolgsfaktor dafür ist die umfangreiche Einzelwohnungsmodernisierung mit entsprechenden Kosten der Neuvermietung. Die Zielstellungen in Form von Mietanschlussquote und Leerstand wurden erreicht.

Das Investitionsvolumen in unsere Bestandsimmobilien ist konstant hoch. Die Gründe hierfür sind zum einen in den gestiegenen Baukosten zu sehen, zum anderen ist die energetische Gebäudesanierung das Gebot der Stunde. Vielfach werden in den Baumaßnahmen der nächsten Jahre Gewerke und Bauteile nach einer ersten, in den 90er Jahren erfolgten Sanierung ein zweites Mal modernisiert. Diese Positionen belasten mit ihrem Instandhaltungsanteil die Ertragslage spürbar. Umfangreiche Modernisierungen (Nachrüstung noch fehlender Balkone) und teilweise Dekarbonisierung (Anschluss an die Fernwärme) werden unser Portfolio sowohl attraktiver, als auch krisen- und zukunftsfester machen.

Indikatoren für den grundsätzlich positiven Geschäftsverlauf sind die deutliche Steigerung der Soll- und Istmieten, reduzierte Kündigungen von Mietverträgen im Vergleich zum Vorjahr sowie die umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

3.1. BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2023 verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG über Grundstücksflächen von insgesamt 488.196 m² mit Buchwerten in Höhe von 43.279,2 TEUR. Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand von 6.142 Wohnungen (Vorjahr: 6.202), 44 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 44), 203 Garagen und Tiefgaragenplätzen (Vorjahr: 203) und weitere 916 Stellplätzen (Vorjahr: 832) verwaltet.

3.2. ENTWICKLUNG DER MIETEN

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 636,1 TEUR bzw. um 2,5 % erhöht. Nach Auswertung der Mietänderungsgründe sind ca. 33 % auf die Vollauswirkungen der Mieterhöhungsvereinbarungen aus 2022 zurückzuführen. Weitere ca. 26 % der Mietsteigerungen sind aus Mieterhöhungen aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erzielt worden. Sollmietensteigerungen aufgrund von Neuvermietungen in 2022 (Vollauswirkung) und in 2023 sind mit jeweils ca. 39 % enthalten. Darin enthalten sind auch negative Effekte, wie der Leerzug des Bruno-Taut-Rings 78-82 (Vollauswirkung aus 2022) oder Mietreduzierungen. Die restlichen 2 % verteilen sich unter anderem auf Staffelmietvertragsserhöhungen und gesteigerte Erlöse aus Betriebskostenpauschalen.



Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

Differenziert nach Nutzungsarten setzten sich die Sollmieten aus ca. 96,2 % Wohnraum, 2,3 % Gewerberaum und 1,5 % Stellplätze und Garagen zusammen. Zugänge von Wirtschaftseinheiten spielen in diesem Jahr nur eine überaus geringe Rolle (einige Stellplätze). Der Zugang der Reihenhäuser bzw. -bungalows im Bruno-Taut-Ring 59, 60 macht ca. 11,5 % der Sollmietensteigerungen aus (Vollauswirkung aus 2022).

Die durchschnittliche Sollmiete ist von 5,65 EUR/m² auf 5,81 EUR/m² gestiegen.

Die Erlösschmälerungen fallen mit 654,8 TEUR geringer aus als im Vorjahr. Während die Erlösschmälerungen aus Leerstand nahezu unverändert geblieben sind, fielen die Mietminderungen 2023 deutlich geringer aus.

		2023	2022	2021
Sollmieten	TEUR	25.992	25.356	24.350
Leerstandsausfall	TEUR	-629	-632	-782
Mietminderungen	TEUR	-26	-58	-29
Istmiete	TEUR	25.337	24.666	23.539
Sollmiete	EUR/m ² /Mt.	5,81	5,65	5,45
Leerstandsausfall	EUR/m ² /Mt.	0,15	0,15	0,18
Istmiete	EUR/m ² /Mt.	5,66	5,50	5,27
Leerstandsausfall	%	2,5	2,7	3,3

Im Berichtsjahr sind nur geringfügige Forderungsausfälle aus dem Vermietungsgeschäft zu verzeichnen. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen 191,6 TEUR (Vorjahr 378,3 TEUR). Die Wertberichtigungen im Verhältnis zu den Sollmieten liegen bei 0,7 % (Vorjahr 1,4 %).

3.3. LEERSTANDSENTWICKLUNG

Der Leerstand hat sich im Berichtszeitraum im Kernbestand von 139 auf 128 Wohneinheiten vermindert. Die Leerstandsquoten differenziert nach Bestandssegmenten haben sich wie folgt entwickelt:

		2023	2022	2021
Leerstandsquote am 31.12.				
Gesamtbestand	%	2,1	3,2	3,6
Kernbestand	%	2,1	2,3	3,1

Mit einer Vermietungsanschlussquote von 101,7 % (Vorjahr 102,9 %) stehen im Berichtsjahr den 580 Kündigungen (Vorjahr 625) 590 Mietvertragsabschlüsse (Vorjahr 643) gegenüber. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Vermietungsanschlussquote bei 101,7 % (Vorjahr 108,1 %).

Die Fluktuationsquote liegt im Jahr 2023 bei 9,4 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte vermindert.

		2023	2022	2021
Fluktuation				
Gesamtbestand	%	9,4	10,1	9,5
Kernbestand	%	9,5	9,7	9,5

3.4. BAUTÄTIGKEIT, ANKAUF UND INSTANDHALTUNG

Für die Bautätigkeit, den Ankauf sowie die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 13.123,3 TEUR (Vorjahr 18.060,1 TEUR) investiert. Hiervon wurde ein Betrag in Höhe von 9.108,3 TEUR (Vorjahr 10.259,7 TEUR) direkt als Instandhaltungsaufwand einschließlich direkter Kosten des Regiebetriebs als Aufwand erfasst. Der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz liegt im Jahr 2023 bei 24,42 EUR/m² (Vorjahr 27,43 EUR/m²).

		2023	2022	2021
Instandhaltungsaufwand	EUR/m ²	24,42	27,43	21,04

Die Investitionen, die zur Vermögensmehrung im Berichtsjahr führten, betragen 4.014,9 TEUR (Vorjahr 7.800,4 TEUR). Davon sind 2.984,6 TEUR (Vorjahr 6.341,2 TEUR) als nachträgliche Herstellungskosten in den vorhandenen Bestand geflossen. Für die Neubautätigkeit wurden 954,8 TEUR (Vorjahr 973,1 TEUR) verwendet.

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

		2023	2022	2021
Investitionen gesamt	EUR/m ²	35,19	48,28	46,19

Rückbau und energetische Sanierung im Bruno-Taut-Ring 78-82

Im Jahr 2022 ist das Bestandsobjekt im Bruno-Taut-Ring 78-82 mit 59 Wohnungen und einer Fläche von ca. 3.600 m² leer gezogen worden, um es im vergangenen Jahr auf drei Etagen zurückzubauen und zu einem energieautarken Mehrfamilienhaus umzubauen. Im Zuge der Ausschreibung der Bauleistungen zeichnete es sich ab, dass die veranschlagten Baukosten von ca. 8,0 Mio. EUR weit überschritten werden. Dies hätte nur mit guten Zinskonditionen und einer höheren Miete kompensiert werden können. Leider zeichnete sich gleichzeitig eine verschlechterte Zinssituation ab und das Mietniveau war auch schon ausgereizt. Demzufolge haben wir uns entschieden, das im Rückbau befindliche Objekt komplett abzureißen.

