

1893

Geschäftsbericht 2023

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Impressum

Herausgeber

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Ulrichplatz 1
39104 Magdeburg
Tel. 0391 6292-0
Fax 0391 6292-222

Gestaltung

DATES Medien Verlag GmbH

Fotos

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

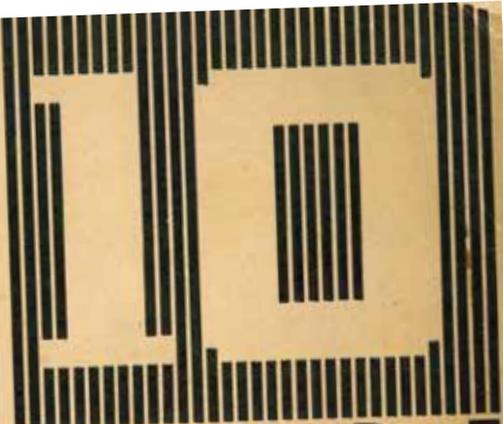
Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

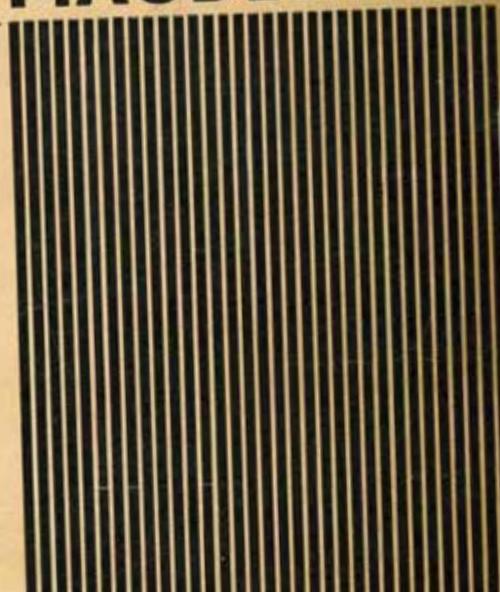
Auf einen Blick

HEIMSTÄTTENBAU GENOSSENSCHAFT

E. G. M. B. H. ZU MAGDEBURG **MAGDEBURG**



J A H R E



Auf einen Blick

	2023	2022	2021	2020
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme in T€	219.950,8	213.977,0	209.881,1	201.814,4
Bilanzgewinn in T€	4.713,4	4.370,3	4.967,4	4.389,7
Eigenkapitalquote in %	57,2	56,4	55,2	54,7
einfacher Cashflow in T€	8.629,7	7.985,0	8.195,4	7.832,0
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Anzahl Mitglieder	5.652	5.613	5.568	5.747
Anzahl Wohnungen	4.046	4.050	4.052	4.057
Leerstandsquote per 31.12. in %	2,25	2,3	1,97	1,97
Mietanschlussquote in %	99,7	96,4	98,7	99,3
Sollmiete Wohnungen in T€	17.487,9	17.203,0	16.914,7	16.717,8
durchschnittl. Sollmiete pro m ² in €	5,62	5,53	5,43	5,38
Investitionen in den Bestand in T€ (Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)	10.724,5	8.024,1	9.866,1	7.831,9

Jahresabschluss 1989

Bilanz bis zum 31.12.1989

Registriervermerk
 Registriert als jährliche
 Berichterstattung unter
 Reg.Nr. 3700/7/035 am
 10.11.1987.
 Befristet bis zum 31.1.1989
 Staatliche Zentralverwaltung
 für Statistik

Aktiva

Seite -1-

Inv.-Anl. Nr.	Betrag -M-	Betrag -M-	Kto.-Nr.	Kontenbezeichnung	Inv.-Anl. Nr.
3	4	5	6	7	8
2	490.026.46	224.523,71	81	<u>I. Deckung der Grundmittel</u>	
2	265.502.75		810/813/	<u>Kredite</u>	
2	235.897.47	205.092,87	819	f. Wohngebäude, Gemeinschafts-	9
2	30.804.60		814/815	antennen, Garagen u. sonstige	
2	65.326.774.96	30.534.869.96	816	Vor der Umbildung aufgenomm.	10
2	34.791.905,-		82	volkseigene, staatl. verwaltete	
			927	und private Darlehen d. GWG	
			92700	Vorfinanzierungskredite	-
			92701	langfristige Verbindlichkeiten	8
			92702	<u>eingesetzte Fonds</u>	
			92703	Eigenmittelfonds	14
			92704	Genossenschaftsanteile	14
			92709	Arbeitsleistungen	14
				finanzielle Abgeltung	
				der Arbeitsleistungen	
				betriebliche Hilfe	
				Fonds für aus Haushalt	
				bezahlte Investitionsmittel	
				Summe II	
			83	<u>II. Deckung der Umlaufmittel</u>	
			86	Verbindlichkeiten aus	8
			87	Warenlieferungen u. Leistungen	8
				Sonstige Verbindlichkeiten	
	476.866,69	486.508,01			
	9.641,32				
	413,60				

Inhalt

Inhalt

Impressum	4
Auf einen Blick.....	7
Inhalt	11
Vorwort.....	15
Lagebericht.....	19
1. Geschäftsverlauf.....	21
1.1 Branchenentwicklung	21
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	23
2. Darstellung der Lage	26
2.1 Vermögenslage	26
2.2 Finanzlage.....	27
2.3 Ertragslage	28
3. Prognosebericht.....	31
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	33
4.1 Risikomanagementsystem	33
4.2 Risiken und Chancen	34
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	37
Jahresabschluss	39
Bilanz zum 31.12.2023.....	40
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.–31.12.2023.....	43

Anhang.....	45
1. Angaben zum Unternehmen.....	47
2. Allgemeine Angaben	47
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	49
3.1 Anlagevermögen	49
3.2 Umlaufvermögen	51
3.3 Rücklagen	52
3.4 Rückstellungen	52
3.5 Verbindlichkeiten	53
3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten.....	53
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	54
4.1 Angaben zur Bilanz.....	54
4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	58
5. Sonstige Angaben	59
Bericht des Aufsichtsrats	63
Das Jahr in Bildern.....	69
Quellenangaben.....	84



Fliegeraufnahme der Gartenstadt Westernplan

Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg

e. S. m. b. H. zu Magdeburg

Werdegang und Erfolge
im gemeinnützigen Wohnungsbau

1920

1930

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen unseren Bericht für das Geschäftsjahr 2023 vorzulegen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der 1893 ist weiterhin positiv. Der Leerstand ist seit Jahren gering – eine maßgebliche Grundlage, durch die unsere Genossenschaft auch das Jahr 2023 wieder mit guten Ergebnissen abschließen konnte. Dabei sind die Herausforderungen groß. Kostensteigerungen bei Material und Löhnen sowie geänderte gesetzliche Vorgaben erschweren die wirtschaftliche Weiterentwicklung unseres charmanten alten Wohnungsbestandes.

Unser Weg zu einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis für unsere Mieter ist die Übernahme weitreichender Reparatur- und Reinigungsarbeiten durch eigene Mitarbeiter. Durch den Aufbau des Regiebetriebes und des Facilitymanagements konnten erhebliche Kosten

eingespart werden. Damit ist auch für die kommenden Jahre eine Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes gewährleistet.

Wir feierten im Jahr 2023 unser 130. Firmenjubiläum.

Wie stellt man 130 Jahre Firmengeschichte in Bildern dar? Neben einigen Fotos aus dem Genossenschaftsleben inclusive der großen Geburtstagsparty im Zoo zeigen wir Ihnen auf den folgenden Seiten Auszüge aus unserem Archiv. 100 Jahre alte Bilanzen, Bauplanungen, Gebührenbescheide, Baurechnungen etc. zeigen, dass die Geschichte einer Genossenschaft aus dem täglichen Handeln ihrer Mitarbeiter, Gremien, Geschäftspartner und Mitglieder geschrieben wird. Welche Investitionen werden getätigt? Wie marktfähig sind Mietpreise und Ausstattung der Wohnungen? Wie verlässlich sind die Dienstleister? Wie zahlungsfähig

sind die Nutzer der Genossenschaftswohnungen? Und welche wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflussen das Handeln?

Wir sind uns unserer Aufgabe und Verantwortung bewusst, den Bedürfnissen unserer jetzigen Mitglieder gerecht zu werden und darüber hinaus auch für die zukünftigen Generationen ein bezahlbares und sicheres Wohnen zu gewährleisten. Kontinuierlich die aktuell anstehenden Aufgaben angehen und Entscheidungen mit Weitsicht treffen, darin sehen wir unsere Aufgabe. Dass die Umstände manchmal widrig sind, ist nicht zu vermeiden. Das haben wir in 130 Jahren Firmengeschichte regelmäßig erfahren.

Mit einem Team von 120 Mitarbeitern arbeiten wir täglich mit Freude und Stolz für den weiteren Erfolg

der 1893, aber vor allem für die Menschen, die in der Genossenschaft wohnen und zu Hause sind.

Wir bedanken uns bei allen, die am Erfolg des Geschäftsjahres beteiligt waren und uns weiterhin unterstützen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Sandra Wartmann
Vorstand

Bilanz am

Liva

12119 05	12159 33
<u>40 28</u>	<u>598 72</u>
	<u><u>12758 05</u></u>

Magdeburg, den
Baugenossenschaft
Mietervereins Magde
den

G. Plume

Lagebericht

Genossen			Weitere Geschäftsanteile	
Tag der Eintragung	Name und Beruf	Wohnort	Tag der Eintragung	Zahl der weiteren Geschäftsanteile
15. November 1918	Krieger, Fritz, Mechaniker	Grüschowstr. 11a Grüschowstr. 11a Dornigewitz, Gaffelw. 2 Grüschowstr. 11a Grüschowstr. 11a		
50	Haus, Ludwig, Eisenbahnarbeiter	Grüschowstr. 11a		
1911	Kroviding, Fritz, Mechaniker	Grüschowstr. 11a		
1912	Kirsch, Franz, Arbeiter	Grüschowstr. 11a Grüschowstr. 3 Grüschowstr. 11a		
1913	Fischer, Franz, Arbeiter	Grüschowstr. 11a Dornigewitz, Gaffelw. 2 Grüschowstr. 11a		
1914	Liebs, Franz, Arbeiter	Grüschowstr. 11a		

Auscheiden		
Tag der Eintragung	Grund des Auscheidens	
24. 11. 37	Kindesung	
26. 11. 38	Kindesung	
7. 12. 18	Kindesung	
12. 11. 1935	Kindesung	
9. 10. 1942	Versterben am 13. 12. 47	
24. 12. 27	Ausschluss	

1. Geschäftsverlauf

1.1 Branchenentwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2023 hielten die Auswirkungen durch den Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine und die Nachwirkungen der Coronapandemie weiterhin an. Vor allem die hohen Energiepreise belasteten sowohl weite Teile der Wirtschaft als auch der Bevölkerung. Von der Bundesregierung wurden zur Entlastung der Bürger Maßnahmen eingeleitet. Ab dem 01. Oktober 2022 wurden die Umsatzsteuersätze für Gaspreise von 19 % auf 7 % gesenkt, welche bis zum 31. März 2024 befristet sind.¹ Zudem wurden ab Januar 2023 Energiepreisbremsen für Strom-, Gas- sowie Wärmepreise eingeführt. Die Gas- und Wärmepreise wurden jedoch erst im März 2023 mit Rückwirkung für Januar und Februar beschlossen.² Eine Verlängerung der Energiepreisbremsen wurde nicht vorgenommen, sodass diese zum 31.12.2023 ausgelaufen sind.³

Im Dezember 2023 verzeichnete Deutschland insgesamt eine Inflationsrate von 5,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Wohnungsmieten stiegen um 2,1 % zum Vorjahresmonat.⁴ Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) sind hingegen die Wohnimmobilien Preise im 3. Quartal des Berichtsjahres um 10,2 % gesunken, im Vergleich zum Vorjahresquartal.⁵

Das Bauhauptgewerbe wurde und wird im Gebäudenaufbau durch Umsatzeinbrüche belastet, wohingegen der Tiefbau durch Umsatzsteigerungen diesen Bereich stützt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Umsatz im Bauhauptgewerbe im 2. Quartal 2023 um 3,4 % gegenüber dem 2. Quartal 2022 gesunken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbau mit -7,0 % überwiegend beiträgt.

