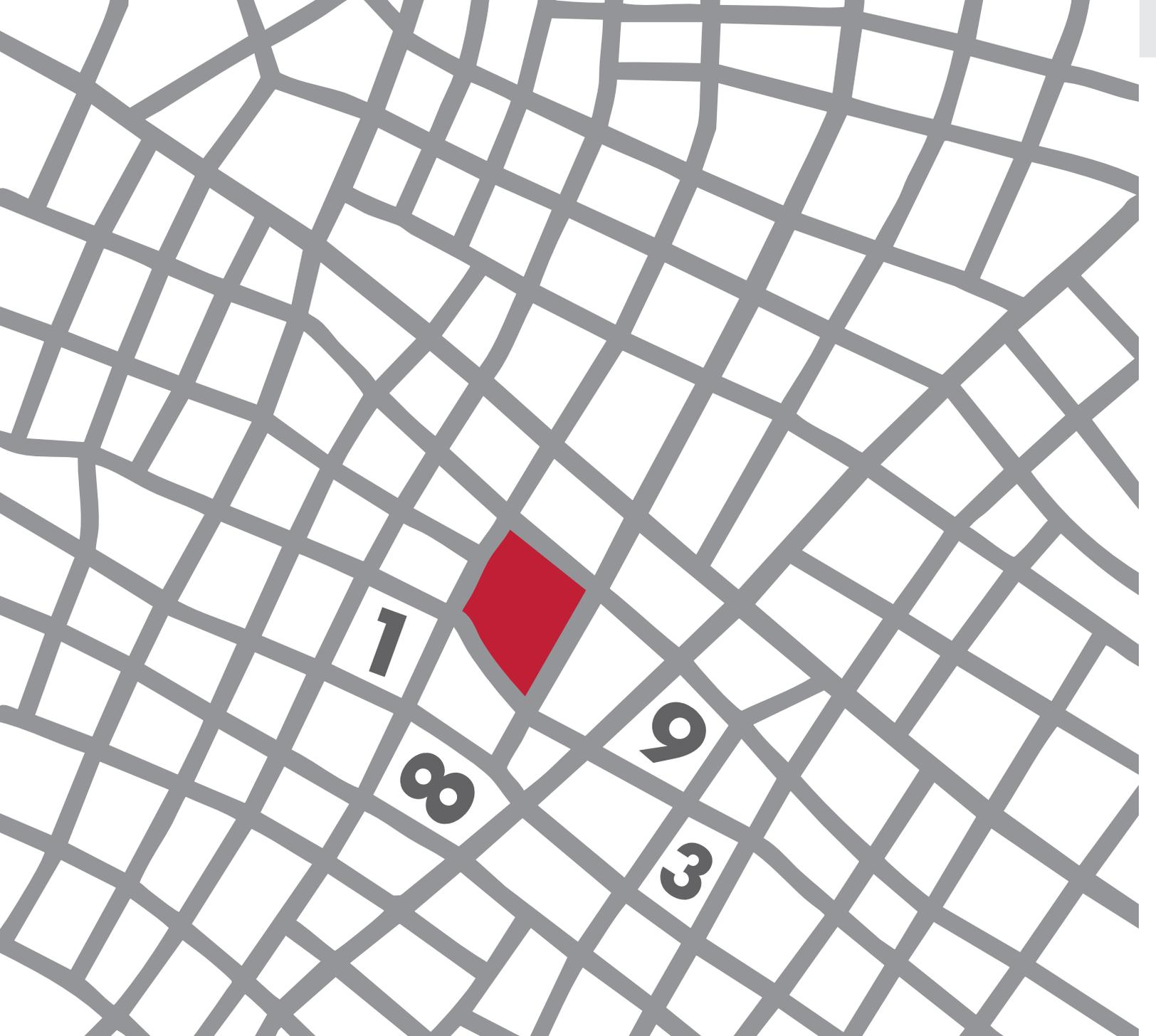


1893

Geschäftsbericht 2024

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG



1

8

9

3

Auf einen Blick

Auf einen Blick

	2024	2023
Jahresabschlusskennzahlen		
Bilanzsumme in T€	223.175,7	219.950,8
Bilanzgewinn in T€	5.290,6	4.713,4
Eigenkapitalquote in %	59,0	57,2
einfacher Cashflow in T€	9.361,0	8.629,7
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Anzahl Mitglieder	5.744	5.652
Anzahl Wohnungen	4.058	4.046
Leerstandsquote per 31.12. in %	1,63	2,25
Mietanschlussquote in %	112,3	99,7
Sollmiete Wohnungen in T€	18.050,2	17.487,9
durchschnittl. Sollmiete Wohnungen pro qm in €	5,79	5,62
Investitionen in den Bestand in T€ (Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)	9.630,4	10.724,5