Komplexsanierung Regierungsstraße 25, 27, 29

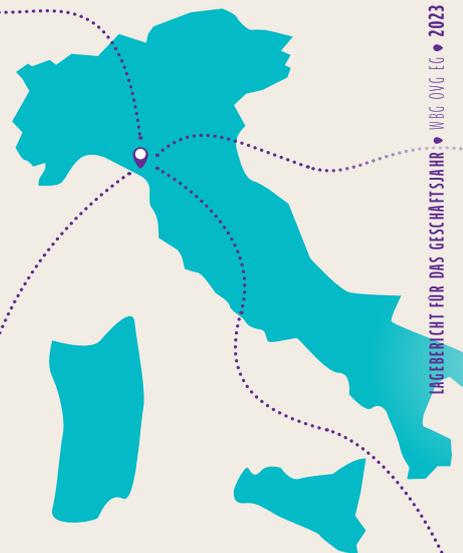
Die Aufzüge in dem 8-geschossigen Wohngebäude in der Regierungsstraße gehören zu den ältesten Anlagen in der Genossenschaft und sind sanierungsbedürftig. Aufgrund der älteren und langjährigen Bestandsmieter haben wir den Entschluss getroffen, die Fahrstühle und Hauseingangsbereiche barrierefrei umzubauen, so dass die Bewohner ebenerdig in ihre Wohnungen gelangen können. In diesem Zuge werden weitere Baumaßnahmen umgesetzt, wie z.B. der Anbau der fehlenden Balkone, Elektro-, Sanitärarbeiten sowie die Umrüstung auf die elektronische Schließanlage. Die Baumaßnahme wird über zwei Jahre gestreckt und beläuft sich auf 3,7 Mio. EUR.

Brandschutzverpflichtungen im Milchweg 31

In Folge der Brandsicherheitsschau der Feuerwehr in unserem 16-Geschosser im Milchweg 31 sind wir gezwungen, diverse Auflagen zur Behebung der brandschutztechnischen Mängel zu erfüllen. Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes hat bereits 2022 begonnen und wird sich durch die Komplexität der Baumaßnahme bis 2024 ziehen. In diesem Zusammenhang werden weiterhin die sanierungsbedürftigen Kaltwasser-, Warmwasser-, Zirkulations- und Verteilungen im Keller erneuert. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 2,9 Mio. EUR.



Entfernung:	939,44 km
Architekten:	B. Pisano und G. di Simone
Höhe:	56 m
Durchmesser:	12 m
Gewicht:	14.500 Tonnen
Material:	weißer Marmor und Stein
Etagen:	8 Stockwerke
Säulen:	30 Säulen je Stockwerk
Baustil:	romanischer Baustil



SCHIEFER TURM VON PISA



4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

4.1. VERMÖGENSLAGE

Die Strukturbilanz zeigt eine fristenkongruente Finanzierung der Vermögensteile durch die Kapitalteile.

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 106,1 TEUR auf 214.199,1 TEUR erhöht. Maßgeblich wirken hier Investitionszugänge mit insgesamt 4.204,1 TEUR und Zuschreibungen mit 3.809,2 TEUR erhöhend sowie Abschreibungen in Höhe von 7.905,9 TEUR mindernd.

In den Anlagezugängen sind vorrangig Herstellungskosten und nachträgliche Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsbauten mit 3.060,1 TEUR und die Kosten für das begonnene, aber nicht zu realisierende Bauvorhaben eines energieautarken Gebäudes mit 954,8 TEUR enthalten. Die Herstellungskosten und nachträglichen Herstellungskosten wurden um Fördermittelanprüche in Höhe von 111,3 TEUR gemindert.

Das bilanzielle Eigenkapital verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.003,8 TEUR auf insgesamt 97.501,7 TEUR. Der Zugang ist auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.962,5 TEUR sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 41,3 TEUR zurückzuführen. Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 111 auf 8.509 erhöht. Im Jahr 2023 sind 469 Mitglieder ausgeschieden. Im Gegenzug sind 580 Zugänge zu verzeichnen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 41,6 %.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 3.257,4 TEUR von 140.119,4 TEUR zum 31.12.2022 auf 136.862,0 TEUR zum 31.12.2023. Vom Fremdkapital entfällt der größte Anteil mit 90,0 % auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im

Berichtsjahr leicht reduziert 52,3 % (Vorjahr: 54,2 %).

Durch Investitionsmaßnahmen und der damit verbundenen Vermögensmehrung bei gleichzeitiger Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten verminderte sich die durchschnittliche Verschuldung von 337 EUR/m² im Jahr 2022 auf 330 EUR/m² im Jahr 2023. Der durchschnittliche Gebäudebuchwert der Wohnbauten erhöhte sich von 443 EUR/m² auf 449 EUR/m². Das Verhältnis der Buchwerte zur Verschuldung liegt bei 1,36.

4.2. FINANZLAGE

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Unternehmenscashflow gegenüber dem Jahr 2022 um 577,0 TEUR auf insgesamt 8.112,7 TEUR erhöht. Veränderungen ergaben sich durch deutlich höhere Umsatzerlöse, geringere Instandhaltungskosten sowie durch gesunkene Zinsen. Das Jahresergebnis wurde durch Zuschreibungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR beeinflusst, die nicht zahlungswirksam waren. Der Cashflow wird überwiegend verwendet für Tilgungen mit 5,9 % der durchschnittlichen Kreditverbindlichkeiten nach 6,5 % im Vorjahr. Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 112,4 % der planmäßigen Tilgungsleistungen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 10.107,5 TEUR und hat sich um 81,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert. Ursächlich ist im Wesentlichen die Veränderung der unfertigen Leistungen und die Inanspruchnahme von Rückstellungen.

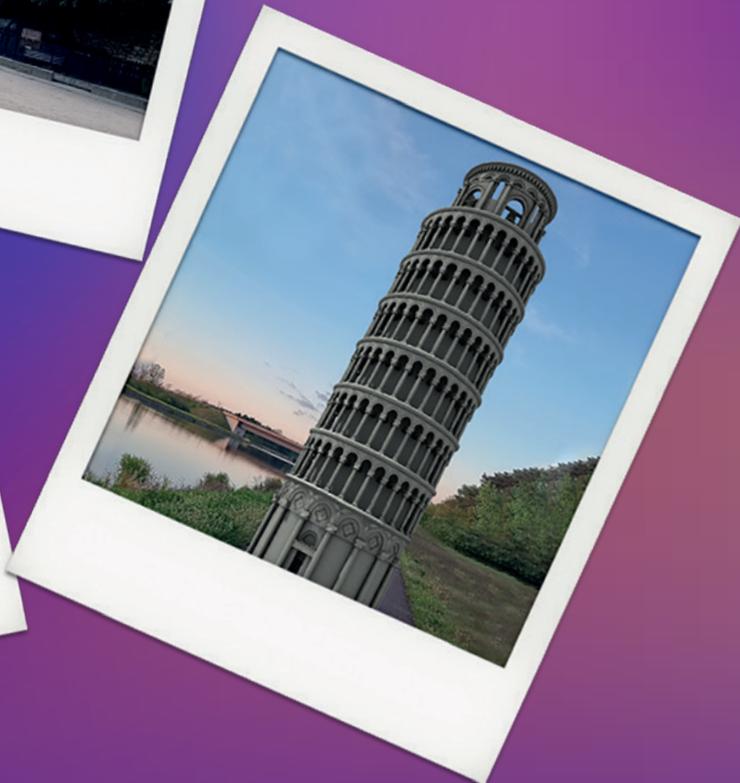
Für Investitionen wurden geringere Mittel aufgewendet als im Vorjahr. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit -4.239,5 TEUR um 4.205,9 TEUR niedriger als im Jahr 2022.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -1.415,0 TEUR im Geschäftsjahr 2022 auf -5.757,1 TEUR im Jahr 2023 verändert. Dem Investitionsvolumen in langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 4.442,9 TEUR stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 3.700,0 TEUR sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 7.216,7 TEUR gegenüber.