Das Ausbaugewerbe verzeichnet im Umsatz ebenfalls einen Rückgang von 3,1 %, jedoch sind die Baupreise vergleichsweise gestiegen. Insgesamt konnte hier eine Preissteigerung von 9,2 % festgestellt werden. Der Hauptgrund war hierbei die Nachfrage nach energetischer Sanierung. Die Elektroinstallation verzeichnete eine Umsatzsteigerung von 17,5 % und der Bereich Gas-, Wasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimainstallation eine Steigerung von 13,2 %, verglichen vom 2. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal.⁶

Diese Entwicklung ist ebenfalls an den Baugenehmigungen zu erkennen. Im August 2023 wurden 19.300 Wohnungen bewilligt, laut der Volksstimme. Dies entspricht ein Drittel (31,6 %) oder auch 8.900 Genehmigungen weniger zum Vorjahreszeitraum.⁷

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Bruttoinlandsprodukt innerhalb von Deutschland um 0,3 % gesunken.⁸ Sachsen-Anhalt liegt dabei auf dem vorletzten Platz mit -3,2 % im 1. Halbjahr 2023 zum Vorjahreshalbjahr und hat sich damit im Durchschnitt aller Bundesländer schwächer entwickelt.⁹ Dagegen ist die Zahl der Erwerbstätigen innerhalb von Deutschland im 4. Quartal des Wirtschaftsjahres mit rund 46,2 Millionen Personen erneut zum Vorjahresquartal gestiegen.¹⁰ Auch die Entwicklung der Reallöhne fällt im 3. Quartal 2023 positiv aus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) berichtet, waren die Nominallöhne in diesem Zeitraum um 6,3 % höher als im Vorjahresquartal. Im Vergleich dazu stiegen die Verbraucherpreise um 5,7 %, sodass für die Reallöhne eine Steigerung um 0,6 % ermittelt wurde.¹¹

Im aktuellen Berichtsjahr herrscht ein Ungleichgewicht innerhalb von Deutschland zwischen den Sterbe- und Geburtenraten. Laut der Volksstimme liegt die Anzahl der Sterbefälle innerhalb Deutschlands in den ersten beiden Oktoberwochen mit jeweils +1 % weiterhin über den mittleren Werten von 2019 bis 2022. Die Anzahl der Geburten im Jahr 2023 sank von Januar bis Juli um 6,3 % im Vergleich zum identischen Zeitraum des Jahres 2022.¹²

Nicht nur die Geburten nehmen ab, auch die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt ging im 1. Halbjahr 2023 zahlenmäßig zurück. Laut dem „Statis-

tischen Landesamt Sachsen-Anhalt“ lebten in diesem Zeitraum 2.181.183 Einwohner in Sachsen-Anhalt. Dies entspricht 5.460 weniger Bewohner gegenüber dem Anfangsbestand 2023. Magdeburg verzeichnet indes einen Rückgang von 717 Einwohnern.¹³

Ebenfalls im Berichtsjahr ist die Zahl der Erwerbstätigen auf 992.300 Personen (-0,2 %) in Sachsen-Anhalt gesunken. Die Ursache für diesen Rückgang liegt in der Abnahme der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung.¹⁴

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2023 in Sachsen-Anhalt ein Verbraucherpreisindex von 17,3 % gegenüber 2020 als Basisjahr ermittelt, sodass ein weiterer Anstieg zum Vorjahr (10,7 %) zu erkennen ist. Die Inflationsrate lag hierbei bei 6,0 %. Der Rekordwert von 2022 wurde damit nicht erreicht oder überschritten.¹⁵

Bei der Arbeitslosenzahl in Magdeburg ist seit Oktober 2023 eine leichte Senkung von 8,7 % auf 8,5 % zum Vormonat zu erkennen.¹⁶ Im November 2023 stagniert die Quote bei 8,5 % im Vergleich zum Oktober 2023. Bei der Betrachtung zum Vorjahresmonat hingegen liegt eine Steigerung vor. Denn im November 2022 waren insgesamt 9.872 Personen (7,9 %) arbeitslos gemeldet, wohingegen die Zahl in diesem Jahr auf 10.774 Personen und somit auf 8,5 % anstieg.¹⁷

In Magdeburg ist seit 2022 die Nachfrage nach Eigenheimen rückläufig.¹⁸ Nach den Preissteigerungen bei den Materialien (2022) sind es im aktuellen Geschäftsjahr die Bauzinsen, die kontinuierlich ansteigen. Bereits Ende Oktober 2023 gab es kaum noch Angebote unter 4 %.¹⁹

Durch diese Entwicklung orientiert sich die stärkere Nachfrage nach Mietwohnungen. Anfang 2023 wurde in Magdeburg ein leichter Wohnungsüberschuss von 4.900 Wohnungen ermittelt.²⁰ Dass sich ein Rückgang im Leerstand entwickelt, wurde auch im Wohnraumkonzept der Stadt Magdeburg dargestellt. Im Jahr 2019 gab es noch durchschnittlich 10,2 % leerstehende Wohnungen und in 2022 nur noch 9,8 %.²¹ Durch das aktuelle Spannungsverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage steigen entsprechend auch die Mietpreise. Laut „Aengevelt Research“ sind diese innerhalb von Magdeburg bereits 2022 um rd. 6,8 % für Neubau-Geschosswohnungen mit Baujahr ab 2008 gestiegen.²²

Trotz der aufgeführten Entwicklung und der zum Teil negativen Trends sind wir davon überzeugt, dass es uns genauso wie in der Vergangenheit auch in Zukunft gelingen wird, unseren Mitgliedern entsprechend unseres Slogans ein „Wohnen in der schönsten Form“ zu ermöglichen. In 130 Jahren hat die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG viele Höhen und Tiefen miterlebt. Von Weltkriegen bis hin zu den verschiedensten wirtschaftlichen Krisen, hat unsere

Genossenschaft so einige Hürden überwinden müssen und sich den äußeren Gegebenheiten angepasst. Mit Achtsamkeit und Weitsicht wird dies auch zukünftig gelingen.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Bestandsentwicklung

Per 31.12.2023 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.046 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 259.756,1 m², davon vier Gästewohnungen sowie 44 Gewerbeeinheiten (mit 3.385,0 m²), von denen 15 selbst genutzt werden und 1.053 sonstige Einheiten, darunter 904 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Genossenschaft beträgt 263.141,1 m² und damit 53,6 m² mehr als im Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2023 standen 91 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 2,25 % entspricht. Unter Beachtung von acht nicht aktiv vermarkteten Wohnungen ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,05 % und damit analog den Vorjahren auf gleichbleibend niedrigem Niveau. 401 Auszügen standen hierbei 400 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 99,7 % ergibt. Die Fluktuationsquote sank im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 9,2 % (Vorjahr 9,7 %).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen i. H. v. 250,7 T€, Modernisierungumlagen i. H. v. 42,0 T€, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB i. H. v. 10,7 T€ (Auswirkung aus der Maßnahme im Jahr 2022 auf 2023) sowie 1,5 T€ Einnahmen aus neu gebauten Stellplätzen, verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg um 304,9 T€ auf 18,0 Mio. €. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 5,53€ im Jahr 2022 auf 5,62€ im Berichtsjahr an.

Sowohl der Leerstand wie auch die Fluktuation sind stichtagsbezogen geringfügig gesunken, die durchschnittliche Leerstandsquote über das Geschäftsjahr war jedoch höher als 2022. Somit verzeichnet die 1893 im Jahr 2023 Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen i. H. v. 509,5 T€, was einem Anstieg um 56,1 T€ entspricht. Daneben haben die acht, aufgrund der Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost (RAGS), nicht aktiv vermarkteten Wohnungen Auswirkung auf diese Steigerung.

⌘ Anstieg von Soll- und Istmiete

	in T€	2023	2022	2021
Sollmiete		18.032,8	17.727,9	17.405,9
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen		509,5	453,4	442,0
Istmiete		17.523,3	17.274,5	16.963,9

Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2023 insgesamt 6.442,0 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen um 2.218,2 T€ über dem Vorjahresniveau (4.223,8 T€). Hierfür zeichnen die begonnenen Wärmedämmmaßnahmen, die Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost sowie unser Ausbaukonzept über aktivierbare Ausbauten von Leerwohnungen verantwortlich. Aufgrund von Lieferengpässen, Personalmangel bei den bauausführenden Firmen, teilweise schleppenden Baugenehmigungen bei den Behörden und langen Bearbeitungszeiten bei Fördermittelgebern konnte nicht das gesamte Planvolumen 2023 umgesetzt werden und wird nach 2024 übertragen.

In der Rödelstraße 1-19 und in der Sickingenstraße 1-4 wurden im Berichtsjahr 14 Dachgeschosswohnungen ausgebaut. Des Weiteren wurden im Schroteanger 102, 104 insgesamt acht Balkone mit einem Wärmedämmverbundsystem angebaut. Im Jahr 2023 startete unser Dämmprogramm zur CO₂-Reduzierung im Bestand. Folgende Straßen wurden mit einer Fassaden- dämmung versehen: Am Schroteanger 95-101 sowie 103-111, Helmholtzstr. 1-13, E.-Weinert-Str. 4 sowie der Niemöller Privatweg 1,2 und 3-5. Hierzu wurden jeweils Fördermittel in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 1.472,4 T€ für den Ausbau von Leer-Wohnungen aktiviert. Grundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine Portfolioanalyse über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wobei zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurden. Dies ermöglicht es, die nachhaltige Werterhöhung des Bestandes durch den umfassenden Ausbau von Leerwohnungen bestandserhöhend abzubilden und die notwendige Sanierung im bewohnten Zustand der Gebäude mit geringer Belastung für die Mieter vorzunehmen.