Inhalt

Inhalt

Auf einen Blick.....	5
Inhalt.....	9
Vorwort.....	13
Lagebericht	17
1. Geschäftsverlauf.....	19
1.1 Branchenentwicklung	19
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	22
2. Darstellung der Lage.....	25
2.1 Vermögenslage.....	25
2.2 Finanzlage.....	26
2.3 Ertragslage	27
3. Prognosebericht	29
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	30
4.1 Risikomanagementsystem	30
4.2 Risiken und Chancen	31
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	35
Jahresabschluss	37
Bilanz zum 31.12.2024.....	38
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2024.....	41

Anhang	43
1. Angaben zum Unternehmen	45
2. Allgemeine Angaben	45
3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	47
3.1 Anlagevermögen.....	47
3.2 Umlaufvermögen	49
3.3 Rücklagen	50
3.4 Rückstellungen	50
3.5 Verbindlichkeiten.....	51
3.6 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	51
4. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	52
4.1 Angaben zur Bilanz	52
4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	56
5. Sonstige Angaben.....	57
Bericht des Aufsichtsrats.....	61
Quellenangaben.....	66
Highlights des Jahres	71
Impressum.....	80



Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Zeiten sind unsicherer geworden und viele Menschen sorgen sich um die Zukunft. Neben einer möglichen Kriegsgefahr und der andiskutierten Wehrpflicht sind es aber vor allem Themen des täglichen Lebens, die beunruhigen. Unternehmen verlagern ihre Produktion ins Ausland oder gehen in die Insolvenz, weil die Rahmenbedingungen nicht mehr stimmen. Die Lebenshaltungskosten sind gestiegen, was sowohl an der Supermarktkasse als auch in vielen anderen Bereichen zu spüren ist.

Damit wird die Verlässlichkeit von zwei Partnern umso wichtiger: die des Arbeitgebers und die des Vermieters. Die Genossenschaft bedient beide Bereiche.

In den vergangenen Jahren wurde in der 1893 der Regiebetrieb verstärkt und zählt nun ca. 60 Handwerker, die in unseren schönen alten Häusern rund um die Uhr arbeiten könnten. Zu tun ist genug. Im Bereich Facilitymanagement sind nun 30 Reinigungskräfte, Hausmeister und Gärtner für Ordnung und Sauberkeit zuständig.

Wer hier fertig wird, fängt vorne wieder an. Das liegt in der Natur der Sache. Die knapp 30 Verwaltungsmitarbeiter sorgen dafür, dass alles ordentlich geplant, umgesetzt, verbucht und natürlich auch dokumentiert wird, so wie es die Gesetze und Verordnungen erfordern.

In unseren rund 4.000 Wohnungen leben etwa 6.000 Mieter. Unsere Mitglieder mit ihren Familien. Für fast alle ist die monatliche Abbuchung der Miete der größte Posten auf der Ausgabeseite. In den Medien gibt es Horrorgeschichten von Wuchermieten und Immobilienhaien und über gestiegenen Betriebskosten wegen der Energiekrise. Das gibt es alles, aber die Wahrheit liegt doch im Detail.

Sie alle – Mieter und Arbeitnehmer – verlassen sich auf uns. Die einen möchten Gewissheit haben, dass die Miete nicht übermäßig steigt und „das Leben noch bezahlbar bleibt.“ Die anderen brauchen einen festen Arbeitsplatz und pünktliche Gehaltszahlungen zu fairen Konditionen.

Das richtige Maß zu finden, ist die Herausforderung. Die Einnahmen und die Ausgaben sind aufeinander abgestimmt. Wir halten die Kosten unter Kontrolle, achten aber darauf, dass kein Instandhaltungstau entsteht und unsere Wohnungen marktfähig bleiben. Wir haben so viel Personal wie wir wirklich brauchen, auch wenn uns spontan zahlreiche Aufgaben einfallen, die mit mehr Manpower noch zusätzlich erledigt werden könnten.

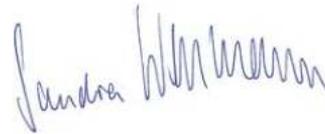
Entsprechend unserer Satzung sind wir unseren Mitgliedern mit einer „guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung und Wohnungsbewirtschaftung“ verpflichtet. Nach vielen Jahren mussten wir erstmals für einen Teil der Mitglieder die Miete erhöhen. Es ist uns aber gelungen, die Erhöhung auf höchstens 50 Cent/m²/Mon. zu kappen, auch wenn nach BGB eine höhere Preissteigerung möglich wäre.

Verlässlichkeit ist zweiseitig. Ich danke allen Mitgliedern für die Treue und das Vertrauen, Ihr Partner im so lebenswichtigen Bereich

Wohnen sein zu dürfen. Dem gesamten Team der 1893 danke ich für die Einsatzfreude, das Engagement und den Fleiß, der dazu führte, dass wir in 2024 noch leistungsstärker wurden und unseren Mietern ein „Wohnen in der schönsten Form“ ermöglichen.

Gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Genossenschaftliche Grüße



Sandra Wartmann
Vorstand



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

1. Geschäftsverlauf

1.1 BRANCHENENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2024 steckte sowohl die Weltwirtschaft, aber auch die deutsche Wirtschaft, das vierte Jahr Infolge in der Wirtschaftskrise. Die Bundesregierung erwartet erst für Anfang 2025 eine Erholung der Konjunktur.^[1] Nach der Coronapandemie, den beginnenden Kriegen zwischen Russland-Ukraine sowie in Nahost, erleben wir im Berichtsjahr eine geopolitische Zeitenwende.^[2]

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.^[3]

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.^[4]

Die Nettokaltmieten stiegen durchschnittlich im Geschäftsjahr (7,7 %) um 2,3 % zum Vorjahrsdurchschnitt (5,4 %).^[5] Trotz der steigenden Mieten, sind die Preise für Wohnimmobilien

(Häuserpreisindex) in Deutschland im 3. Quartal 2024 gegenüber dem 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 0,7 % gesunken.^[6]

Die Nominallöhne in Deutschland waren im 3. Quartal 2024 um 4,9 % höher als im Vorjahresquartal, dies ermittelte das Statistische Bundesamt (Destatis). Weiter teilte das Amt mit, lagen die Reallöhne damit im 3. Quartal 2024 um 2,9 % höher als im Vorjahresquartal. Mit diesem sechsten Anstieg in Folge setzte sich der positive Trend der Reallohnentwicklung fort.^[7]

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen.^[8] In den gewerblichen Bereichen ist die Bruttowertschöpfung rückläufig wohingegen die Dienstleistungsbranche ein Wachstum verzeichnet. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung im Berichtsjahr (-3,8 %) im Vergleich zum Vorjahr ab. Hingegen konnte im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen ein Anstieg von 1,0 % verzeichnet werden für das Jahr 2024.^[9]

Die Anzahl der Baugenehmigungen sank. Im Zeitraum von Januar bis November 2024 wurden 193.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 18,9 % oder 45.200 weniger als im Vorjahreszeitraum.^[10]

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.^[11]

Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen steigt, steigt dennoch ebenfalls die Zahl der Arbeitslosen. Laut Statista waren im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich rund 2,79 Millionen Personen arbeitslos gemeldet.^[12] Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,0 % im Durchschnitt.^[13]

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2024 in Sachsen-Anhalt mit 2,5 % deutlich unter dem Wert des letzten Jahres mit 6,0 %.^[14] Der Verbraucherpreis ist in Sachsen-Anhalt hingegen von 17,3 % (2023) auf 20,2 % im Berichtsjahr erneut angestiegen.^[15]

Aber nicht nur die Inflationsrate ist rückläufig, auch die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt nimmt ab. Ende Juni 2024 zählte Sachsen-Anhalt 2.139.071 Einwohnerinnen und Einwohner. Wie das Statistische Landesamt weiter mitteilt, verringerte sich die Bevölkerungszahl Sachsen-Anhalts im 1. Halbjahr 2024 um 5.499 Personen.^[16]

Diesem Trend folgt ebenfalls die Zahl der Erwerbstätigen. Im Jahresdurchschnitt 2024 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit

Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 4,4 Tsd. auf 989,1 Tsd. Personen (-0,4 %).^[17] Durch die sinkende Zahl der Erwerbstätigen, steigt die Zahl der Arbeitslosen. Im Durchschnitt des Geschäftsjahres waren in Sachsen-Anhalt 84.800 Männer und Frauen ohne Arbeit. 2023 waren im Jahresschnitt 82.600 Menschen arbeitslos.^[18]

In Magdeburg ist die Zahl der Arbeitslosen, laut der Volksstimme Bezug nehmend auf die Bundesagentur für Arbeit, im November 2024 auf 10.984 Personen im Vergleich zum Vormonat (-128 Personen) gesunken. Damit lag die Quote bei 8,6 %. Doch im Vergleich zum Vorjahresmonat November 2023 lag die Zahl bei 10.774 Personen und somit bei 8,5 %, sodass hier eine Steigerung von 0,1 % zu verzeichnen ist.^[19]

Im ersten Halbjahr 2024 lebten in Magdeburg 242.909 Personen. Dies ermittelt das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt.^[20] Im Vorjahreshalbjahr lebten hingegen 238.647 Einwohner in Magdeburg.^[21] Der Trend zur Steigerung der Einwohnerzahlen und somit zum Zuzug nach Magdeburg wird ebenfalls durch den Aengelvelt Report aufgeführt.^[22]

Durch die steigende Einwohnerzahl Magdeburgs nimmt der Wohnungsmarkt im Bereich des Angebots ab. Wohingegen 2022 noch ein Wohnungsüberschuss von rd. 4.900 Wohnungen bestand, ist dieser im Berichtsjahr auf 2.650 Wohnungen gesunken,^[23] vergleichsweise zu anderen Großstädten Deutschlands wie bspw. Berlin, München oder Hamburg hält sich der Wohnungsmarkt in Magdeburg dennoch stabil.