VERMÖGENSLAGE	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
langfristiges Vermögen	215.534,6	96,5	215.613,6	96,4
mittelfristiges Vermögen	51,2	0,0	75,4	0,0
kurzfristiges Vermögen	7.784,1	3,5	8.104,6	3,6
Bilanzvolumen	223.369,9	100,0	223.793,6	100,0
PASSIVA				
langfristiges Kapital	220.130,2	98,5	220.213,5	98,4
mittelfristiges Kapital	91,5	0,0	89,3	0,0
kurzfristiges Kapital	3.148,2	1,5	3.490,8	1,6
Bilanzvolumen	223.369,9	100,0	223.793,6	100,0

ITALIEN

in Magdeburgs Innenstadt



Einen detaillierten Verlauf der Zahlungsströme zeigt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
JAHRESÜBERSCHUSS	3.962,5	2.106,8	1.855,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens planmäßig	6.858,7	6.916,6	-57,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig	1.062,6	46,3	1.016,3
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-3.769,9	-2.834,2	-935,7
Andere wesentliche nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle	0,0	1.300,0	-1.300,0
Zunahme (+) Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-1,2	0,2	-1,4
CASHFLOW	8.112,7	7.535,7	577,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,6	0,0	-10,6
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,3	0,0	1,3
Veränderung der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände	-310,5	-127,1	-183,4
Veränderung der unfertigen Leistungen und andere Vorräte	-1.175,8	-352,9	-822,9
Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-470,1	16,8	-486,9
Veränderung von Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	46,1	-41,7
Veränderung sonstiger Passiva	1.288,9	431,9	857,0
Veränderung von Zins-/Tilgungsrückständen	68,5	-366,3	434,8
Zinsaufwendungen	2.751,3	3.079,4	-328,1
Zinserträge	-67,9	-11,5	-56,4
Beteiligungserträge	-119,7	-63,3	-56,4
Zunahme sonstiger Aktiva	35,0	0,0	35,0
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	10.107,5	10.188,8	-81,3
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-4.442,9	-8.525,0	4.082,1
Zinserträge	67,9	11,5	56,4
Beteiligungserträge	119,7	63,3	56,4
Abnahme im langfristigen Finanzanlagevermögen	5,2	2,8	2,4
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	10,6	2,0	8,6
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-4.239,5	-8.445,4	4.205,9
Zinsaufwendungen	-2.751,3	-3.079,4	328,1
geleistete Tilgungen planmäßig	-7.216,7	-7.673,8	457,1
geleistete Tilgungen außerplanmäßig	-1,4	0,0	-1,4
Aufnahme von Darlehen	3.700,0	9.500,7	-5.800,7
Verminderung der Geschäft Guthaben	41,3	-162,5	203,8
zugeflossene Baukostenzuschüsse/Fördermittel	471,0	0,0	471,0
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-5.757,1	-1.415,0	-4.342,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	110,9	328,4	-217,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.361,8	6.033,4	328,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.472,7	6.361,8	110,9

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Geschäftsguthaben und weiterer zahlungswirksamer Positionen belief sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 auf 6.472,7 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum 31.12.2022 um 110,9 TEUR erhöht.

4.3. ERTRAGSLAGE

Im Jahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.962,5 TEUR (Vorjahr: 2.106,8 TEUR) erzielt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich auf 1.710,7 TEUR (Vorjahr: -291,5 TEUR) deutlich verbessert. Hier wirken insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen.

Im Vorjahresvergleich ergeben sich für die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Veränderungen:

ERTRAGSLAGE	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	35.274,6	34.498,5	776,1
Bestandsveränderungen	1.170,1	341,6	828,5
Sonstige betriebliche Erträge	686,4	575,9	110,5
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-19.601,3	-19.993,8	392,5
Personalaufwand eigener Handwerker	-183,6	-123,9	-59,7
Abschreibungen	-6.646,1	-6.734,9	88,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-384,2	-485,7	101,5
Zinserträge der HBW	0,3	0,2	0,1
Zinsaufwendungen der HBW	-2.743,0	-3.070,9	327,9
Sonstige Steuern	-646,2	-649,2	3,0
verteilte Personal- u. Sachaufwendungen	-5.216,3	-4.649,3	-567,0
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG- ERGEBNIS	1.710,7	-291,5	2.002,2
Betreuungstätigkeit	-54,4	-44,8	-9,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-435,9	-394,8	-41,1
BETRIEBSERGEBNIS	1.220,4	-731,1	1.951,5
Finanzergebnis	180,0	63,2	116,8
Neutrales Ergebnis	2.562,1	2.774,7	-212,6
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
JAHRESERGEBNIS	3.962,5	2.106,8	1.855,7

Im Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wirken insbesondere erhöhte Umsatzerlöse und deutlich niedrige Instandhaltungsaufwendungen. In den Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen enthaltene höhere umlagefähige Betriebskosten werden durch entsprechende Bestandserhöhungen in ihrer Ergebniswirkung ausgeglichen. Die Istmieteeinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr von 24.666,1 TEUR um 671,2 TEUR auf 25.337,3 TEUR gesteigert werden. Das entspricht einer Steigerung von 2,7 %. Die Erlösschmälerungsquote redu-

zierte sich von 2,7 % auf 2,5 %. Zudem waren geringere Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 327,9 TEUR zu leisten. Für die Instandhaltung der Bestände wurde mit 9.108,3 TEUR ein um 1.151,3 TEUR geringerer Betrag als im Vorjahr aufgewendet.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 3.769,9 TEUR sowie durch eine außerplanmäßige Abschreibung eines begonnenen Bauprojektes in Höhe von 1.062,6 TEUR geprägt.

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 2023 betrug die Eigenkapitalrentabilität 4,1 % (Vorjahr: 2,3 %). Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Genossenschaft beträgt 2,9 % (Vorjahr: 2,2 %).

		2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	2,3	0,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,2	1,8

Die Miet- und Betriebskostenausfälle betragen im Geschäftsjahr 872,9 TEUR (Vorjahr: 945,8 TEUR). Die Ertragslage ist stabil. Die Mittel für eine erfolgreiche Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden erwirtschaftet bzw. aus der vorhandenen Liquidität entnommen. Daneben wurden die planmäßigen, hohen Darlehenstilgungen geleistet.

Das Verhältnis von Zinszahlungen zur Istmiete beträgt 10,8 % (Vorjahr 12,5 %). Für den gesamten Kapitaleinsatz wurden 39,3 % der Istmieten verwendet (Vorjahr 43,6 %).

		2023	2022	2021
Zinsen zu Istmiete	%	10,8	12,5	14,3
Kapitaleinsatz zu Istmiete	%	39,3	43,6	46,3

Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Zu- und Abschreibungen, erhöhte sich von 9.240,1 TEUR im Vorjahr auf 10.677,6 TEUR im Jahr 2023.

5. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit einer Fremdkapitalquote von 52,3 % (Vorjahr: 54,1 %) relativ hoch. Hintergrund hierfür sind zum einen die noch aus früheren Zeiten übernommenen Altverbindlichkeiten, zum anderen aber auch die umfangreiche Kreditaufnahme zum Zwecke der grundlegenden Sanierung der Wohnungsbestände. Zum 31.12.2023 bestehen Altschulden mit einer Restschuld von 7.258,1 TEUR sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen mit einer Restschuld in Höhe von 115.162,8 TEUR. Hiervon nehmen KfW-Darlehen mit einer Restschuld von insgesamt 2.551,4 TEUR einen Anteil von 2,2 % ein.

Der durchschnittliche Zinssatz liegt im Berichtsjahr bei 2,2 % (Vorjahr 2,5 %). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Durchschnitt mit 5,9 % (Vorjahr: 6,5 %) getilgt.

Neukreditaufnahmen erfolgten zum Zwecke der Finanzierung langfristiger Investitionen in Wohnbauten und zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau in Höhe von insgesamt 3.700,0 TEUR (Vorjahr 9.500,7 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 2023 wurde ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 119,7 TEUR (Vorjahr 63,3 TEUR) erwirtschaftet. Das Eigenkapital zum 31.12.2023 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 2024 somit 119,7 TEUR an die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2023 entsprechend als Forderung aktiviert.

Branchenspezifische Risiken, insbesondere die allgemeine Preisentwicklung, der Fachkräftemangel sowie der Wettbewerb wirken sich auf alle Geschäftsbereiche der Otto von Guericke Immobilien GmbH aus, lassen aber insbesondere im Bereich der Verwaltungstätigkeit die Chancen einer kostendeckenden Geschäftstätigkeit noch weniger aussichtsreich werden. Der rechtliche Rahmen wird immer komplexer und anspruchsvoller, der Anstieg der Verbraucherpreise fordert angemessene Lohn- und Gehaltsanpassungen und die Fachkräftegewinnung stellt sich immer herausfordernder dar. Die mit der Verwaltungstätigkeit erzielbaren Preise reichen zur auskömmlichen Deckung der Betreuungssparte

bei weitem nicht aus. Es wurde deshalb entschieden, die Sparte Wohneigentums- und Fremdverwaltung bis Mitte des Jahres 2025 zu schließen. Die laufenden Verträge werden nicht mehr verlängert und infolgedessen im Jahr 2025 nicht mehr zum Geschäftsbereich gehören. Die Betreuung der eigenen Bestände wird zukünftig durch Geschäftsbesorgung über die Mitarbeiter der Genossenschaft erfolgen. Strategisches Ziel der Otto von Guericke Immobilien GmbH ist es, sich noch stärker als Dienstleister für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG zu etablieren. Durch den Unternehmensverbund können Ressourcen gebündelt und Synergien geschaffen werden.