Daneben flossen 1.695,2 T€ zusätzlich im Rahmen des Ausbaus von Leerwohnungen in das Instandhaltungsbudget und somit in den Bestand. Diese Kosten waren nicht aktivierungsfähig.

In der operativen Instandhaltung sind Gesamtkosten in Höhe von 874,8 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen Rückgang zum Vorjahr um 137,0 T€, was durch den vermehrten Einsatz eigener Handwerker erzielt wurde.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 345,3 T€ ein. Im Zusammenhang mit dem Anbau von Balkonanlagen wurden im oben genannten Objekt Außenanlagen neugestaltet sowie darüber hinaus Grundleitungen und Treppenhäuser in verschiedenen Quartieren instandgesetzt.

Mitglieder / Geschäftsguthaben

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist zum Ende des Geschäftsjahres mit 5.652 gegenüber dem Vorjahr (5.614 MG) um 38 Mitglieder gewachsen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich zum Ende 2023 auf 2.846,2 T€ und damit 19,0 T€ höher als 2022. Rückblickend auf die vergangenen Jahre lässt sich eine stabile Mitgliederentwicklung verzeichnen.

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

⌘ Die folgende Übersicht zeigt die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva:

Vermögenslage	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	198.153,9	93,5	194.990,2	94,6	3.163,7
Umlaufvermögen					
kurzfristig	13.748,4	6,5	11.129,5	5,4	2.618,9
Bilanzvolumen	211.902,3	100,0	206.119,7	100,0	5.782,6
Passiva					
Eigenkapital	125.865,0	59,4	120.612,4	58,5	5.252,6
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	1.071,1	0,5	848,9	0,4	222,2
Verbindlichkeiten					
langfristig	81.585,1	38,5	81.675,3	39,6	-90,2
kurzfristig	3.342,4	1,6	2.944,4	1,5	398,0
Bilanzvolumen	211.902,3	100,0	206.119,7	100,0	5.782,6

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (198,2 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (125,9 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (81,6 Mio. €) finanziert. Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 5.782,6 T€ von 206.119,7 T€ auf 211.902,3 T€.

Hauptursache hierfür sind die Netto-Investitionen in das Anlagevermögen i. H. v. insgesamt 3.163,7 T€, sowie der Anstieg im kurzfristigen Umlaufvermögen um 2.618,9 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg der flüssigen Mittel um 2.174,9 T€ hierfür verantwortlich. Dieser resultiert aus Neuvaluierungen von Baudarlehen, die im Berichtsjahr nicht vollständig verbaut

werden konnten und im Jahr 2024 investiert werden. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 3.392,3 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um 5.252,6 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 5.237,4 T€. Des Weiteren wirken die um 222,2 T€ erhöhten kurzfristigen Rückstellungen und die um 398,0 T€ größeren kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhend für das Bilanzvolumen. Beides hängt ursächlich mit der erfolgten Betriebskostenabrechnung 2022 (die erhaltenen Anzahlungen der Mieter auf Betriebskosten waren höher als die Forderungen aus den Abrechnungen) und den unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) 2023 zusammen. Hier wirken Rückstellungen für noch fehlende Rechnungen aus der Hausbewirtschaftung des Berichtsjahres die kaufmännisch vorsichtig gebildet wurden. Dem entgegen wirken die um 90,2 T€ geringeren langfristigen Verbindlichkeiten, welche hauptsächlich aus den Neuvaluierungen i. H. v. 6 Mio. € sowie der planmäßigen Tilgung i. H. v. 6.090,1 T€ im Geschäftsjahr resultieren.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2023 auf 57,2 % gestiegen ist.

Eigenkapitalquote	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	57,2 %	56,4 %	55,2 %

⌘ Die Überleitung von der Bilanzsumme zum Bilanzvolumen stellt sich folgendermaßen dar:

Bilanzsumme	in T€	2023	2022
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss		219.950,8	213.977,0
abzgl. unfertige Leistungen		8.048,5	0,0
abzgl. erhaltene Anzahlungen		0,0	7.857,3
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage		211.902,3	206.119,7

2.2 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Tilgung erhöhte sich von 1.185,3 T€ auf 1.804,5 T€ um 619,2 T€. Die Finanzlage ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen zur Verfügung standen und alle finanziellen Verpflichtungen der 1893 fristgerecht beglichen werden konnten. Die Neuvaluierung eines Investitionsdarlehens i. H. v. 6 Mio. € sicherte zusätzlich die Finanzierung der im Berichtsjahr weitergeführten Investitionen in die Bestände ab.

Cashflow	in T€	2023	2022
Cashflow nach DVFA/SG		8.044,9	7.331,1
planmäßige Tilgungen		6.090,1	5.865,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen / planmäßige Tilgungen		132,1 %	125,0 %

Der Anstieg der Istmiete um 248,8 T€ auf 17.523,3 T€ wirkt sich positiv auf die Kennzahl Kapitaldienst zur Istmiete aus. Gegenläufig wirkt die weitere Darlehensvaluierung im Geschäftsjahr von sechs Mio. € und führt

so zum Kapitaldienstanteil zur Istmiete von 44,6 %. Die Gestaltung der Fremdkapitalfinanzierung als Annuitätendarlehen mit sinkendem Zins und wachsender Tilgung, führt trotz weiterer Darlehensvaluierungen im Jahr 2023 zu einer Verringerung des Zinsanteils zur Istmiete auf 9,9 %.

Kapitaldienstanteil	2023	2022	2021
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	44,6 %	44,0 %	43,3 %
Zinsanteil zur Istmiete	9,9 %	10,1 %	10,7 %

2.3 Ertragslage

⌘ Das Geschäftsergebnis 2023 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

Ertragslage	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.572,2	4.825,6	-253,4
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-80,7	-94,5	13,8
Finanzergebnis	235,3	7,1	228,2
neutrales Ergebnis	510,5	118,2	392,3
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	5.237,3	4.856,4	380,9
Ertragsteuern (Steuererstattung)	0,1	0,0	0,1
Jahresergebnis	5.237,4	4.856,3	381,1

Die Kerntätigkeit der Genossenschaft stellt die Hausbewirtschaftung dar, welche sich um 253,4 T€ zum Vorjahr verschlechtert hat. Ursächlich für die Verschlechterung sind vor allem ein um 150,4 T€ gerin-

geres Umlagenergebnis sowie um 293,9 T€ höhere direkte und indirekt verrechnete Personalkosten. Vor allem Lohnsteigerungen im gewerblichen Bereich der Haushandwerker und des Facility Managements

bewirken diesen Anstieg im Jahr 2023, vornehmlich durch Tarifierpassungen und Gewährung von Altersvorsorgebeträgen oder ähnlichen lohnsteuer- und sv-freien Zusatzleistungen.

Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die höheren Sollmieten. Die gegenläufig wirkenden Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen sind um 56,1 T€ angestiegen.

Der Anstieg der Sollmiete um 304,9 T€, setzt sich wie folgt zusammen:

- » Neuvermietungszuschläge u. Sonstiges: 250,7 T€
- » Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen und Sonstigem: 54,2 T€

Ergebnismindernd wirkt die um 198,8 T€ höhere Abschreibung auf das Anlagevermögen insgesamt. Ursächlich hierfür sind die weiteren Aktivierungen der Kosten für den Ausbau der Leer-Wohnungen und den Modernisierungsaufwendungen in die bereits genannten Investitionsobjekte des Geschäftsjahres.

Aus den Personalkosten des Facility Managements wurden 846,9 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert und werden über die Betriebskostenabrechnung 2023 im Folgejahr als Ertrag an die Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 548,0 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der

Aktivierung der Ausbaurkosten für Leerwohnungen und 36,7 T€ aktivierte Eigenleistungen der eigenen Ingenieure für die Baubetreuung bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund der Nutzung von Fest- und Tagesgeldanlagen im Geschäftsjahr um 228,2 T€ im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Das Marktzinsniveau für Geldanlagen ist im Jahr 2023 merklich gestiegen. So konnten wir unsere freien liquiden Mittel gewinnbringend anlegen, die hauptsächlich aus dem immer noch andauernden Bauverzug bei den Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost resultierten.

Die Erhöhung des neutralen Ergebnisses von 2022 auf 2023 hängt maßgeblich mit der Auflösung von Rückstellungen zusammen. Zum einen wurden einmalig 257,5 T€ gesamte Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge, zum anderen 233,5 T€ Rückstellungen aus fehlenden Rechnungen für das Jahr 2022 für die Hausbewirtschaftung erfolgswirksam im Jahr 2023 aufgelöst. Daneben wurden 102,5 T€ aus verjährten Auseinandersetzungsguthaben aus der Mitgliedschaft vereinnahmt. Gegenläufig wirken die einmaligen Kosten für unser Magdeburger Zoofest für Mieter und Mitglieder zum 130. Geburtstag der Genossenschaft i. H. v. 67,9 T€.

Das Berichtsjahr 2023 konnte die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 5.237,4 T€ abschließen und damit um 381,1 T€ besser als 2022. Dafür zeichnen jedoch vorrangig das Zins- und das neutrale Ergebnis verantwortlich.

3. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 12.03.2024) folgende Entwicklung:

Für das Jahr 2024 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmieten um 393 T€ auf 18.488 T€ und um 33 T€ höhere Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand mit insgesamt 578 T€. Die Netto- Istmiete wird wahrscheinlich um 334 T€ besser ausfallen als im Jahr 2023. Die höhere Sollmiete resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Mieterhöhungen aus den Investitionen des Berichtsjahres als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungumlagen der geplanten Investitionen 2024 sowie rund 300 T€ angenommene Neuvermietungszuschläge im Jahr 2024.

Die geplanten Bestandsinvestitionen 2024 von insgesamt 10,8 Mio. € werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensvalutierung in Höhe von 5 Mio. € finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind für 2024 mit gut 2,3 Mio. € geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2024 um wahrscheinlich 1.189 T€ auf 7.274 T€ steigen, da Lohn- und Gehaltserhöhungen wirksam werden. Auch wenn wir nicht tarifgebunden

sind, passen wir regelmäßig die Vergütungen an, um auf dem Arbeitsmarkt konkurrenzfähig zu sein und unser Personal zu halten.

Die Genossenschaft prognostiziert für das Geschäftsjahr 2024 ein Wirtschaftsergebnis i. H. v. 4.138 T€. Damit wird es planmäßig ca. 1.099 T€ geringer ausfallen als im Berichtsjahr.

Die Genossenschaft wird ihre Bestände weiterhin nachhaltig und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit aufwerten, ausbauen und instandhalten. Dies stellt die Genossenschaft auf ein solides Fundament. So haben wir von 2023 bis 2026 unseren Fokus auf energetische Maßnahmen für die Bestände gelegt. Durch die Dämmung von Gebäuden werden Energie eingespart und zukünftig die Betriebskosten für unsere Mieter reduziert. Hierfür sind bereits bis einschließlich 2026 Fremdmittel vertraglich gebunden.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der russische Angriffskrieg in der Ukraine gegenwärtig und zukünftig Auswirkungen auf unsere Geschäftsentwicklung. Die politische Lage ist zunehmend angespannt und unübersichtlich, was eine Prognose der weiteren Entwicklung allgemein so schwierig gestaltet wie noch niemals zuvor. Die Unternehmensplanung

(mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung)
wird jährlich konkretisiert, überarbeitet und stetig an
neue Erkenntnisse und Erfordernisse angepasst.