Doch die stark rückläufigen Baugenehmigungen und Fertigstellungen tragen dazu bei, dass der Überschuss abnimmt. Obwohl der Mindest-Erhaltungsbedarf bei 730 Wohnungen pro Anno liegt, wurden im Geschäftsjahr ca. 300 Baugenehmigungen (Neubau) erteilt sowie etwa 140 Wohnungen fertiggestellt.

Einzig die Angebotsmieten steigen weiter kontinuierlich an. Im Neubausegment sind die Mietpreise seit 2017 um rd. 28 % angestiegen. In dem Gesamtsegment inkl. Bestandsbauten sind die

Mieten seit 2017 um rd. 18 % innerhalb von Magdeburg gestiegen.
^[24]

Entgegen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung konnte die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich abschließen.

1.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Bestandsentwicklung

Per 31.12.2024 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.058 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 260.852,2 qm, davon vier Gästewohnungen sowie 44 Gewerbeeinheiten (mit 3.385,0 qm), von denen 15 selbst genutzt werden und 1.054 sonstige Einheiten, darunter 907 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Genossenschaft beträgt 264.237,2 qm und damit 1.096,1 qm mehr als im Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2024 standen 66 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,6 Prozent entspricht. Unter Beachtung von sieben nicht aktiv vermarkteten Wohnungen ergibt sich eine Leerstandsquote von 1,5 Prozent und damit analog den Vorjahren auf gleichbleibend niedrigem Niveau. 341 Auszügen standen hierbei 378 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 112,3 Prozent ergibt. Die Fluktuationsquote sank im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 7,4 Prozent (Vorjahr 9,2 Prozent).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen i. H. v. 442,4 T€, Modernisierungsumlagen i. H. v. 4,8 T€ aus Balkonanbauten (Auswirkung aus der Maßnahme des Jahres 2023 auf 2024) sowie 121,0 T€ Einnahmen aus Modernisierungsumlagen für Wärmedämmung, verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg um 568,2 T€ auf 18.601,0 T€. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnungen) stieg von 5,62 € im Jahr 2023 auf 5,79 € im Berichtsjahr an.

Sowohl der Leerstand wie auch die Fluktuation sind stichtagsbezogen gesunken, die durchschnittliche Leerstandsquote über das Geschäftsjahr war ebenfalls geringer als im Jahr 2023. Somit verzeichnet die 1893 im Jahr 2024 Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen i. H. v. 484,2 T€, was einer Reduzierung um 25,3 T€ entspricht. Daneben haben die sieben, aufgrund der Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost (RAGS), nicht aktiv vermarkteten Wohnungen immer noch Auswirkungen auf die Höhe der Erlösschmälerungen.

⌘ Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen

	in T€	2024	2023	2022
Sollmiete		18.601,0	18.032,8	17.727,9
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen		484,2	509,5	453,4
Istmiete		18.116,8	17.523,3	17.274,5

Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2024 insgesamt 5.958,9 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen um 483,1 T€ unter dem Vorjahresniveau i. H. v. 6.442,0 T€. Hierfür zeichnen die Wärmedämmmaßnahmen, die Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost sowie unser Ausbaukonzept über aktivierbare Ausbauten von Leerwohnungen hauptsächlich verantwortlich. Aufgrund von Personalmangel bei den bauausführenden Firmen und teilweise schleppenden Baugenehmigungen bei den Behörden konnte nicht das gesamte Planvolumen 2024 umgesetzt werden und wird mit 1.395,0 T€ nach 2025 übertragen.

In der Rödelstraße 1-19 (10 Stck.) und in der Sickingenstraße 1-4 (4 Stck.) wurden im Berichtsjahr gesamt 14 Dachgeschosswohnungen ausgebaut. Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir unser Dämmprogramm zur CO₂-Reduzierung im Bestand fortgesetzt. Objekte in folgenden Straßen wurden mit einer Fassadendämmung versehen: Innsbrucker-, Wiener-, Rudolf-Wolf-, Semmelweis-, Wilhelm-Niemann-, Helmholtz-, Raiffeisen- und Kutzstraße.

Hierzu wurden jeweils Fördermittel in Anspruch genommen. Im Berichtsjahr sind jedoch keine Fördermittel als sonstige Vermögensgegenstände bilanziert, da die Abrechnung und Auszahlung erst in 2025 erfolgen wird oder bereits in 2024 erfolgt ist.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 1.023,8 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 1.160,7 T€ zusätzlich im Rahmen des Ausbaus von Leerwohnungen (von Fremdfirmen und eigenem Regiebetrieb erbrachte Leistungen) in das Instandhaltungsbudget und somit in den Bestand. Diese Kosten waren nicht aktivierungsfähig.