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, Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Fluktuation, Liquidität, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten.

Ein wesentlicher Risikofaktor bleibt die politische Entwicklung in Osteuropa. Seit Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu weiteren Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer andauernden Belastung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können weiter nicht verlässlich abgeschätzt werden. Kurz- und mittelfristig erleben wir eine höhere Nachfrage nach Wohnraum durch Geflüchtete aus verschiedenen Ländern. Wir rechnen weiter mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung.

Mit langfristig gebundenen Objektfinanzierungsmitteln und einem hohen Anteil an mit Fernwärme versorgten Liegenschaften lassen sich diese Entwicklungen aus heutiger Sicht im Rahmen der Finanzlage und Ertragskraft unserer Genossenschaft gut bewältigen. Aktuell steht die Entwicklung der Mietnebenkosten im Fokus, insbesondere der Heizkosten. Staatliche Preisbremsen, Ausweitung des Wohngeldanspruches und auch die Einführung des Bürgergeldes werden die nominalen Preissteigerungen etwas eindämmen können. Das Risiko von verzögerten oder ausfallenden Nebenkostenzahlungen der Mieter wurde bewertet und in der Planung mit einkalkuliert.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die

relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar signalisiert, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Stärker als bisher wird als politisches Ziel die Umsetzung erhöhter Klimaschutzziele mit annähernder Warmmietenneutralität formuliert. Unsere Annahme ist, dass dies durch Fördermittelprogramme begleitet werden wird. Nur so können die ambitionierten technischen Standards mit der Bezahlbarkeit der Bestandsimmobilien vereinbart werden. Wir wollen die soziale Balance bei der Bemessung der Mietpreise bewahren, sind aber elementar darauf angewiesen, die Investitionen wieder refinanzieren zu können.

Trotz der geschilderten, durchaus beunruhigenden, politischen Entwicklung sind derzeit keine Risiken zu erkennen, die auf eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung schließen lassen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben.

Eine deutliche Stärkung des Wirtschafts-, Wissenschafts- und Wohnstandortes Magdeburg ist von der Ansiedlung der Firma Intel im Süden Magdeburgs zu erwarten. Die geplanten Milliardeninvestitionen lassen unmittelbare und mittelbare positive Effekte in bisher ungeahnter Größenordnung auf Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft und Arbeitsplätze erwarten. Eine konkrete Prognose aus dieser noch sehr aktuellen Information lässt sich erst in den nächsten Jahren bemessen und formulieren. Perspektivisch wird sich die Infrastruktur der Stadt Magdeburg, die Nachfrage nach Wohnraum und auch das Umland nachhaltig verändern. Kurz- und mittelfristig ist von einer noch stärkeren Nachfrage nach Bauleistungen als bisher auszugehen. Dies könnte Kapazitäten im Baugewerbe weiter verknappen und Preise weiter verteuern.

Die Genossenschaft hat eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, um die von der Bundesregierung gesteckten Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Hierzu werden folgende Leitlinien von der Bundesregierung gesetzt (Bundes-Klimaschutzgesetz):

- Minderung des CO₂-Ausstoßes von 65 % bis 2030 (Basisjahr: 1990)
- Netto Treibhausgasneutralität bis 2045 (Gleichgewicht zwischen Emission und Abbau)

Bezogen auf den Gebäudesektor „Wohnen“ muss nach CRREM & IW2050 bis 2045 ein Emissionswert von 7,9 kg CO₂/m² Wohnfläche erreicht werden, um das

2°C - Ziel zu erreichen. Ein Emissionsfaktor von 1,9 kg CO₂/m² Wohnfläche würde das 1,5°C - Ziel ermöglichen. Dies ist auch der Zielkorridor, den wir als Genossenschaft mit unseren Objekten bis 2045 erreichen möchten. Zu Beginn der Datenerfassung im Jahr 2020 lagen wir bei einer spezifischen CO₂-Emission des Gesamtbestandes von 9,2 kg CO₂/m². Durch Umbauten im Bereich der Energieerzeugung und an der Gebäudehülle konnten die Emissionen bereits im Jahr 2022 auf 8,3 kg CO₂/m² gesenkt werden. Es lässt sich festhalten, dass wir bereits sehr deutlich unter dem Durchschnittsausstoß in Deutschland liegen.

Bezogen auf die gasversorgten Gebäude lagen die spezifischen CO₂-Emissionen 2022 bei ca. 24,5 kg CO₂/m². Somit lag der Fokus in einem Transformationsplan zunächst auf der Umrüstung der gasversorgten Objekte auf Fernwärme. Weitere Möglichkeiten zur Erreichung der ökologischen Ziele sowie auch zur Reduzierung der seit 2021 anfallenden CO₂-Steuer wurden wie folgt benannt:

- Wärmeerzeugung auf Hybridanlagen (Gas/Wärmepumpe)
- Errichtung von PV-Anlagen
- Ökostromtarife für Allgemeinstrom
- Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle

Zusammenfassend ist geplant, bis zum Jahr 2030 CO₂-Emissionen in Höhe von 1.740 t/a einzusparen (Umbau Energieerzeugungsanlagen). Dies bedeutet eine CO₂-Reduktion um etwa 51 % zwischen den Jahren 2020 und 2030. Damit die gesteckten Ziele erreicht werden können, sind zukünftige Umbaukosten in Höhe von etwa 9,6 Mio. EUR vorgesehen.

Zu den Prognosen des Vorjahres sind überwiegend positive Abweichungen festzustellen. In einzelnen Kennzahlen wurden die prognostizierten Werte nicht erreicht. Statt eines geplanten Jahresüberschusses in Höhe von 1,6 Mio. EUR endete das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,0 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichen mit 35,3 Mio. EUR ihren prognostizierten Wert.

Für die Instandhaltung waren 7,3 Mio. EUR eingeplant, insgesamt sind 8,7 Mio. EUR angefallen. Gründe hierfür sind Kostenerhöhungen in nahezu allen Instandhaltungspositionen, insbesondere aber die Aufwendungen für die Neuvermietung um den Leerstand auf dem erfreulich niedrigen Niveau zu halten. In den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden ungeplante Zuschreibungen in Höhe von 3,7 Mio. EUR verarbeitet. Das Liquiditätsziel in Höhe von 4,6 Mio. EUR wurde mit 6,4 Mio. EUR übertroffen. Dafür verantwortlich war im Wesentlichen die erhöhte Startliquidität am Beginn des Geschäftsjahres, als auch die gebremste Investitionstätigkeit.

Für das Jahr 2024 sind keine Bestandszugänge vorgesehen. Wir konnten in den letzten Jahren Immobilien in einem Umfang erwerben, der unseren für diesen Zeitraum geplanten Bestandszuwachs bereits übererfüllt. Durch einen in den letzten Jahren zu verzeichnenden Anstieg der Verkaufspreise, teilweise weit über das 20-fache der Istmiete hinaus, nimmt die Chance, renditeträchtige Bestands-

zuwächse zu realisieren, jedoch kontinuierlich ab. Die Kapitalkosten haben sich nach schneller und deutlicher Steigerung auf einem Niveau von 4-5% stabilisiert.

Wir sehen vorrangig in der Pflege und Aufwertung unseres vorhandenen Bestandes 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.

Für die Wohnungen im Kernbestand wird im Jahr 2024 eine Fluktuationsquote von 10,0 % angenommen. Auch in den darauffolgenden Jahren wird die Fluktuationsquote ohne Sonderfaktoren regelmäßig zwischen 9,0 % - 10,0 % und die Wiedervermietungsquote mindestens 100,0 % betragen. Als Sonderfaktor werden ergänzend zur Mietanschlussquote kurzfristige Effekte im Vermietungsgeschäft prognostiziert. In dem erhöhten Mietvertragsniveau des Jahres 2022/2023 waren Verträge für die Unterbringung von Menschen aus der Ukraine enthalten, deren dauerhafter Verbleib noch nicht eingeschätzt werden kann. Daher wurden für die nächsten drei Jahre 20 zusätzliche Kündigungen p. a. eingeplant.

Wir erwarten weiter einen positiven Geschäftsverlauf mit steigenden Umsätzen. Die Erträge aus Sollmieten werden nach Abzug von Erlösschmälerungen im Planjahr 2024 einen Betrag von 25,9 Mio. EUR einnehmen und damit nochmals höher ausfallen als 2023.