4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Durch den anhaltenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine mit der daraus entstandenen Energie- und Wirtschaftskrise in Deutschland sowie dem Krieg zwischen Israel und der Hamas ist mit Risiken zu rechnen.

Die in der deutschen Politik und der NATO diskutierten Möglichkeiten der Unterstützung der Ukraine, sowie die deutsche Wirtschafts- und Energiepolitik verbunden mit den bestehenden Lücken im aktuellen Bundeshaushalt und im Haushaltsplan 2025 stellen Risiken in der weiteren Konjunkturentwicklung Deutschlands dar. Die latente Gefahr einer weiter hohen Inflationsrate besteht. Darüber hinaus werden durch die Aufnahme und Versorgung von Asylsuchenden die Budgets der Sozialausgaben von Bund, Land und Kommune stark belastet. Damit entstehen mögliche Risiken aus Kostensteigerungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, Steigerung der Personalkosten, Verringerung der Wohnungsbauförderung sowie das Risiko von Einnahmeverlusten durch Mietschulden ausgelöst durch Arbeitslosigkeit, Reallohnverlust, Altersarmut und zu geringe kommunale Sätze für die Kosten der Unterkunft.

Sollte es nicht gelingen, die NATO und damit auch Deutschland aus dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine und sonstiger Konflikte herauszuhalten, sind

die Risiken und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft nicht abschätzbar.

Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.1 Risikomanagementsystem

In der 1893 wurde ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Zur Risikofrüherkennung werden regelmäßig Sitzungen durch das Risikomanagement-Komitee abgehalten. Hierbei werden Eintrittswahrscheinlichkeiten der eventuell entstehenden Schäden ermittelt und notwendige Maßnahmen eruiert und eingeleitet.

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.

Im Organisationshandbuch werden maßgebliche Prozesse abgebildet und die Einhaltung im Rahmen des internen Kontrollsystems regelmäßig geprüft.

Der quartalsweise erstellte Controlling Bericht stellt die wirtschaftliche Situation in den Quartieren sowie die Budgetauslastung dar und dient zur Kontrolle der Zielerreichung. Dieser wird regelmäßig ausgewertet und auf aktuelle Anforderungen angepasst.

Die 1893 ist durch eine tiefgreifende Digitalisierung der Prozesse sowie durch eine Vielzahl mobiler Endgeräte in der Lage, bei Bedarf den Angestellten der Verwaltung die Arbeit im Homeoffice zu ermöglichen und damit die Absicherung wichtiger Arbeitsprozesse zu sichern.

4.2 Risiken und Chancen

Die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG wird sich auch in den kommenden Jahren auf den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft konzentrieren, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und Wohnbewirtschaftung zu sichern. Dabei stellt sie sich den ständig wechselnden Rahmenbedingungen, denen das Wohnungsunternehmen unterliegt. Insbesondere der Fachkräftemangel im Baugewerbe und die damit einhergehenden Preiserhöhungen sowie geringe Kapazitäten und fehlende Flexibilität stellen für ein Wohnungsunternehmen ein Risiko dar.

Nicht nur die Verpflichtung aus dem Nutzungsvertrag heraus und den damit verbundenen kurzfristigen

Reparaturen, sondern auch Sanierungen einzelner Wohnungen im Zuge der Neuvermietung sind für das Image und für den wirtschaftlichen Erfolg der 1893 von großer Bedeutung. Der seit 2018 in der Genossenschaft aufgebaute hauseigene Regiebetrieb hat sich bewährt und verfügt über einen ausreichend großen Handwerkerstamm, um alle notwendigen Gewerke des Leerwohnungsausbaus auszuüben. Zusätzlich werden neben der malermäßigen Instandsetzung von Treppenhäusern nun auch operative Instandsetzungsmaßnahmen vor allem in den Gewerken Elektro und Heizung-Sanitär durchgeführt. Da der Arbeitsaufwand über das Jahr nicht gleichmäßig verteilt ist, werden weiterhin Fremdfirmen beauftragt, um so zügig und flexibel zu agieren, die eigenen Handwerker optimal auszulasten und einem möglichen Instandhaltungstau entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wurde ein Facilitymanagement aufgebaut, so dass die Hausmeisterleistungen, die Treppenhausreinigung und Teile der Grünlandpflege von eigenem Personal durchgeführt werden. Die Zufriedenheit der Mieter ist hoch und die Höhe der Betriebskosten optimiert.

Durch die Vergrößerung des Personalstammes mit gewerblichen Mitarbeitern vor allem in Verbindung mit einem weit gestiegenen Krankenstand erhöht sich das Personalkostenrisiko für die Genossenschaft. Es überwiegen jedoch die Chancen, Baumaßnahmen und

Dienstleistungen in einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis durchführen zu können. Regelmäßige Kontrollen, die Auswertung der Kennzahlen mit der Belegschaft und ein innerbetriebliches Vorschlagswesen stabilisieren den wirtschaftlichen Erfolg des Regiebetriebes.

Der größte Kostenfaktor bei der sogenannten zweiten Miete, den Betriebskosten, stellen die Wärmekosten dar. Sofern es technisch möglich ist, wurden und werden Objekte an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen, das in Magdeburg vorrangig aus der Müllverbrennung sowie aus einem Biomasseheizkraftwerk gespeist wird. Ab dem Jahr 2025 werden mindestens 54 % der Wohnungen der 1893 mit Fernwärme versorgt sein. Alle übrigen Wohnungen werden durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen versorgt, um die Kosten für die Mieter so gering wie möglich zu halten. Die Landeshauptstadt Magdeburg arbeitet derzeit an einer kommunalen Wärmeplanung, die bis zum 30.06.2026 vorliegen muss. Daraus ergeben sich Chancen zum Anschluss weiterer Objekte an das Fernwärmenetz.

Die sich verschärfenden Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung und die damit geforderten Senkungen des CO₂-Ausstoßes bis hin zur geplanten Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 stellt die Genossenschaft mit dem historischen Altbaubestand vor große Herausforderungen und stellt insbesondere aufgrund noch fehlender technisch machbarer und wirtschaftlich umsetzbarer

Lösungen ein großes Risiko dar. Die Qualifizierung der eigenen Mitarbeiter auf diesem Fachgebiet, der Austausch mit Kollegen, das Einbinden von Beratern sowie die weitere Verfolgung wissenschaftlich technischer Entwicklungen werden genutzt, um bei Bedarf frühestmögliche Auswirkungen auf den Investitionsplan erkennen und finanziell einplanen zu können.

Die CO₂-Steuer steigt planmäßig in Stufen bis 2025, ab dem Jahr 2026 ist der Preis noch nicht bekannt. Die von der Bundesregierung sprunghafte Veränderung des CO₂-Preises in den letzten Monaten, der auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, stellt ein Planungsrisiko dar.

Um einem hohen Energieverbrauch entgegenzuwirken, wurden in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten der Wärmedämmung für die Immobilien der 1893 geprüft und in den Investitionsplan aufgenommen. Die von der Bundesregierung angebotenen Fördermittel zur Unterstützung der Energiewende werden für diese Maßnahmen genutzt und wirken kostensenkend.

Das Risiko von steigenden Personalkosten besteht insbesondere durch die Forderungen der Gewerkschaften nach erheblichen Lohn- und Gehaltserhöhungen aufgrund der hohen Inflation in Deutschland. Auch wenn die 1893 nicht tarifgebunden ist, ist eine gerechte und marktübliche Entlohnung Teil der genossenschaftlichen Personalpolitik. Daneben sind familienfreundliche

Arbeitsbedingungen wie Gleitzeit und Homeoffice, Gesundheits- und Altersvorsorge, moderne Arbeitsbedingungen und eine positive Teamatmosphäre wichtige Aspekte der Personalbindung. Tarifliche Lohn- und Gehaltserhöhungen können zu einer Lohn-Preisspirale bei Dienstleistern führen.

Dem drohenden Fachkräftemangel in der Verwaltung setzt die 1893 eine hohe Digitalisierung und Optimierung der Prozesse entgegen. Der Chance, dabei auch den Service für (potenzielle) Mieter zu erhöhen, steht das Risiko der Datensicherheit und der damit verbundenen Kosten gegenüber. Die 1893 nutzt zur Unterstützung und Risikominimierung neben eigenem gut ausgebildetem Personal auch erfahrene Berater und Dienstleister.

Mit der Entscheidung von Intel, in Magdeburg zu investieren und frühestens ab dem Jahr 2027 mit der Chipproduktion zu beginnen, wurden viele Arbeitsplätze in Aussicht gestellt. Darüber hinaus entwickelt die Landeshauptstadt Magdeburg das Gewerbegebiet Eulenberg auch für weitere Investoren. Dies ist eine Chance für die Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Wohnungsmarkt wird davon profitieren, auch wenn bisher nicht klar ist, wie viele Arbeitskräfte aus dem nahen Umland pendeln und wie viele ihren Wohnsitz nach Magdeburg verlegen werden. Die 1893 hat eine Leerstandsquote von 2,3 %, die ausschließlich fluktuations- und baubedingt ist. Ein nennenswerter

Leerstandsabbau ist daher, durch die Ansiedlung von Intel oder anderer Unternehmen, nicht mehr möglich. Dennoch hat diese Entwicklung Auswirkungen auf die Genossenschaft, da zum einen die Stabilisierung der Einwohnerzahl Magdeburgs und zum anderen der Neubau von weiteren Mehrfamilienhäusern durch Investoren zu erwarten ist, sofern die Baupreise und Zinsentwicklungen dem nicht entgegenstehen. Die Auswirkungen auf die Neuvermietungspreise und den Leerstand in der Stadt werden sich in den nächsten Jahren zeigen, sind aber eher eine Chance als ein Risiko. Der Wettstreit um Arbeitskräfte kann zur Erhöhung der Löhne und Gehälter und damit zur Steigerung der Personalkosten führen.

Magdeburg verfügt seit dem 31.01.24 über einen qualifizierten Mietspiegel. Das schränkt die Möglichkeiten der Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete ein. Mieterhöhungen werden jedoch hauptsächlich durch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere durch Wärmedämmung sowie im Neuvermietungsgeschäft erzielt. Die Miete der Mitglieder soll sozial verträglich sowie hinreichend hoch sein, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft nachhaltig marktfähig zu halten.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 81,6 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist aufgrund der Zinswende am Kapitalmarkt im Geschäftsjahr gestiegen. Die verschiedenen Kredittranchen sind mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen (2027, 2030) und zum Teil als Volltilger (bis 2029, 2036, 2050, 2052) abgeschlossen. Damit kann die Genossenschaft bis 2027 mit den langfristig abgeschlossenen Verträgen planen, hat jedoch im Jahr 2027 für 18,1 Mio. € Restkapital die Prolongationen vorzunehmen sowie im Jahr 2030 für 1,4 Mio. €.