In der operativen Instandhaltung sind Gesamtkosten in Höhe von 715,1 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genossenschaft einen Rückgang zum Vorjahr um 159,7 T€, was durch den vermehrten Einsatz eigener Handwerker erzielt wurde.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 361,1 T€ ein. Davon wurden rund 60 T€ für die Strangsanierung in der Innsbrucker Straße 2-6 ausgegeben. Rund 55 T€ wurden in die Erneuerung von Grundleitungen in der Rosenthalstr. 16a -20a investiert. Die Grundleitungen und Treppenhäuser werden nach Dringlichkeit jedes Jahr, kontinuierlich instandgesetzt.

Mitglieder / Geschäftsguthaben

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist zum Ende des Geschäftsjahres mit 5.744 gegenüber dem Vorjahr (5.652 MG) um 92 Mitglieder gewachsen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich zum Ende 2024 auf 2.897,3 T€ und damit 51,1 T€ höher als im Jahr 2023 mit 2.846,2 T€. Rückblickend auf die vergangenen Jahre lässt sich eine stabile Mitgliederentwicklung notieren.

2. Darstellung der Lage

2.1 VERMÖGENSLAGE

⌘ Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild:

Vermögenslage	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	200.704,5	93,0	198.153,9	93,5	2.550,6
Umlaufvermögen					
mittelfristig	4.800,0	2,2	0,0	0,0	4.800,0
kurzfristig	10.365,2	4,8	13.748,4	6,5	-3.383,2
Bilanzvolumen	215.869,7	100,0	211.902,3	100,0	3.967,4
Passiva					
Eigenkapital	131.770,7	61,0	125.865,0	59,4	5.905,7
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	726,5	0,3	1.071,1	0,5	-344,6
Verbindlichkeiten					
langfristig	80.176,8	37,1	81.585,1	38,5	-1.408,3
kurzfristig	3.157,0	1,6	3.342,4	1,6	-185,4
Bilanzvolumen	215.869,7	100,0	211.902,3	100,0	3.967,4

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (200,7 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (131,8 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (80,2 Mio. €) finanziert. Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 3.967,4 T€ von 211.902,3 T€ auf 215.869,7 T€.

Hauptursache hierfür sind die Netto-Investitionen in das Anlagevermögen i. H. v. insgesamt 5.958,9 T€, sowie der Anstieg im kurz- und mittelfristigen Umlaufvermögen um 1.416,8 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg der flüssigen Mittel hierfür verantwortlich. Dieser resultiert aus Neuvaluierungen von Baudarlehen im Jahr 2024 i. H. v. fünf Mio.€, die im Berichtsjahr nicht vollständig verbaut werden konnten und damit erst im Jahr 2025 investiert werden. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 3.482,4 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um gesamt 5.905,7 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 5.878,6 T€. Dem entgegen wirken die um 1.408,3 T€ geringeren langfristigen Verbindlichkeiten, welche hauptsächlich aus den Neuvaluierungen i. H. v. fünf Mio. € sowie der planmäßigen Tilgung i. H. v. 6.408,4 T€ im Geschäftsjahr resultieren.

Daneben wirken die um 344,6 T€ geringeren kurzfristigen Rückstellungen und die um 185,4 T€ geringer ausgefallenen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf das Bilanzvolumen. Beides

2.2 FINANZLAGE

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung verbesserte sich von 132,1 Prozent auf 139,7 Prozent und damit um 7,6 Prozentpunkte im Geschäftsjahr. Die Finanzlage ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für

hängt ursächlich mit der erfolgten Betriebskostenabrechnung 2023 (die erhaltenen Anzahlungen der Mieter auf Betriebskosten waren höher als die Forderungen aus den Abrechnungen) und den unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) 2024 zusammen. Hier wirken Rückstellungen für noch fehlende Rechnungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit des Berichtsjahres die kaufmännisch vorsichtig gebildet wurden.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2024 auf 59,0 % angestiegen ist.

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	59,0 %	57,2 %	56,4 %

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

	in T€	2024	2023
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss		223.175,7	219.950,8
abzgl. unfertige Leistungen		7.306,0	8.048,5
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage		215.869,7	211.902,3

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. fünf Mio. €

sicherte zusätzlich die Finanzierung der im Berichtsjahr weiter geführten Investitionen in die Bestände ab.

	in T€	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG		8.955,2	8.044,9
planmäßige Tilgungen		6.408,4	6.090,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen / planmäßige Tilgungen		139,7 %	132,1 %

Der Anstieg der Istmiete um 593,4 T€ auf 18.116,7 T€ wirkt sich positiv auf die Kennzahl Kapitaldienst zur Istmiete aus. Im Jahr

2023 notierten wir bei einer Istmiete von 17.523,3 T€. Gegenläufig wirkt die weitere Darlehensvaluierung im Geschäftsjahr von fünf Mio. € und führt so zum Kapitaldienstanteil zur Istmiete von 44,8 Prozent. Die Gestaltung der Fremdkapitalfinanzierung als Annuitätendarlehen mit sinkendem Zins und wachsender Tilgung führt trotz weiterer Darlehensvaluierungen im Jahr 2024 zu einer Verringerung des Zinsanteils zur Istmiete auf 9,5 Prozent.