Risiken aus vorgenommenen und geplanten Mieterhöhungen sehen wir nicht. Die Zustimmungsraten zu unserer nach § 557 BGB durchgeführten Mietanpassung waren außerordentlich hoch. 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 Mietpreislösung 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.

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 grundsätzlich durch abgeschlossene Einheitspreisabkommen mit Handwerks- und Dienstleistungsfirmen einem unkontrollierten Preisanstieg entgegenwirken. Dennoch werden wir auch hier für einige Gewerke eine Preisanpassung vornehmen müssen. Für die Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen des Bauplanes 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 ausführenden Firmen einstellen. Es wird sich zeigen, ob die in der ganzen Branche spürbare Investitionszurückhaltung die Lage etwas entspannt. Einzelne Gewerke wie Elektro, Heizung, Photovoltaik etc. werden weiter stark nachgefragt bleiben.

Die voranschreitende Digitalisierung bietet die Chance, Effizienz und Effektivität der Arbeitsprozesse zu erhöhen. Damit einher geht in der Einführungsphase verschiedener IT-Projekte in den Bereichen Vertrieb, Personalwesen und Controlling ein erhöhter Personal- und Sachaufwand.

Das sehr niedrige Zinsniveau der letzten Jahre hat die Ertragslage nachhaltig positiv beeinflusst. Mittlerweile zeigt sich ein sehr dynamischer Zinsanstieg von bisher ca. 1,5 % auf nun ca. 4,0 %. In der strategischen Planung haben wir je nach Jahrgang der Prolongation oder des Neugeschäftes den Prognosewert erneut angepasst und nunmehr in Höhe von 5-6 % Zinssatz angenommen. Durch frühzeitige Anschlussfinanzierungen und die Diversifizierung des Darlehensportfolios sehen wir mittelfristig beherrschbare Zinsänderungsrisiken. 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.

Im Jahr 2024 wird ein Kapitaldienst in Höhe von 10,0 Mio. EUR erwartet. Bei leicht



KOLOSSEUM



steigenden Istmieten wird sich der Anteil des Kapitaldienstes zur Istmiete weiter bei ca. 38-40 % bewegen.

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Rahmen der langfristigen Finanzplanung gesichert. Zum 31.12.2024 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 31.12.2023 beläuft sich der Bestand der flüssigen Mittel auf 6,5 Mio. EUR. Sollten sich Chancen zur Bestandserweiterung durch Immobilienankäufe ergeben, werden Finanzierungen so erfolgen, dass eine Mindestliquidität von 4,0 Mio. EUR dauerhaft nicht unterschritten wird.

Gemäß dem mittelfristigen Wirtschaftsplan wird auch in den nächsten Jahren in Summe eine positive Geschäftsentwicklung erwartet. Für das folgende Berichtsjahr erwarten wir ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen ein negatives Jahresergebnis von 0,8 Mio. EUR. Dabei ist berücksichtigt, dass geplante Bauinstandhaltungsmaßnahmen durch nur teilweiser Aktivierbarkeit diese ergebnismindernden Effekte hervorrufen.

Aus dem zwischen der Tochtergesellschaft und der Genossenschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag besteht die Pflicht zum Ausgleich von eventuellen Fehlbeträgen der Tochtergesellschaft.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sehen wir insbesondere in der Kundentreue und dem Servicegedanken der Genossenschaft. Durch regelmäßige Schulungen werden die sozialen und fachlichen Kompetenzen der vielfältigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter permanent gesteigert. Der nächste wesentliche Schritt zur weiteren Erhöhung der Kundenzufriedenheit ist die Erweiterung unseres Geschäftsgebäudes und damit einhergehend ein neuer ganzheitlicher Ansatz zur Beratung von Bestands- und Neumieter in neuen zeitlichen, räumlichen und organisatorischen Strukturen.

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. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet und statt auf Shareholder Value auf Membership Value setzt, ist nachhaltig und modern. Es hat gute Chancen, in seiner Bekanntheit und Beliebtheit weiter zuzulegen. 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, 5. April 2024

Hornemann
Vorstand

Grasse
Vorstand



- Entfernung:** 1140,60 km
- Bauherr:** Herrscher Vespasian
- Höhe:** 54 m
- Länge:** 188 m
- Breite:** 156 m
- Gewicht:** 230.000 Tonnen
- Kosten:** ca. 500 Millionen Euro
- Baustil:** römische Architektur



AKTIVSEITE

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMOGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	94.928,62	92.991,58
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	205.499.901,35	203.267.961,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.304.598,30	7.255.033,43
3. Grundstücke ohne Bauten	2.542.771,32	2.318.469,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.579,43	11.049,36
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	823.262,74	861.659,38
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	376.730,60
8. geleistete Anzahlungen	0,00	2.060,00
	214.199.113,14	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97	1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	94.566,30	272.292,57
	1.222.389,27	
ANLAGEVERMOGEN INSGESAMT:	215.516.431,03	215.586.070,59
B. UMLAUFVERMOGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	10.993.846,48	9.823.785,63
2. Andere Vorräte	25.687,05	20.012,16
	11.019.533,53	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	282.664,81	169.187,11
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.789,84	5.986,30
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	146.449,58	82.393,03
4. Sonstige Vermögensgegenstände	891.206,25	1.521.039,27
	1.330.110,48	
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet: 0,00 EUR)	6.472.692,54	6.396.765,63 (35.000,00)
UMLAUFVERMOGEN INSGESAMT:	18.822.336,55	18.019.169,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.387,70	12.108,85
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMOGENSVERRECHNUNG	571,82	0,00
BILANZSUMME	234.363.727,10	233.617.348,57

Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVSEITE

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	412.680,00	385.770,00
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.939.097,77	6.921.532,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.604,00 EUR)	2.240,00	5.440,00 (30.982,00)
	7.354.017,77	
II. Ergebn isrücklagen		
1. Sonderrücklagen § 27 Abs. 2 DMBilG	52.469.103,44	52.469.103,44
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.000.000,00 EUR)	12.600.000,00	10.600.000,00
3. Bauerneuerungsrücklage	6.413.307,54	6.413.307,54
4. Andere Ergebn isrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.106.815,62 EUR)	16.702.813,16	15.595.997,54 (359.613,25)
	88.185.224,14	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.962.493,54	2.106.815,62
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	/ 2.000.000,00	/ 1.000.000,00
	1.962.493,54	
EIGENKAPITAL INSGESAMT:	97.501.735,45	93.497.966,14
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	163.670,63	369.591,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.435.557,76	1.904.297,38
	1.599.228,39	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.597.812,42	126.407.425,24
2. Erhaltene Anzahlungen	11.090.768,33	10.002.380,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	445.235,47	266.813,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709.366,46	786.801,73
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.597,48	15.445,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 33.276,63 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.153,07 EUR)	218.896,88	201.214,08 (27.666,72) (1.014,69)
	135.080.677,04	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	182.086,22	165.413,69
BILANZSUMME	234.363.727,10	233.617.348,57

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.261.514,66	34.479.537,49
b) aus Betreuungstätigkeit	57.960,00	55.063,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.251,02	73.986,02
	35.395.725,68	
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.170.060,85	341.598,11
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.557.409,38	3.489.447,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.601.315,01	19.993.765,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.495,96	4.698,20
	19.607.810,97	
ROHERGEBNIS	21.515.384,94	18.441.169,71
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.171.157,09	3.006.479,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 22.721,07 EUR)	647.016,82	583.773,79 (28.011,69)
	3.818.173,91	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.921.306,41	6.962.899,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.587.429,76	2.124.236,23
8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 119.657,38 EUR)	119.657,38	63.311,99 (63.311,99)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.929,72	11.496,95
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.751.302,44	3.079.389,73
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.051	15,07
ERGEBNIS NACH STEUERN	4.624.760,03	2.759.185,25
12. Sonstige Steuern	662.266,49	652.369,63
JAHRESÜBERSCHUSS	3.962.493,54	2.106.815,62
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	2.000.000,00	1.000.000,00
BILANZGEWINN	1.962.493,54	1.106.815,62

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHAFTSJAHR 2023

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 DMBiG 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 grundsätzlich beibehalten. Aufgrund des Vorliegens der Voraussetzung für die Anwendung des § 246 Abs. 2 S. 2 HGB, wurden erstmals Rückstellungen für Pensionen mit dem zu ihrer Erfüllung vorgesehenen Finanzanlagevermögen verrechnet. Der sich aus der Verrechnung ergebende Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. 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 2023 wurden im Sachanlagevermögen Grundstücks-, Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt 4.014,9 TEUR aktiviert.