Teilweise wurden Zinsrisiken aber auch über einen Zins-Swap abgesichert. Der Marktwert des Zins-Swap wird durch den Swap-Partner unter Anwendung des für europäische Optionen gültigen Black & Scholes-Modells ermittelt. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt derzeit rund 1,7 Mio. € (zu Ungunsten der Genossenschaft von derzeit 170,7 T€). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

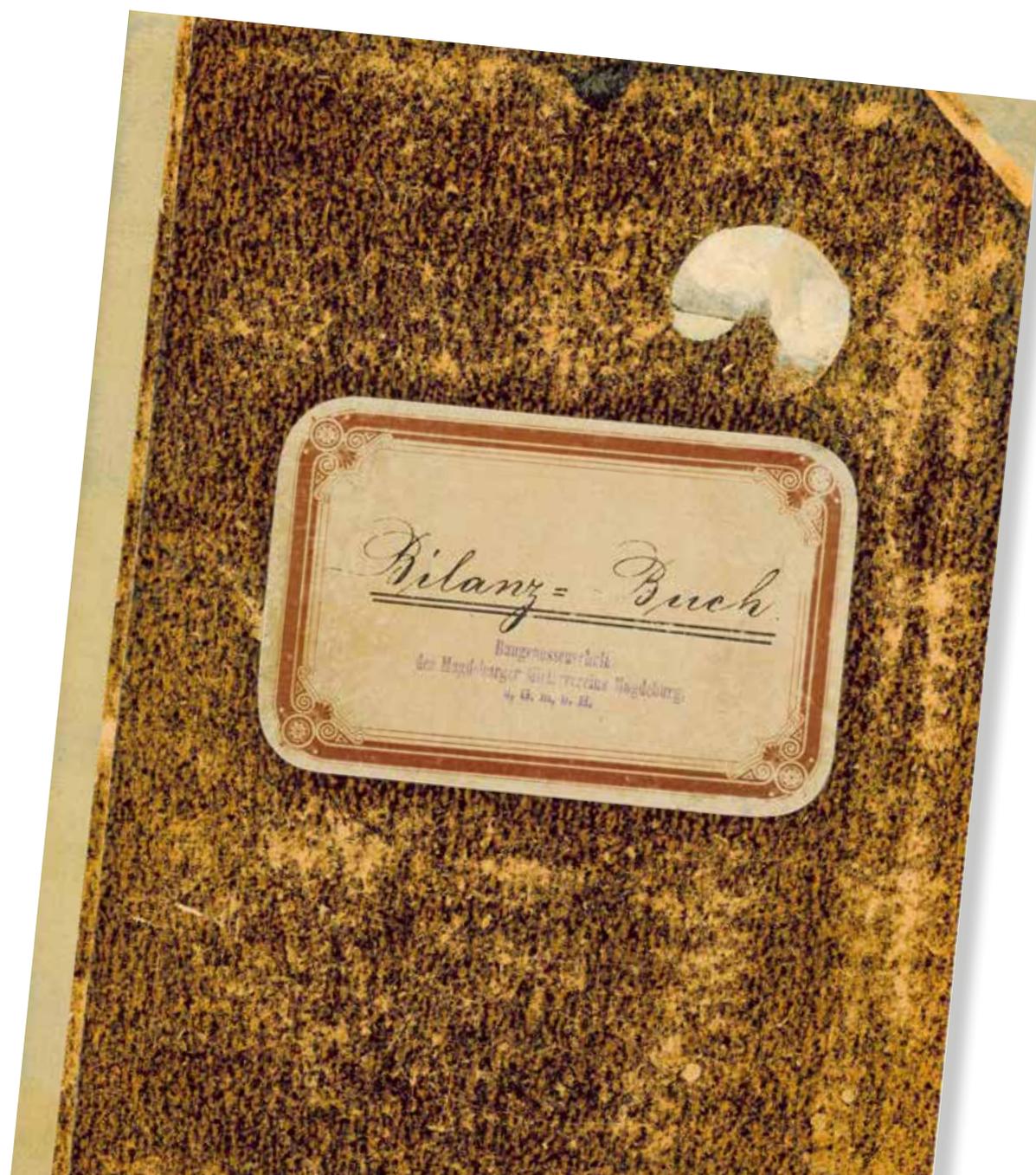
Magdeburg, 03.04.2024



Wartmann
Vorstand



Guntermann
Vorstand



Jahresabschluss

zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		147.740,26	198.324,35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	196.556.516,47		192.998.235,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.292,26		233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	629.830,35		629.830,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		260.440,99
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.113,52		569.662,37
7. Bauvorbereitungskosten	100.392,05	198.006.144,65	100.392,05
Anlagevermögen insgesamt:		198.153.884,91	194.990.177,98
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.048.512,02		7.986.705,32
2. Andere Vorräte	4.941,20	8.053.453,22	9.687,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	143.190,69		127.855,17
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.710,69		99.149,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.135.026,75	1.333.928,13	539.669,58
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.352.088,54	10.177.223,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		57.485,85	46.512,61
Bilanzsumme		219.950.840,65	213.976.981,27

Bilanz zum 31.12.2023

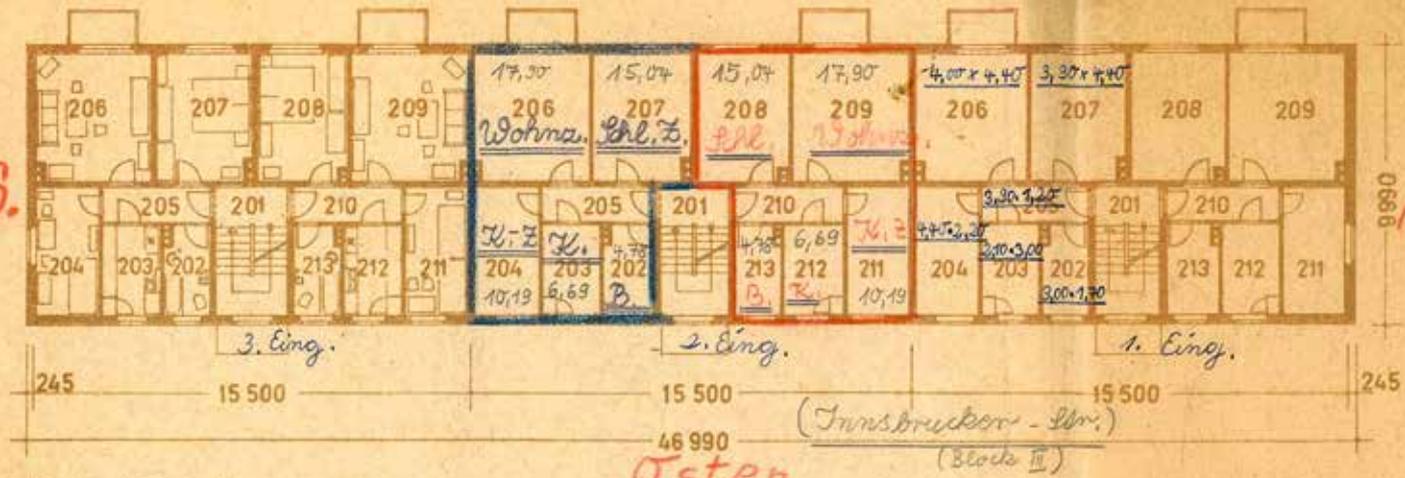
Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	165.300,00		168.690,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.846.190,00		2.827.200,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	510,00	3.012.000,00	930,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. Gesetzliche Rücklage	7.054.152,95		6.530.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 524.000,00 €			(486.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	57.679.180,25	118.139.563,61	53.308.853,51
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.370.326,74 €			(4.967.364,53)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.237.351,53		4.856.326,74
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	524.000,00	4.713.351,53	486.000,00
Eigenkapital insgesamt		125.864.915,14	120.612.383,61
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.109.855,00	887.659,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.585.128,05		81.675.261,69
2. Erhaltene Anzahlungen	9.735.383,16		7.857.319,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.506,86		387.822,04
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.584,21		2.058.352,65
5. Sonstige Verbindlichkeiten	351.187,32	92.969.789,60	450.482,24
- davon aus Steuern: 44.048,19 €			(52.046,93)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.280,91	47.700,27
Bilanzsumme		219.950.840,65	213.976.981,27

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2023

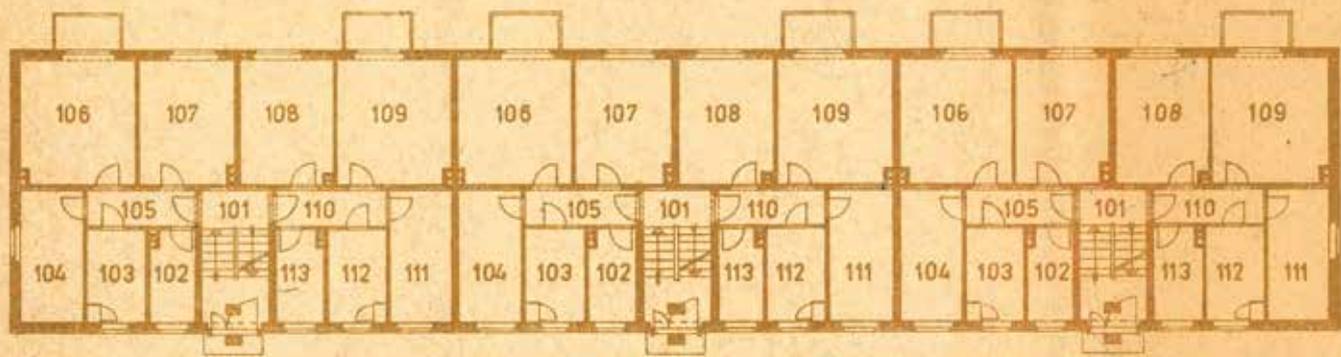
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.590.929,93		24.358.109,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.232,93	25.679.162,86	119.307,30
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		61.806,70	1.235.948,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		584.759,17	653.949,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		819.849,92	342.429,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.648.599,10	11.144.971,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		60.297,99	34.798,96
6. Rohergebnis		16.436.681,56	15.529.973,79
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.240.495,73		3.845.714,01
b) soziale Abgaben	911.920,82	5.152.416,55	818.448,83
- davon für Altersversorgung: 15.300,00 €			(4.500,00)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.392.266,92	3.196.151,18
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.156.679,00	1.073.783,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		235.326,50	7.088,46
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.728.702,01	1.742.827,83
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-137,12	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		5.242.080,70	4.860.137,30
13. Sonstige Steuern		4.729,17	3.810,56
14. Jahresüberschuss		5.237.351,53	4.856.326,74
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		524.000,00	486.000,00
16. Bilanzgewinn		4.713.351,53	4.370.326,74

S.