	2024	2023	2022
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	44,8 %	44,6 %	44,0 %
Zinsanteil zur Istmiete	9,5 %	9,9 %	10,1 %

2.3 ERTRAGSLAGE

☞ Das Geschäftsergebnis 2024 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

Ertragslage	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	4.881,5	4.572,2	309,3
sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-88,9	-80,7	-8,2
Finanzergebnis	454,8	235,3	219,5
neutrales Ergebnis	631,2	510,5	120,7
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	5.878,6	5.237,3	641,3
Ertragsteuern (Steuererstattung)	0,0	0,1	-0,1
Jahresergebnis	5.878,6	5.237,4	641,2

Die Kerntätigkeit der Genossenschaft stellt die Bewirtschaftungstätigkeit dar, welche sich um 309,3 T€ zum Vorjahr verbessert hat. Ursächlich hierfür sind vor allem um 568,2 T€ höhere Sollmieten

sowie um 25,2 T€ geringere Erlösschmälerungen und Mietminderungen. Gegenläufig wirken um 588,5 T€ höhere direkt und indirekt verrechnete Personalkosten im Berichtsjahr, im Vergleich

zu 2023. Hier wirken Lohn- und Gehaltssteigerungen durch Tarifierpassungen und Gewährung von Altersvorsorgebeträgen oder Zusatzleistungen. Ergebnismindernd wirken ebenfalls die um 140,3 T€ höheren Abschreibungen auf das Anlagevermögen insgesamt aus. Ursächlich hierfür sind die weiteren Aktivierungen der Kosten für den Ausbau der Leer-Wohnungen und den Modernisierungsaufwendungen in die bereits genannten Investitionsobjekte des Geschäftsjahres.

Der Anstieg der Sollmiete um 568,2 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

- » Neuvermietungszuschläge und Sonstiges: 442,4 T€
- » Mieterhöhungen aus
Modernisierungsumlagen und Sonstigem: 125,8 T€

Aus den Personalkosten des Facility Managements wurden 869,0 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert und werden über die Betriebskostenabrechnung 2024 im Folgejahr als Ertrag an die Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 378,8 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der Aktivierung der Ausbaukosten für Leerwohnungen und 27,0 T€ aktivierte Eigenleistungen der eigenen Ingenieure für die Baubetreuung bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund der intensiven Nutzung von Fest- und Tagesgeldanlagen im Geschäftsjahr um 219,5 T€ im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Das Marktzinsniveau für Geldanlagen ist im Jahr 2024 noch auf einem hohen Zinsniveau geblieben. So konnten wir unsere freien liquiden Mittel gewinnbringend anlegen, die hauptsächlich aus dem immer noch andauernden Bauverzug bei den Dachgeschossausbauten in Stadtfeld Ost in der Gagernstraße resultierten.

Die Verbesserung um 120,7 T€ im neutralen Ergebnis von 2023 auf 2024 hängt maßgeblich mit der Auflösung von Rückstellungen, vor allem für fehlende Rechnungen für das Jahr 2023 für die Bewirtschaftungstätigkeit zusammen. Daneben wirken Vereinnahmungen aus verjährten Auseinandersetzungsguthaben aus der Mitgliedschaft positiv.

Das Berichtsjahr 2024 konnte die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 5.878,6 T€ abschließen und damit um 641,3 T€ besser als 2023.

3. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 07.04.2025) folgende Entwicklung:

Für das Jahr 2025 plant die Genossenschaft einen Anstieg der Sollmieten um 707 T€ auf 19.378 T€ und um 49 T€ höhere Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten steigen vermutlich um 66 T€ an. Die Netto-Istmiete wird wahrscheinlich um 566 T€ besser ausfallen als im Jahr 2024. Die höhere Sollmiete resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksam werdenden Mieterhöhungen aus den Investitionen des Berichtsjahres als auch aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2025 sowie eingeschätzten Neuvermietungszuschlägen im Jahr 2025. Vor allem jedoch aus gut 540 T€ aus Mieterhöhungsverlangen, gemäß § 558 BGB, die im Jahr 2024 beschlossen wurden und ab dem 01.01.2025 sukzessive wirken.