Für Anschaffungskosten, Herstellungskosten und nachträgliche Herstellungskosten im Bestand sind 2.984,6 TEUR im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und 75,5 TEUR im Posten „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ aktiviert worden.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 befanden sich keine Anlagen im Bau.

Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde - wie auch in Vorjahren - kein Gebrauch gemacht.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgte zuletzt auf Grundlage der Bodenrichtwerte der Stadt Magdeburg vom 01.01.2023, ergänzt durch eigene Marktprognosen. Es ergab sich kein Abschreibungs- oder Zuschreibungsbedarf.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Ertragswerten der Wohnbauten bestimmt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Bei über das Gesamtportfolio sehr niedrigen Leerständen und stetigen Mietsteigerungen wurde dem Wertaufholungsgebot ehemaliger außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen. Berücksichtigt wurden dabei zunächst zwei Wohngebiete in denen der Stadtumbau durch umfangreiche Investitionen, Abriss- und Neubau besonders erfolgreich und aus unternehmerischer Sicht erstmal abgeschlossen ist. Aus diesem Grund erfolgte in 18 Liegenschaften eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von 3.769,9 TEUR auf den ermittelten Ertragswert.

Für ein gerade begonnenes Bauvorhaben verteuerten sich kalkulierte Bau- und Kapitalkosten so stark, dass davon auszugehen ist, hier dauerhaft keine

Anhang

Rentabilität in der Bewirtschaftung zu erzielen. Die innovative, energieeffiziente Sanierung eines bereits auf drei Geschosse zurückgebauten Mehrfamilienhauses wurde gestoppt und die verbleibende Bausubstanz abgerissen. Die Planungs- und Baukosten wurden in Höhe von 1.062,6 TEUR außerplanmäßig abgeschrieben. Die Abrisskosten betragen 147,3 TEUR.

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 31.12.2023 betrug das Eigenkapital der GmbH 1.802,8 TEUR (Quote 29,3 %). Es konnte ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 119,7 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. Für verpfändetes Deckungsvermögen für Altersvorsorgeverpflichtungen in Höhe von 203,3 TEUR wurde die Verrechnungsvorschrift nach § 246 Abs. 2 Satz 2

HGB angewandt. Nach Verrechnung mit entsprechenden Pensionsrückstellungen in Höhe von 203,9 TEUR wurde der überschüssige Betrag in Höhe von 0,6 TEUR als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bilanziert. Zugehörige Zinserträge der Finanzanlagen wurden in Höhe von 2,3 TEUR mit Zinsaufwendungen der Rückstellungen verrechnet.

Eine detaillierte Übersicht der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel in der Anlage I dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 10.993,8 TEUR (Vorjahr 9.823,8 TEUR). Dem stehen auf der Passivseite der Bilanz die erhaltenen Anzahlungen der Mieter gegenüber. Die Bewertung der nicht abgerechneten Kosten erfolgte zu Anschaffungskosten, soweit nicht aufgrund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen geboten waren.

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

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

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

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.

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	282.664,81	0,00	169.187,11	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.789,84	0,00	5.986,30	0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	146.449,58	0,00	82.393,03	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	891.206,25	57.253,16	1.521.039,27	67.882,58
Gesamtbetrag	1.330.110,84	57.253,16	1.778.605,71	67.882,58

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Fördermittelanträge in Höhe von 424,3 TEUR enthalten.

Pensionsrückstellungen wurden für alle Verpflichtungen und Anwartschaften aufgrund zweier versicherungsmathematischer Gutachten mit einem Rechnungszins von 1,82 % 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. Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) hat mit dem neuen Rechnungslegungshinweis IDW RH FAB I.021 „Handelsrechtliche Bewertung von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen“ Änderungen zur handelsrechtlichen Bilanzierung von rückgedeckten Versorgungszusagen beschlossen. Dieser Rechnungslegungshinweis wurde mit dem Primat der Passivseite angewendet. Durch die Anwendung des durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zum durchschnittlichen 7-jährigen Rechnungszinssatz in Höhe von 979 EUR (§ 253 Abs. 6 HGB, 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:

Baumaßnahmen zur Brandschutzertüchtigung	827,1 TEUR
Betriebskosten	219,0 TEUR
Personalkosten	149,7 TEUR
Kosten der HBW des Wohneigentums	114,3 TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	45,0 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 2024 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.

FINANZIERUNGSTRUMENTE

Die Zinsentwicklung bestehender Verbindlichkeiten ist zum Bilanzstichtag durch ein Zinsänderungsgeschäft in Form eines Zinsswaps (Payer-Swap) gesichert. Das Volumen auf Basis der Nominalbeträge beläuft sich auf 5.505,0 TEUR (Volumen am 31.12.2023: 2.601,3 TEUR). Zum 31.12.2023 beträgt der Marktwert des Zinssicherungsgeschäftes 193,1 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen, periodenfremden bzw. betriebsuntypischen Erträge und Aufwendungen enthalten:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Zuschreibungen auf Grundstücke und Wohnbauten	3.769,9 TEUR
---	--------------

ABSCHREIBUNGEN

Außerplanmäßige AfA auf Anlagen im Bau	1.062,6 TEUR
--	--------------

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Abrisskosten	147,3 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
Mietverträge über Messgeräte zur Verbrauchsmessung von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmeenergie mit Messdienstfirmen (Restlaufzeit 1-8 Jahre)	332,6
EDV-Verträge	351,8
	684,4

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 2023 ist vollständig durch Fremdkapital, Fördermittel und Eigenkapital gesichert.

BESCHÄFTIGTE

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 51 Personen beschäftigt.

Kaufmännische und technische Angestellte	48
Regieabteilung Handwerker	3
	51

In der Anzahl der Beschäftigten sind zwölf Mitarbeiter enthalten, die Teilzeit beschäftigt sind. Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende sowie zeitweilig Praktikanten und Studenten beschäftigt.

GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER (VERBLEIBENDE MITGLIEDER)

	Anzahl
Ende 2022	8.398
Zugang	580
Abgang	469
Ende 2023	8.509

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um 17,6 TEUR

Die Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 12,5 TEUR

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf 6.961,5 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
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle - Merseburg e.G.
(Vorsitzender)

Prof. Dr. Peter Reichling, Biederitz
Universitätsprofessor
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
(Stellv. Vorsitzender, ab 21.06.2023)

Gerhard Andres, Magdeburg
Dipl.-Ingenieur
Ingenieurbüro Energie Consult Magdeburg
(Stellv. Vorsitzender, bis 21.06.2023)

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

Thomas Pietsch, Magdeburg
Geschäftsführer
Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG

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



E. WEITERE ANGABEN

**VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH
SCHLUSS DES GESCHAFTSJAHRES**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.962.493,54 EUR gemäß § 39 der Satzung der Genossenschaft mit einem Betrag von 2.000.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung am 19.06.2024 wird empfohlen, den Bilanzgewinn von 1.962.493,54 EUR den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