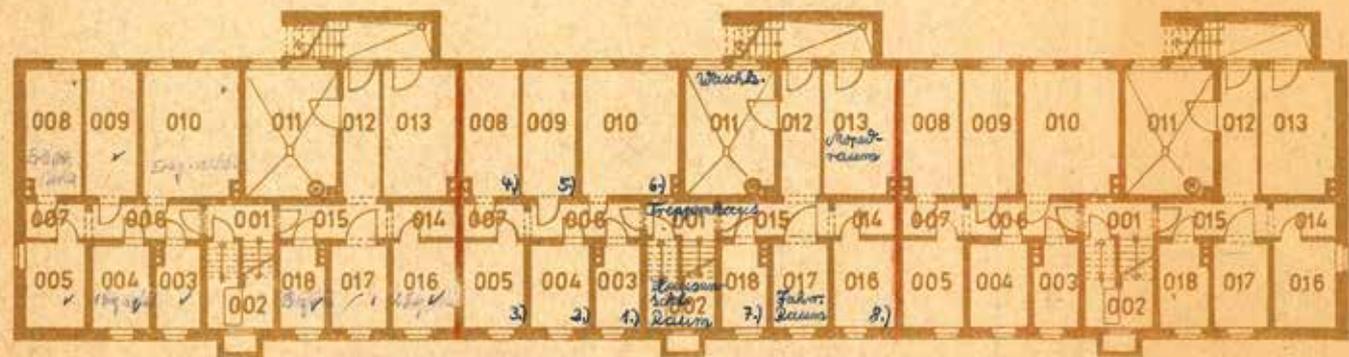
- Wohn
- Schlaf
- Kinder
- Küche
- Bad u
- Flur
- Balko

Trepp



- Wohn
- Schlaf
- Kinder
- Küche
- Bad u
- Flur
- Balko

Trepp



- Waschl
- Mope
- Keller

Flur

Fahrerzimmer

Anhang

Grundstück: . Am Schroteanger 102,104 ✓

Herrn
Frau
Firma
Bauverein für gemeinnützige Sied-
lungen e.G.m.b.H.
Gr.Diesdorfer Str.99

Buchh. 6 Konto-Nr. 10363.

Der Oberbürgermeister der Stadt Magdeburg
Steuerverwaltung

Steuer-Revier II

**Aufforderung zur Zahlung der
Grund- und Hauszinssteuer
für das Steuerjahr 1938.**

Baro: Johanniskirchhof 8c und 8d. — Sprechtage: Montag, Mittwoch und Freitag.

Berufsprecher: Nr. 887 21, 888 21, 889 21 (Rathaus), dann Hausanschluß: für Steuer-Revier I Nr. 690, für Steuer-Revier II Nr. 877,
für Steuer-Revier III Nr. 874, für Steuer-Revier IV Nr. 888, für Steuer-Revier V Nr. 955.

Grundsteuerbescheid

für das Steuerjahr 1938 (1. April 1938 bis 31. März 1939)

Wegen diesen Steuerbescheid ist innerhalb einer
Frist von 4 Wochen, die mit dem ersten Tage nach
Empfang des Bescheids beginnt, der bei dem Ober-
bürgermeister einzulegende Einspruch zulässig.

Auf Grund des beiliegenden Steuermessbescheides des zuständigen Finanzamtes — Aktenzeichen: 10b III 154 A — beträgt der
Steuermessbetrag für das obengenannte Grundstück

jährlich 238 RM. 88 Rpf.

Die Grundsteuer beträgt demnach unter Zugrundelegung des auf 215 v. H. festgesetzten
Hebessatzes

jährlich 513 RM. 59 Rpf.

Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuergesetz vom 1. 12. 1936 erhoben. Nach § 22 dieses Gesetzes wird die für Ihr Grundstück zu
entrichtende Steuer zu folgenden Terminen fällig:

am 15. jedes Monats	mit 1/12 des Jahresbetrages =	<u>42</u> RM. <u>79</u> ¹¹ Rpf.
„ 15. Mai, 15. August, 15. November, 15. Februar	„ 1/4 „ „ =	„ „ „
„ 15. Mai, 15. November	„ 1/2 „ „ =	„ „ „
„ 15. Mai	„ dem vollen Jahresbetrag =	„ „ „

Einsprüche gegen die Hebesätze sind unzulässig. — Einwendungen gegen die Höhe des Steuermessbetrages sind nicht bei dem Ober-
bürgermeister der Stadt Magdeburg, Steuerverwaltung, sondern bei dem für die Veranlagung zuständigen Finanzamt anzubringen,
und zwar unter Angabe des Aktenzeichens des Finanzamtes. Die Ermäßigung der Steuermessbeträge hat ohne weiteres die entsprechende Ermäßigung
der zu zahlenden Grundsteuer zur Folge. — Durch die Einlegung eines Rechtsmittels wird die Verpflichtung zur Zahlung nicht aufgehoben.

Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides sind entsprechende Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten
Jahressteuerschuld nach der bisherigen Zahlungsweise zu entrichten.

Aufforderung zur Zahlung der Hauszinssteuer siehe Rückseite.

1. Angaben zum Unternehmen

- » Firma: WG – Magdeburger
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG
- » Sitz: Magdeburg, Ulrichplatz 1
- » Registergericht: Amtsgericht Stendal,
Genossenschaftsregister
- » GenR: Nr. 2028

2. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt, entsprechend § 275 Abs.2 HGB.

3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung gehen wir von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aus. Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

3.1 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und mit einer 3- bzw. 5-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse bzw. Fördermittel, bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2023 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr umfassende Ausbaumaßnahmen in Wohnungen durchgeführt, die

gleichermaßen als nachträgliche Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB bilanziert wurden.

Bilanzierungsgrundlage für die Aktivierung der Ausbaukosten in den Wohnungen ist eine unternehmerisch aufgestellte Portfolioanalyse im Jahr 2019 über den Gesamtbestand mit den geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen, wo zum einen die wesentlichen Verbesserungen über die definierten Sanierungsstandards festgelegt wurden und zum anderen die Möglichkeiten der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre bewertet wurde. Für die sogenannte zweite Sanierungswelle wurde eine zeitliche Planung der Maßnahmen in die Unternehmensplanung für die Jahre 2019–2032 aufgenommen. Die Umsetzung der Modernisierung der Wohnungen erfolgt im Rahmen des aufgestellten Gesamtkonzeptes sukzessive über einen längeren Zeitraum bis hin zur Realisierung.

Eigene Bauleistungen sind im Geschäftsjahr für Modernisierungskosten und Herstellungskosten in Höhe von 36,7 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stundennachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten aktivierten Arbeitsleistungen zzgl. 20 % Gemeinkosten auf die angefallenen Arbeitsleistungen. Des Weiteren wurden

eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 548,0 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer unter Hinzurechnung von 20 % Gemeinkosten für umfassende Ausbaumaßnahmen von Wohnungen in Ansatz gebracht.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden linear, entsprechend folgender voraussichtlicher Nutzungsdauer, abgeschrieben (Restbuchwertmethode):

- » Wohnbauten mit Restnutzungsdauer von 40 bis 68 Jahre
- » Geschäftsbauten sind voll abgeschrieben
- » Einbauküchen sind voll abgeschrieben
- » Garagen 10 bzw. 30 Jahre
- » PKW-Stellplätze 19 Jahre
- » Außenanlagen 10 Jahre

Die im Jahr 2022 unter der Position Technische Anlagen ausgewiesenen Heizungsanlagen mit Restbuchwert, wurden im Jahr 2023 in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umgegliedert.

Zur Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden gebäudespezifische Ertragswertermittlungen, erstmals nach § 17 ImmoWertV, vorgenommen. Aus den Berechnungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäude (Grundstücke mit Wohnbauten) wurden im Jahr 2023 nicht vorgenommen. Alle Grundstücke

mit Wohnbauten waren bis 2022 bereits voll im Wert aufgeholt.

Zuschreibungen auf den Grund und Boden (Grundstücke ohne Wohnbauten) erfolgten im Geschäftsjahr 2023 nicht.

Neben der Bewertung der Wohngebäude wurden die Grundstücke unter Heranziehung von Bodenrichtwerten untersucht. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergaben sich nicht.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) wird handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Sätze abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens unter 250€ Anschaffungskosten (ohne Vorsteuer) werden im Jahr des Zugangs sofort kostenwirksam erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungs- und Herstellungswert zwischen 250€ und 1.000€ (ohne Vorsteuer) werden über Poolbildung in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und unabhängig vom Zeitpunkt des Zuganges des einzelnen Wirtschaftsgutes im Anschaffungsjahr über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die gebildeten Sammelposten für die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis zum Jahr 2018 wurden im Jahr 2023 aus dem Anlagevermögen genommen.

3.2 Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind nicht bilanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs- sowie Heizkosten für das Geschäftsjahr 2023.

Die Bewertung der noch abzurechnenden Kosten erfolgte zu Anschaffungswerten, soweit nicht aufgrund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen notwendig waren. Für das Geschäftsjahr wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 194,0 T€ für nicht abrechenbare Leistungen berücksichtigt. Basis für die Ermittlung der Wertberichtigung bilden die Vorjahreswerte für nicht abrechenbare Leistungen je m² Leerstandsfläche. Diese wurden unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen auf die Leerstandsfläche des Geschäftsjahres als Wertberichtigung in Ansatz gebracht. Mit 58,5 T€ wurde im Jahr 2023 erstmals der nicht umlagefähige Teil der CO₂-Steuer aus der Wärmeversorgung bilanziert.

Die Heizmaterialien als andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden mit Hilfe des Durchschnittspreisverfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen (je nach Ausfallrisiko) angesetzt. Daneben wurden im geringfügigem Umfang Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit vorgenommen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten 38,7 T€ treuhänderische Verwaltungen.

Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind im Wesentlichen im Voraus bezahlte sächliche Verwaltungskosten, Versicherungsprämien und KFZ-Steuern erfasst.

3.3 Rücklagen

⌘ Der folgende Rücklagenspiegel stellt die Bestandsentwicklung der einzelnen Posten der Rücklagen dar.

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Entwicklung im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41	0,00	53.406.230,41
gesetzliche Rücklage	6.530.152,95	524.000,00	7.054.152,95
Andere Ergebnisrücklagen	53.308.853,51	4.370.326,74	57.679.180,25
Gesamt	113.245.236,87	4.894.326,74	118.139.563,61

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 % des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2023 (524,0 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen ist auf den Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen und wurde gemäß §§ 35 und 41 der Satzung von der Vertreterversammlung beschlossen.

3.4 Rückstellungen

Rückstellungen wurden insgesamt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 249 HGB i. V. m. § 253 Abs.1 HGB gebildet und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden bereits in Vorjahren mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen fünf

Jahre abgezinst. Veränderungen zum Kostenansatz und durchschnittlichen Marktzins haben sich im Jahr 2023, durch den Wechsel des Archives, nur geringfügig ergeben. Eine erneute Abzinsung erfolgt nur bei wesentlichen Veränderungen der Einflussgrößen. Die langfristige Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde, analog den Vorjahren, mit 38,7 T€ im Jahr 2023 belassen.