Die geplanten Bestandsinvestitionen 2025 von insgesamt 5.046 T€ werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensvaluierung in Höhe von fünf Mio. € finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind für 2025 mit 3,1 Mio. € geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft werden 2025 um wahrscheinlich 714 T€ auf 7.247 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 2025 ein Wirtschaftsergebnis i. H. v. 4.631 T€. Damit wird es vermutlich ca. 1.248 T€ planmäßig 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 optimiert. 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. Auch die wechselhaftere Politik in den USA durch den neuen Präsidenten Trump, trifft Europa und damit Deutschland, vor allem durch verhängte Zölle und der versiegenden Unterstützung innerhalb der NATO, sehr hart. Dazu kommen Spannungen in Nah-Ost, die indirekt auf Deutschland Einfluss haben könnten, wenn sich die Anzahl der Asylanträge erhöht.

Die Unternehmensplanung (mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung) wird mindestens 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 für die Genossenschaft zu rechnen.

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.

Die in der deutschen Politik, der EU und der NATO diskutierten weiteren Unterstützung der Ukraine, verbunden mit der Neuausrichtung der Politik der USA kann Auswirkungen auf die Finanzpolitik Deutschlands, die Wirtschaftsleistung und Zinsentwicklung haben.

Davon abgesehen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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.

systems 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 Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagement-

Der quartalsweise erstellte Controlling Bericht stellt die wirtschaftliche Situation in den Quartieren sowie die Budgetaus-

lastung 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

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 Wohnungsbewirtschaftung zu sichern. Dabei stellt sie sich den ständig wechselnden Rahmenbedingungen, denen das Wohnungsunternehmen unterliegt.

Der Fachkräftemangel insbesondere 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 eigene Regiebetrieb in der Genossenschaft hat sich bewährt und verfügt über einen ausreichend großen Handwerkerstamm, um alle notwendigen Gewerke des Leerwohnungsausbaus auszuüben. Zusätzlich werden neben der

den Angestellten der Verwaltung die Arbeit im Homeoffice zu ermöglichen und damit die Absicherung wichtiger Arbeitsprozesse zu sichern.

malermäßigen Instandsetzung von Treppenhäusern 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 Instandhaltungsstau 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 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. Die übrigen Wohnungen werden hauptsächlich durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen versorgt. 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. Jedoch ist erkennbar, dass langfristig nicht alle Objekte an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Hier wird in den nächsten Jahren auf alternative Wärmeversorgung umgestellt werden müssen, was einen zusätzlichen Investitionsbedarf erfordert. Das Risiko besteht in der Wirtschaftlichkeit der neuen Anlagen und der kontinuierlichen Laufleistung der neuen Technologien entsprechend des Wärmebedarfes unserer Mieter.

Die sich verschärfenden Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung sowie die Ziele der EU 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-machbaren und wirtschaftlich-

umsetzbaren 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 Höhe der CO₂-Steuer stieg und steigt planmäßig in Stufen bis 2026. Zukünftige Preise ab 2027 sind noch nicht bekannt und stellen insbesondere bezüglich des nicht umlagefähigen Anteils für die Genossenschaft ein hohes Kosten- und Planungsrisiko dar.

Um einem hohen Energieverbrauch entgegenzuwirken, wurden in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten der Wärmedämmung für die Immobilien der 1893 geprüft, in den Investitionsplan aufgenommen und jährlich umgesetzt. Die von der alten Bundesregierung angebotenen Fördermittel zur Unterstützung der Energiewende werden für diese Maßnahmen genutzt und wirken kostensenkend. Durch die Dämmmaßnahmen verbessert sich das jeweilige Objekt durchschnittlich um mindestens eine Energieeffizienzklasse. 95 % des Wohnungsbestandes entsprechen bereits den Energieeffizienzklassen A-D (<130 kWh/m²a). Lediglich 18 Wohnungen haben entsprechend der Energieausweise einen höheren Verbrauch als 200 kWh/m²a und sind den Effizienzklasse F und G zuzuordnen. Die Prüfung, Bewertung und Planung weiterer Maßnahmen zur Energieeinsparung sind Arbeitsschwerpunkt des Bereiches Technik in den nächsten zwei Geschäftsjahren.