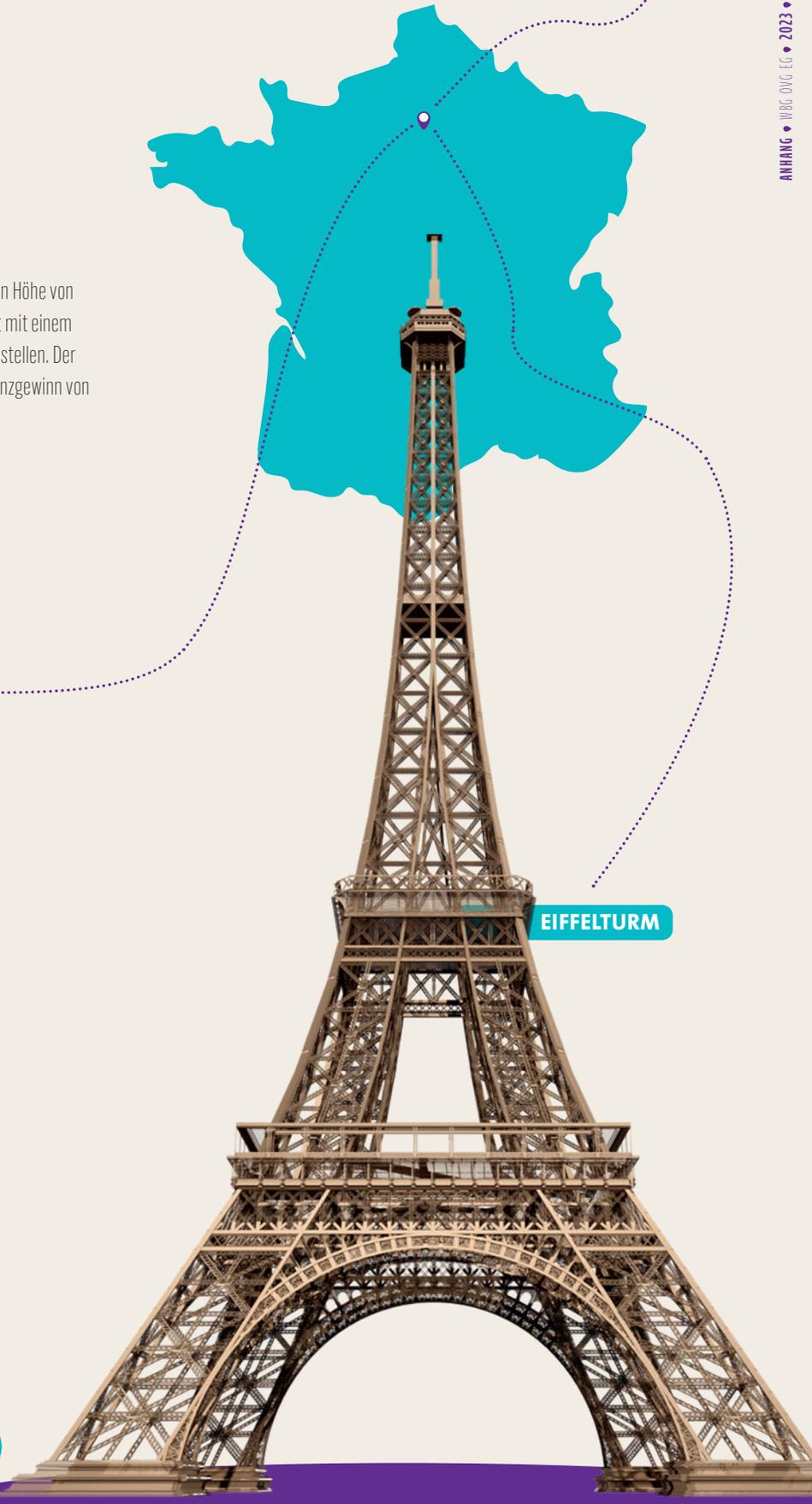
Magdeburg, 5. April 2024


Horremann
Vorstand


Grasse
Vorstand



- Entfernung: 752,01 km
- Architekt: Gustave Eiffel
- Höhe: 54 m
- Länge: 125 m
- Breite: 125 m
- Gewicht: 10.100 Tonnen
- Kosten: ca. 20 Millionen Euro
- Baustil: Moderne Architektur



ANLAGENSPIEGEL

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge 2023 EUR	Abgänge 2023 EUR	Umbuchungen 2023 EUR	Zuschreibungen 2023 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
I. IMMATERIELLE VERMOGENSGEGENSTÄNDE						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	197.843,85	17.294,39	0,00	0,00	0,00	215.138,24
IMMAT. VERMOGENSGEGENSTÄNDE GESAMT	197.843,85	17.294,39	0,00	0,00	0,00	215.138,24
II. SACHANLAGEN						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	396.600.424,35	2.984.591,32	0,00	2.162.510,71	39.261,67	401.786.788,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.321.439,47	75.548,53	0,00	-2.117.875,76	0,00	7.279.112,24
3. Grundstücke ohne Bauten	7.255.033,43	0,00	0,00	224.301,62	0,00	2.589.113,02
4. Technische Anlagen und Maschinen	279.199,91	24.521,52	752,20	0,00	0,00	51.689,23
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.209.348,10	164.692,48	55.920,35	890,00	0,00	2.319.010,23
6. Anlagen im Bau	0,00	954.787,62	1.062.581,65	107.794,03	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	376.730,60	0,00	0,00	-376.730,60	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	2.060,00	0,00	1.170,00	-890,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	410.902.733,83	4.204.141,47	1.120.424,20	0,00	39.261,67	414.025.712,77
III. FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.127.822,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1.127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	272.292,57	31.425,22	209.151,49	0,00	0,00	94.566,30
FINANZANLAGEN GESAMT	1.400.115,54	31.425,22	209.151,49	0,00	0,00	1.222.389,27
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	412.500.693,22	4.252.861,08	1.329.575,69	0,00	39.261,67	415.463.240,28

ANLAGE 1

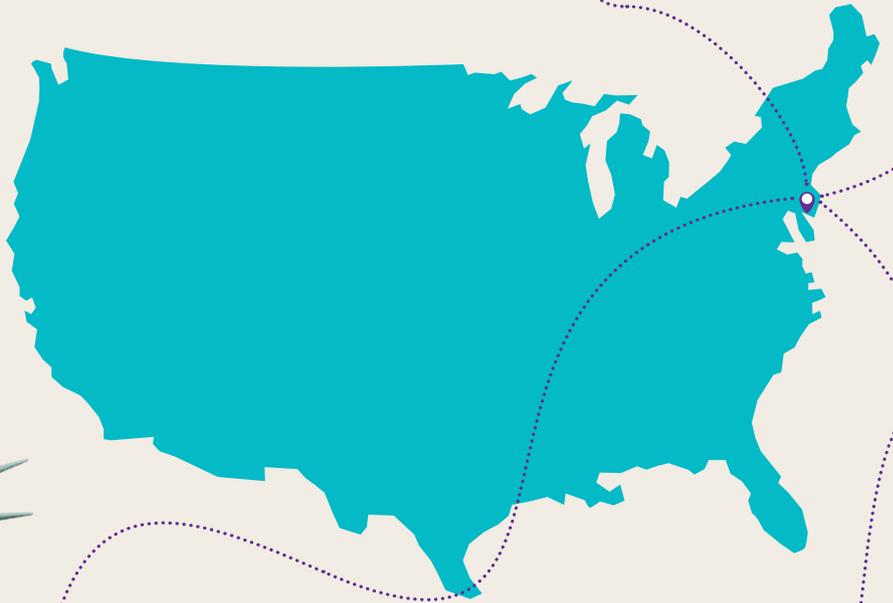


ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
kumuliert 01.01.2023 EUR	Abschreibungen laufendes GJ EUR	Zuschreibungen laufendes GJ EUR	Anderung i.Z.m. Abgängen EUR	Anderung i.Z.m. Umbuchungen EUR	kumuliert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 01.01.2023 EUR
104.852,27	15.357,35	0,00	0,00	0,00	120.209,62	94.928,62	92.991,58
104.852,27	15.357,35	0,00	0,00	0,00	120.209,62	94.928,62	92.991,58
193.332.463,35	6.475.714,77	3.769.929,10	0,00	248.637,68	196.286.886,70	205.499.901,35	203.267.961,00
2.066.406,04	156.745,58	0,00	0,00	-248.637,68	1.974.513,94	5.304.598,30	7.255.033,43
46.341,70	0,00	0,00	0,00	0,00	46.341,70	2.542.771,32	2.318.469,70
16.870,55	6.991,45	0,00	752,20	0,00	23.109,80	28.579,43	11.049,36
1.347.688,72	203.915,61	0,00	55.856,84	0,00	1.495.747,49	823.262,74	861.659,38
0,00	1.062.581,65	0,00	1.062.581,65	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376.730,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.060,00
196.809.770,36	7.905.949,06	3.769.929,10	1.119.190,69	0,00	199.826.599,63	214.199.113,14	214.092.963,47
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	94.566,30	272.292,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.222.389,27	1.400.115,54
196.914.622,63	7.921.306,41	3.769.929,10	1.119.190,69	0,00	199.946.809,25	215.516.431,03	215.586.070,59





FREIHEITSSTATUE



NEW YORK

- Entfernung: 6.311,65 km
- Architekt: Frederic - Auguste Bartholdi & Gustav Eiffel
- Höhe: 92,99 m
- Breite: 25 m
- Gewicht: 204 Tonnen
- Kosten: ca. 63 Millionen Euro
- Baustil: Kolossalstatue des Neoklassizismus



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Gesamtbetrag 31.12.2023 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* (Vorjahr)	122.597.812,42 (126.407.425,24)	7.279.661,56 (7.353.548,65)	30.036.748,22 (28.848.346,94)	85.281.402,64 (90.205.529,65)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	11.090.768,33 (10.002.380,70)	11.090.768,33 (10.002.380,70)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	445.235,47 (266.813,11)	445.235,47 (266.813,11)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	709.366,46 (786.801,73)	709.366,46 (786.801,73)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	18.597,48 (15.445,50)	18.597,48 (15.445,50)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	218.896,88 (201.214,08)	218.896,88 (201.214,08)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	135.080.677,04 (137.680.080,36)	19.762.526,18 (18.626.203,77)	30.036.748,22 (28.848.346,94)	85.281.402,64 (90.205.529,65)

*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

ANLAGE 2



Im Geschäftsjahr 2023 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.