Die Rückstellung für Straßenausbaubeiträge aus Vorjahren, in Höhe von 257,5 T€, wurden im Jahr 2023 ertragswirksam aufgelöst, da bis zum 31.12.2023 keine Inanspruchnahme vorlag.

3.5 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden gemäß § 253 HGB mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.6 Passiver

Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mietzahlungen unserer Kunden erfasst.

4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Angaben zur Bilanz

⌘ Der nachfolgende Anlagenspiegel stellt die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens dar.

Anlagenspiegel 2023	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	726.782,88	3.649,71	10.796,78		719.635,81
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	273.166.327,36	6.442.013,93	1.240,00	295.360,27	279.902.461,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.913,44	0,00	0,00	0,00	1.010.913,44
4. Technische Anlagen	370.448,82	0,00	0,00	-295.360,27	75.088,55
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.590.611,08	110.310,21	123.903,13	0,00	1.577.018,16
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	100.392,05	0,00	0,00	0,00	100.392,05
Anlagevermögen gesamt	277.371.209,46	6.555.973,85	135.939,91	0,00	283.791.243,40

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibung des Geschäftsjahres	Änderung der gesamten Abschrei- bungen i. Z. m. Abgängen	Änderung der gesamten Abschrei- bungen i. Z. m. Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€
528.458,53	54.233,80	10.796,78	0,00	571.895,55	198.324,35	147.740,26
80.168.091,75	3.144.174,06	1.240,00	34.919,28	83.345.945,09	192.998.235,61	196.556.516,47
172.441,57	0,00	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
381.083,09	0,00	0,00	0,00	381.083,09	629.830,35	629.830,35
110.007,83	0,00	0,00	-34.919,28	75.088,55	260.440,99	0,00
1.020.948,71	193.859,06	123.903,13	0,00	1.090.904,64	569.662,37	486.113,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.392,05	100.392,05
82.381.031,48	3.392.266,92	135.939,91	0,00	85.637.358,49	194.990.177,98	198.153.884,91

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 8.048.512,02 € (Vorjahr 7.986.705,32 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen

⌘ Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen der Genossenschaft

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	143.190,69	0,00	127.855,17	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.710,69	0,00	99.149,97	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.135.026,75	0,00	539.669,58	0,00
Gesamtbetrag	1.333.928,13	0,00	766.674,72	0,00

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände beruht auf debitorischen Kreditoren sowie 252,0 T€ bereits zur Auszahlung freigegebener Fördermittelabrufe.

Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für/ zu

» Hausbewirtschaftung	743.975,00€
» Prüfungskosten	39.000,00€
» Verwaltungskosten	161.200,00€
» Interne Jahresabschlusskosten	67.600,00€

Verbindlichkeiten

In den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

⌘ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt per 31.12.23	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.585.128,05 (81.675.261,69)	6.408.358,79 (6.111.165,29)	27.284.914,58 (20.617.082,81)	47.891.854,68 (54.947.013,59)	81.585.128,05 (81.675.261,69)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.506,86 (387.822,04)	380.506,86 (387.822,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.584,21 (2.058.352,65)	917.584,21 (2.058.352,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	351.187,32 (450.482,24)	351.187,32 (450.482,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	9.735.383,16 (7.857.319,15)	9.735.383,16 (7.857.319,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	92.969.789,60 (92.429.237,77)	17.793.020,34 (16.865.141,37)	27.284.914,58 (20.617.082,81)	47.891.854,68 (54.947.013,59)	81.585.128,05 (81.675.261,69)

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Ein bereits vertraglich gebundenes Darlehen über gesamt 15,0 Mio. € wird ratierlich zu jeweils 5 Mio. € in den Jahren 2024, 2025 und 2026 valutiert.

Bis zur Vollvaluierung im November 2026 ist dieses Darlehen tilgungsfrei gestellt.

4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten, bereinigt um die Erlösschmälerungen, die folgenden wesentlichen Beträge:

» Mieten, Pächterlöse etc.	17.585.177,59 €
» Umlagen	8.005.752,34 €

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind die folgenden wesentlichen, zum Teil periodenfremden bzw. nicht regelmäßig wiederkehrenden Beträge enthalten:

» Erträge aus Rückstellungsauflösung	508.164,60 €
» Erträge aus Versicherungserstattungen	68.795,64 €
» Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	102.828,44 €

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Wesentliche Beträge für die folgenden Positionen sind in den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ enthalten:

» Betriebskosten	7.360.211,71 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	2.924.183,62 €
» Vertriebskosten	86.347,12 €
» Andere Aufwendungen HBW	277.856,65 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind die folgenden wesentlichen, zum Teil periodenfremden bzw. nicht regelmäßig wiederkehrenden Beträge enthalten:

» sächliche Aufwendungen	932.376,20 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	45.720,46 €
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	154.452,22 €

5. Sonstige Angaben

Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Es wurde ein Zins-Swap als derivatives Finanzinstrument zur Absicherung der Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Euribordarlehen für zwei Darlehen mit ausgelaufener Zinsbindung eingesetzt (Bewertungseinheit). Im Lagebericht wurden weiterführende Angaben zur Risikoberichterstattung unter Punkt 6. „Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten“ gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

» Mehrjährige Verpflichtungen aus Mietverträgen	1.923,5 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	2.318,3 T€

Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement*	14
» Kundenbetreuung**	16
» Gewerbliche Mitarbeiter	85
» Gesamt	115

*Im Qualitätsmanagement sind zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt.

**In der Kundenbetreuung sind zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt.

Des Weiteren wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2023	5.614
» Zugang	387
» Abgang	349
» Bestand am 31.12.2023	5.652

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 19,0 T€ erhöht.

**Name und Anschrift des zuständigen
Prüfungsverbandes**

Verband der Wohnungsgenossenschaften

Sachsen-Anhalt e.V.
Breiter Weg 261
39104 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes

Sandra Wartmann, Diplombetriebswirtin
Bernd Guntermann, Rechtsanwalt (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dennis Adam (Vorsitzender)
Fachbereichsleiter Versicherungsmanagement,
AOK Sachsen-Anhalt

Katja Otto (ab 21.06.2023 Stellvertreterin Vorsitzender und
1. Schriftführerin)
Diplom-Verwaltungswirtin (FH) Straf- u. Verwaltungs-
recht, Ministerium f. Justiz und Verbraucherschutz

Annette Menz (2. Schriftführerin ab 21.06.2023)
Diplomingenieurin für Hochbau,
Landesregierung Sachsen-Anhalt

Monika Stollberg

Verwaltungsfachangestellte, im Ruhestand

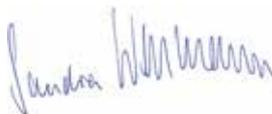
Jochen Hoppe

Vorstand Hoppe und Schultz AG

**Vorschlag an die Vertreterversammlung
zur Verwendung des Bilanzgewinnes**

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz
wird der Vertreterversammlung nach gemein-
samer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat
der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2023
entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von
4.713.351,53 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung
mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen
zuzuführen.

Magdeburg, 01.03.2024



Wartmann
Vorstand



Guntermann
Vorstand

W. d. v. ...

Name :

Nr.

Name :

1. H. Sobel
 2. H. Sobel
 3. Fr. Teda
 4. W. Friczisch
 5. F. Jusova
 6. F. Finwald
 7. F. Fomic
 8. F. Reich
 9. F. Furtakals
 10. F. ~~Fogel~~ Seemann
 11. Furtmann
 12. Furtmann
 13. F. Paul
 14. F. Fiegel
 15. F. Fabela

27.
 29.
 30.
 31.
 32.
 33.
 34.
 35.
 36.
 37.
 38.
 39.
 40.
 41.
 42.
 43.

id. Jordan
 K. Kunze
 Baath
 Girad
 Johale
 Filling
 Farbock
 Feltis
 Festscholl
 Füllwort
 Fehndorf
 Feser
 Finwert
 Furtwa
 Fricke
 Fitego
 F. F. F. F.

Bericht des Aufsichtsrats

Bilanz zum 31. Dezember 1962

Passiva

	DM	DM		DM	DM
		161.497,84			1.435.396,26
	11.656.752,46		I 90 Genossenschaftsanteile		
	590.088,98		90 DM 1.320.789,20		
	23.846,50		901 Bew.Reubau 114.607,06		
	66.954,--	12.337.641,94	II. Fonds		
Wohngebäude	747.562,30		91 Eigenleistungen der Mitglieder	2.962,18	
gebäude	--,--		(910/71 Arbeitsleistungen	42.426,11	45.388,29
gebäude und	13.369,17	760.921,47	912/13 Finanzielle Eigenleistungen	--,--	--,--
			92 Hilfe der Betriebe und Solidaritätsleistungen		
		43.443,27	93 Eigenmittelfonds	--,--	
			94 Andere Fonds	--,--	
	21.872,50		940 Fonds I	--,--	
	45.388,29		941 Fonds II	1.981.459,24	
	36.299,54		942 Fonds III	1.814.521,30	
	189.594,--		943 Amortisationsfonds	117.097,06	
	114.607,06	407.761,39	944 Amortisationsfonds für Sondereinrichtungen und bewegliche Grundmittel	221.921,27	
		6.700,--	945 Außerordentlicher Amortisationsfonds	10.216,04	
		315,43	946 Fonds für laufende Reparaturen	103,70	
			947 Prämienfonds	--,--	4.145.318,61
			948 Deckungsfonds für Vorplanungskosten		
	1.467,70		III. Darlehen und Kredite	--,--	
	8.607,46		950 I. Darlehen	--,--	
	--,--		951 II. Darlehen	721.104,30	
	12.742,34	22.817,50	952 Baufinanzierungskredit	--,--	
		--,--	954 Vorfinanzierungskredit für Genossenschaftsanteile	25.720,68	
			955 Kredite für Einbaumöbel und Gemeinschaftsantennen	7.103.985,60	
			9550 Vor der Umbildung aufgenommene Darlehen - volkssigene	30.169,57	
			9561 Vor der Umbildung aufgenommene Darlehen - private	--,--	7.880.980,15
			959 Sonstige Kredite		
			IV. Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	27.127,46	
			960 Verbindlichkeiten aus Bauleistungen und Generalreparaturen	5.597,20	
			961 Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	1.260,39	
			962 Rückstellungen	193.479,94	227.464,99
			969 Sonstige Verbindlichkeiten		6.560,84
			97 Passive Rechnungsabgrenzung		
		13.741.098,84			13.741.098,84

6. Bericht des Aufsichtsrats

Das vergangene Jahr 2023 war geprägt von einer überbordenden Inflation, die Auswirkungen in alle Lebensbereiche der Menschen hatte. Dazu eine Bundesregierung, der es nicht gelungen ist Stabilität und Vertrauen auszustrahlen. Somit ist eine Mischung von Kostensteigerungen, Unsicherheiten und Unzufriedenheiten entstanden.