Im Jahr 2023 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, davon vier unter Teilnahme des Vorstandes, eine konstituierende Sitzung im Rahmen der Vertreterversammlung und gemäß § 57 IV GenG eine Sitzung unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer. Die letzte Sitzung des Jahres diente der Festlegung der Ziele für den Vorstand. Darüber hinaus gab es eine Sitzung des Aufsichtsratsausschusses sowie eine Vertreterversammlung.

Die Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH hat in diesem Jahr zwei Gesellschafterversammlungen durchgeführt.

Die Vertreterberatungen wurden in diesem Jahr im Frühjahr und im Herbst durchgeführt. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand in regelmäßigen Abständen in wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und 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.

Zu den wesentlichen Themen des Jahres 2023 gehörte unter anderem die schwierige Entscheidung, das Bauvorhaben ENERGIEsela im Bruno-Taut-Ring 78-82 abzubrechen. Hier sollte das erste energieautarke Mehrfamilienhaus der Genossenschaft entstehen. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand zur CO₂Minderungsstrategie, der Entwicklung des Leerstands, zum Abbau von Forderungen und Verbindlichkeiten, Chancen und Risiken, Marketingaktivitäten und den Geschäftsverlauf der Tochtergesellschaft unterrichten. Weitere Schwerpunkte im Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand waren

und sind das Bauvorhaben zur Erweiterung der Geschäftsstelle im Scharnhorststring und der damit verbundenen Neustrukturierung des Unternehmens. Auch in 2023 haben uns die Energiekrise, Preissteigerungen sowie Material- und Personalengpässe wiederholt vor Herausforderungen gestellt.

Der Aufsichtsrat wurde 2023 ausführlich über die Mietpolitik der Genossenschaft und hiermit verbunden über die kontinuierliche Anpassung der Grundmieten auf Basis der §§ 557, 558 BGB informiert.

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 2023 konnte ein Jahresüberschuss von 3.962.493,54 EUR erzielt werden. Die Bilanzsumme beträgt 234.363.727,10 EUR, die flüssigen Mittel beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 6.472.692,54 EUR. Damit war und ist die Genossenschaft jederzeit zahlungsbereit und konnte zu jedem Zeitpunkt ihren eingegangenen Verpflichtungen nachkommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2023 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 2023 keine Einwendungen zu erheben sind.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2023 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 119.657,38 EUR wird

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2023



Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG



nach Feststellung auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Auf der Vertreterversammlung am 21.06.2023 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Sven Kampfert, Prof. Dr. Peter Reichling und Ulrich Seidel wiedergewählt. Thomas Pietsch wurde erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Ekkehard Weiß als Vorsitzender bestätigt und Prof. Dr. Peter Reichling als sein Stellvertreter als Nachfolger von Gerhard Andres in diese Position neu gewählt.

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

Magdeburg, den 22. April 2024

Der Aufsichtsrat


Ekkehard Weiß
Vorsitzender

 **GIZEH**

- Entfernung:** 2.936,23 km
- Architekt:** Pharao Chafre
- Höhe:** 22 m
- Länge:** 72 m
- Breite:** 18 m
- Material:** Kalkstein
- Bauzeit:** 2570 - 2530 B.C



SPHINX VON GIZEH

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 6.186 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 Wohnungsversorgung.

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

Die Genossenschaft hält 100 % der Anteile an der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg. Die Tochtergesellschaft ist vorwiegend im Bereich des Hauswart- und Reinigungsservices tätig.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit

ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis 31. Dezember 2023 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 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität, die auf dem Niveau von zwei Monatsmieten liegt.

In 2023 wurde ein Cashflow in Höhe von 8.112,7 Tsd. € erwirtschaftet. Das Verhältnis des Cashflows zu den planmäßigen Tilgungen liegt bei 112,4 % nach 98,2 % im Vorjahr.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

3.962,5 Tsd. € ab, der sich gegenüber dem Vorjahresergebnis um 1.855,7 Tsd. € verbessert hat. Diese Entwicklung ist insbesondere auf das um 2.002,2 Tsd. € auf 1.710,7 Tsd. € verbesserte Ergebnis der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus um 1.210,3 Tsd. € gesunkenen Instandhaltungskosten, um 671,2 Tsd. € gestiegenen Istmieten und um 327,9 Tsd. € verminderten Zinsaufwendungen, denen im Wesentlichen um 566,9 Tsd. € gestiegene Verwaltungskosten gegenüberstehen.

Darüber hinaus hat sich das neutrale Ergebnis um 212,6 Tsd. € auf 2.562,1 Tsd. € vermindert. Dabei stehen den Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 3.769,9 Tsd. € insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Bauprojekt in Höhe von 1.062,6 Tsd. € und Abrisskosten in Höhe von 147,3 Tsd. € gegenüber.

Für die Bestandspflege wurden in 2023 Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von 25,69 € je m² Wohn- und Nutzfläche nach 23,95 € je m² Wohn- und Nutzfläche in 2022 aufgewendet.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten liegt in 2023 bei 29,11 € je m² Wohn- und Nutzfläche nach 24,43 € je m² Wohn- und Nutzfläche in 2022.

Die Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, die vor allem Leistungen auf dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungssektor erbringt, hat sich in 2023 planmäßig entwickelt. Es wurde ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 119,7 Tsd. € nach einem Vorjahresergebnis in Höhe von 63,3 Tsd. € erzielt. Die Umsatzerlöse konnten um 410,7 Tsd. € auf 5.210,0 Tsd. € gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote liegt zum 31. Dezember 2023 bei 29,3 % nach 29,2 % zum Vorjahresstichtag.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft ergeben sich für die Genossenschaft keine besonderen Risiken.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHAFTSFÜHRUNG

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, 22. April 2024

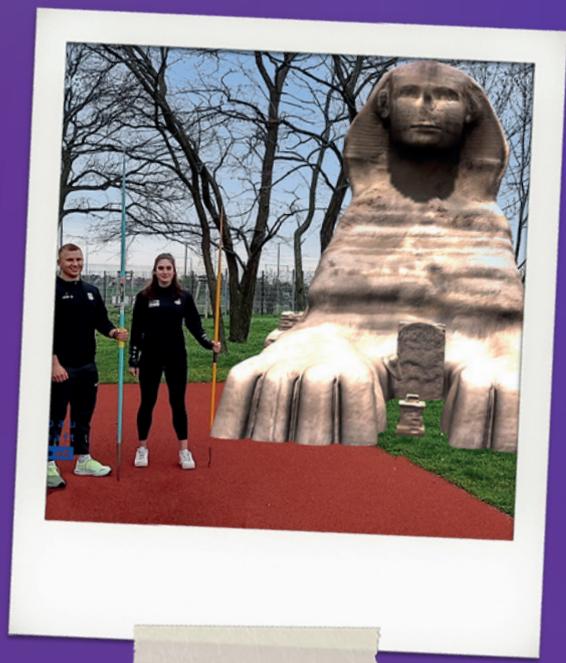
VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E.V.
- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -



Möttl
Wirtschaftsprüferin

ÄGYPTEN

in Magdeburgs Innenstadt





Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

FIRMA:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
SITZ:	Magdeburg
EINTRAGUNG:	Amtsgericht Stendal, GnR 2032
STEUER-NR.:	102/110/01939, Finanzamt Magdeburg
GRÜNDUNG:	23. Februar 1955 (Neugründung: 15. Dezember 1990)
EIGENKAPITAL:	97,5 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 neun 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
BILDNACHWEIS:	elements.envato.com, Dirk Mahler, intelligent & creative solutions, 3DQR GmbH
DRUCK:	Druckerei Mahnert, Aschersleben