Auch für unsere Genossenschaft hatte dies nachhaltige Auswirkungen, die uns weiterhin begleiten werden. So sind die Baumaterialien sowie die Verwaltungskosten für den IT-Bereich und Co. deutlich teurer geworden, die Baufirmen rufen wesentlich höhere Preise für ihre Arbeiten auf und die Lohn- und Gehaltskosten sind erheblich gestiegen.

Mit dem Fortgang des Kriegsgeschehens in der Ukraine, dem Kriegsausbruch in Israel und den sich weiter verschärfenden Konflikten in Asien sind leider keine guten Vorzeichen gegeben, um auf eine kommende „Normalität“ zu hoffen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auch in diesen Zeiten stets die Rahmenbedingungen zur strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft im Blick und arbeiten mit unseren Prokuristen eng zusammen, um die operativen Auswirkungen im Blick zu behalten.

So wurden die Pläne zum Dämmen unserer Objekte angepasst, um die MOD-Umlagekosten für unsere Mieter verträglich zu gestalten, der Dachgeschossausbau wurde einer noch konsequenteren Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen und die Optimierung der Ablaufprozesse im Regiebetrieb wurden abgeschlossen.

Es wurde ein Kostendämpfungsprogramm erarbeitet und umgesetzt, im Neuvermietungsprozess wurden Objekte ausgewählt und pilotiert, um höhere Mieteinnahmen aus der Neuvermietung zu erzielen und der IT-Bereich unserer Genossenschaft wird sich neu aufstellen.

Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft ist es, weiterhin ein stabiler Partner für unsere Mitglieder, ein starker Partner innerhalb des Magdeburger Vermietermarktes und ein verlässlicher Arbeitgeber für über 110 Mitarbeiter der WG von 1893 eG zu sein.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 alle ihm, laut Gesetz und Satzung, obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In vier gemeinsamen Sitzungen (und einer Sondersitzung) hat der Aufsichtsrat mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes zu ausgewählten Schwerpunkten, nach einem gemeinsam abgestimmten Arbeitsplan, eingehend diskutiert, analysiert und Schlussfolgerungen erarbeitet.

Schwerpunkte waren dabei:

- » die Finanzstabilität unserer Genossenschaft und die langfristigen Kreditplanungen,
- » Investitionsplanung – Häuser-Dämmung und Dachgeschossausbau
- » Optimierung der technischen Bauabläufe im Regiebetrieb
- » der IT-Strategie und der Digitalisierung unserer Genossenschaft (Online-Geschäftsstelle)
- » die Kernausrichtung des Neuvermietungsprozess zur Erzielung höherer Mieten

In Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes hat der Aufsichtsrat in vier internen Sitzungen und einer Sondersitzung Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung, wichtige Einzelvorgänge sowie aktuell anstehende Sachverhalte und Entscheidungen diskutiert.

Der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurde auf den Januar 2024 verschoben, um die weiteren politischen Entwicklungen - hinsichtlich gestrichener Förderung durch die Bundesregierung -

den voraussichtlichen Finanzabschluss für 2023 und die Kostenplanungen für das Dämmprogramm 2024 abzuwarten.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft.

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- » die Darlegungen im Bericht des Vorstandes richtig sind,
- » bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Zeit vom 18.03.2024 bis 23.04.2024 fand die Jahresprüfung 2023 durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. statt.

Die Prüfung des Verbandes hat ergeben, dass der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und der Lagebericht eine zutreffende Beschreibung des Geschäftsablaufes und der Lage der Genossenschaft enthält.

Seitens des Verbandes werden die Ergebnisse der letzten Jahre auch für die Zukunftsprognose der Folgejahre bestätigt.

Ferner wird bestätigt, dass die Organe der Genossenschaft, die ihnen gesetzlich und satzungsmäßig obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- » den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 219.950.840,65€ und einem Bilanzgewinn von 4.713.351,53€ festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 in Höhe von 4.713.351,53€ den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen

Im Jahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat neben den „üblichen“ Sitzungen und Inhalten ausführlich die operativen Prozesse der Hausmeister und unserer neuen Hausreinigung angeschaut. Ein Pilotprojekt

für die Grünlandpflege wurde erdacht und für 2024 geplant.

Die Erstellung eines Mieterbonusystems wird im Jahr 2024 abgeschlossen und ist dann ab 2025 anwendbar. Es werden erste Diskussionen geführt, ob die Gründung einer Genossenschafts-GmbH signifikante Vorteile bringt.

Diese und weitere Überlegungen waren und sind Bestandteil der täglichen Arbeit der Genossenschaftsgremien, um auch zukünftig selbstbestimmt und eigenverantwortlich unsere Genossenschaft in die Zukunft führen zu können.

In diesem Sinne wünscht der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften sowie allen Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertretern weiterhin viel Kraft, Ausdauer und den Mut auch zukünftig die Herausforderungen anzunehmen.

– Ihr Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Magdeburg April 2024



Der Aufsichtsrat

Das Jahr in Bildern



Monika Schünemann eröffnet
offiziell mit Kundenbetreuerin Kerstin
Schulze den 1893-Treff



Ein Prosit auf den neuen 1893-Treff



Die Ausbaumannschaft um
Regiebetriebsleiter Ronny Klein

Januar '23

Eröffnung des Wohngebietstreffs in Brückfeld



Februar '23

SCM

XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XXX XXXXXX



Die Eheleute Könnecke
genossen den Abend und
gewannen im Tippspiel





Mai '23

MDCC-Arena

Der Klassenerhalt konnte
mit einem 2:2 gesichert
werden



Janine Böhm und ihr Mann
freuten sich über die
gewonnenen Tickets für das
Spiel des 1. FCM gegen
den 1. FC Nürnberg



Juni '23

Mitglieder- versammlung

Der alte ist der neue Aufsichtsrat dank
der Wiederwahl von Monika Stollberg
(Mitte) und Jochen Hoppe (rechts)



Gratulation an die wiedergewählten
Aufsichtsratsmitglieder
Monika Stollberg und Jochen Hoppe





Juni '23

130 Jahre 1893

An einem wunderbaren Tag
beging die 1893 ihr 130-jähriges
Jubiläum im Zoopark





Die Fotowand der 1893
war ein Hingucker
und ein sehr intensiv
genutztes Fotomotiv





Der Besuch der
Straußenfarm
hat sich gelohnt

Juni '23
Mieterfahrt
Osterland, Meuselwitz,
Straußenfarm
Burkhardt in Hartha





August '23
**Mieterfahrt nach
Merseburg**
Dom-Schloss-Ensemble
von Merseburg, Geiseltalsee,

asdfas dfa



Dezember '23
**Mieterfahrt
nach Wolfsburg**
Weihnachten, Weihnachts-
markt, Autostadt



Nette Nachbarn unter sich



Die weihnachtlich
geschmückte Autostadt
lud zum Staunen ein



Gemütlichkeit und
gute Laune auf dem
kleinen Weihnachtsmarkt



Treffen mit den ehrenamtlichen Helfern im September, Tucher Stuben Breiter Weg



Theatergruppe „Imaginär“ und Ansprechpartner der Netten Nachbarn



Rückblick '23

"Nette Nachbarn"-Aktionen



Lustige Runde aus 1893-Bowlern beim 5. Bowling-Cup im September)

Dezember '23
**Die große
1893-Weihnachtsfeier**



Spendenübergabe an die Volksstimme –
Leseraktion „Pflege fürs Leben“ (1.500 €)



Janine Jeremias führte durch
das Nachmittagsprogramm



Den Ehrenamtlichen wurde auf der großen
Maritim-Bühne für ihren Einsatz gedankt



Die Wildecker Herzbuben



Atemberaubende, akrobatische Performance des OK-Live Ensembles Barleben-Wolmirstedt

Quellenangaben

- [1] Bundesnetzagentur – Entlastungen bei Energiepreisen – Umsatzsteuersenkung
- [2] Energiepreisbremsen wirken | Bundesregierung vom 16.08.2023
- [3] Preisbremsen für Strom und Gas | Bundesregierung vom 01.01.2024
- [4] Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 % – Statistisches Bundesamt (destatis.de), Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2024
- [5] Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2023: -10,2 % zum Vorjahresquartal – Statistisches Bundesamt (destatis.de) Pressemitteilung Nr. 498 vom 22.12.2023
- [6] Energetische Sanierung als Umsatztreiber: Elektro-, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallation nominal mit zweistelligem Plus zum Vorjahr – Statistisches Bundesamt (destatis.de) Pressemitteilung Nr. N057 vom 26.10.2023
- [7] DPA. (2023), Volksstimme Magdeburg, „Baugenehmigungen brechen weiter ein“, Ausgabe vom 19.10.2023.
- [8] Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorquartal – Statistisches Bundesamt (destatis.de) vom 30.01.2024
- [9] Pressemitteilung vom 22.09.2023, Bruttoinlandsprodukt in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2023 gesunken – Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt vom 22.09.2023
- [10] Zahl der Erwerbstätigen steigt im 4. Quartal 2023 auf 46,2 Millionen – Statistisches Bundesamt (destatis.de) – Pressemitteilung Nr. 059 vom 16.02.2024
- [11] Reallöhne und Nominallohne – Statistisches Bundesamt (destatis.de), Pressemitteilung vom 29.11.2023
- [12] Uwe Kreißig (2023), Volksstimme Magdeburg, „Sterberate in Deutschland zu hoch“, Ausgabe vom 27.10.2023
- [13] Statistisches Monatsheft 10/2023– Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Monatsheft 10/2023, Seite 11
- [14] Erwerbstätigenrechnung (sachsen-anhalt.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Pressemitteilung vom 24.01.2024
- [15] Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt bis 2023 | Statista, Statista, veröffentlicht von J. Rudnicka am 09.02.2024
- [16] Martin Rieß (2023), Volksstimme Magdeburg, „Wie sich die Arbeitslosenzahlen entwickeln“, Ausgabe vom 02.11.2023
- [17] Martin Rieß (2023), Volksstimme Magdeburg, „Magdeburger Arbeitsmarkt schwächelt“, Ausgabe vom 04.12.2023
- [18] Pressemitteilungen – Ministerium für Infrastruktur und Digitales (sachsen-anhalt.de), Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Pressemitteilung vom 05.04.2023
- [19] DPA (2023), Volksstimme Magdeburg, Ade Vier- %-Niveau: „Finanztest“: Bauzinsen legen erneut zu (volksstimme.de), vom 14.11.2023
- [20] BERLIN BEEINDRUCKEND BESTÄNDIG. (magdeburg.de), Aengevelt, City Report Magdeburg – 2023/2024 Nr. 32, Seite 25, vom 12.09.2023
- [21] Timourou Wohn- und Stadtraumkonzept, Präsentation – Wohnraumkonzept Magdeburg – Aktualisierung 2023, Seite 15, vom 22.11.2023
- [22] f5530a6c-fcf3-41db-adaa-dfe69ca0685f_Aengevelt+City+Report+Magdeburg+No+32+2023-2024.pdf (prismic.io), Aengevelt Research, Seite 86