Handlungsentscheidungen sind in der 1893 seit langem auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, was insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen abzielte. Auch wenn die Genossenschaft keinen Nachhaltigkeitsbericht aufstellt, geben die ESG-Kriterien Orientierung für Investitionen wie z.B. für Dämmmaßnahmen, um den Endenergieverbrauch zu reduzieren und damit dem Klimaschutz gerecht zu werden. Der Anschluss an CO₂-freie Fernwärme gehört ebenso dazu. Soziale Kriterien nach ESG bestimmen das Handeln des Unternehmens. Die 1893 ist ein moderner Arbeitgeber, der für die Mitarbeiter durch familienfreundliche Arbeitsbedingungen wie Gleitzeit und Homeoffice, Gesundheits- und Altersvorsorge, moderne Arbeitsbedingungen und eine positive Teamatmosphäre genauso soziale Ziele verfolgt wie in der Wohnungswirtschaft für die Mieter und Mitglieder. Mieterhöhungen erfolgen hier nur in moderater Höhe und sind sozial verträglich. Durch Maßnahmen im Bestand wie der Umbau von Badewanne zur Dusche oder dem Anbringen von zusätzlichen Handläufen wird dem Bedarf der älteren Mieter entsprochen. Rollatoren- oder Kinderwagenboxen werden bei Bedarf am Hauseingang zur Verfügung gestellt. Unterstützt wird der Wunsch zum selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung durch die Kooperation mit einem Hausnotrufdienst. Daneben unterstützt die Genossenschaft funktionierende Nachbarschaften seit vielen Jahren durch die Aktion NETTE NACHBARN, bei der nicht nur monatliche Frühstücke, Bowling, Kino, Sport- und Spielenachmittage und vieles mehr, sondern auch Grillfeste in den Quartieren organisiert werden, um eine Plattform zum Kennenlernen zu schaffen.

Das Risikomanagementsystem ist dem ESG-Kriterium Governance zuzuordnen.

Die Auswirkung der Neuwahl des Bundestages auf die Immobilienbranche ist bisher nicht absehbar und stellt Chance und Risiko gleichermaßen dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses befinden sich die Parteien noch in Sondierungsgesprächen, so dass die Ausrichtung der zukünftigen Regierung noch nicht bekannt ist. Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung Deutschlands und damit die finanziellen Auswirkungen auf die Mieter der Genossenschaft, die weitere Migrationspolitik und besonders die Klimapolitik werden das Handeln und die Ergebnisse der Genossenschaft beeinflussen.

Das Risiko von steigenden Personalkosten besteht insbesondere durch die Forderungen der Gewerkschaften nach erheblichen Lohn- und Gehaltserhöhungen und der erneuten politischen Diskussion zur Erhöhung des Mindestlohnes. Auch wenn die 1893 nicht tarifgebunden ist, ist eine gerechte und marktübliche Entlohnung Teil der genossenschaftlichen Personalpolitik. 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.

Die 1893 hat seit Jahren eine Leerstandsquote von rund 2 %, die ausschließlich fluktuations- und baubedingt ist. Ein nennenswerter Leerstandsabbau ist daher durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nicht mehr möglich. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt führte aber zu allgemeinen Preissteigerungen in der Neuvermietung. Zusätzlich ergeben sich

Möglichkeiten für Mieterhöhungen im Bestand, da Magdeburg seit dem 31.01.24 über einen qualifizierten Mietspiegel verfügt. Die 1893 ist eine Genossenschaft, die sich im besonderen Maße der sozialen Fürsorge ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet sieht, ohne den Wohnungsbestand technisch zu vernachlässigen. Daher wird nicht die Maximierung der Mieteinnahmen, sondern ein optimales Preis-Leistungsverhältnis mit moderaten Mieten für die Mitglieder als Ziel der sozialen Nachhaltigkeit angestrebt.

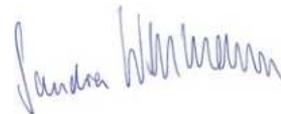
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 80,2 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 1,2 Mio. € (zu Ungunsten der Genossenschaft von derzeit 219,1 T€). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 07.04.2025



Wartmann
Vorstand



Guntermann
Vorstand



Jahresabschluss

zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		114.279,22	147.740,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.236.713,82		196.556.516,47
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.292,26		233.292,26
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	629.830,35		629.830,35
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.374,94		486.113,52
5. Bauvorbereitungskosten	112.036,45	200.590.247,82	100.392,05
Summe Anlagevermögen		200.704.527,04	198.153.884,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.306.037,06		8.048.512,02
2. Andere Vorräte	6.864,00	7.312.901,06	4.941,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	125.837,45		143.190,69
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	68.996,08		55.710,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände	896.845,01	1.091.678,54	1.135.026,75
III. Wertpapiere			
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		14.000.933,67	12.352.088,54
Summe Umlaufvermögen		22.405.513,27	21.739.469,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		65.676,73	57.485,85
Summe AKTIVA		223.175.717,04	219.950.840,65

Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.500,00		165.300,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.897.340,00		2.846.190,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.310,00	3.039.150,00	510,00
II. Kapitalrücklage			
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. gesetzliche Rücklage	7.642.152,95		7.054.152,95
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 588.000,00 €			(524.000,00)
3. andere Ergebn isrücklagen	62.392.531,78	123.440.915,14	57.679.180,25
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.713.351,53 €			(4.370.326,74)
IV. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag			
V. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag			
1. Jahresüberschuss	5.878.615,81		5.237.351,53
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	588.000,00	5.290.615,81	524.000,00
Summe Eigenkapital		131.770.680,95	125.864.915,14
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		765.221,00	1.109.855,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.176.769,26		81.585.128,05
2. erhaltene Anzahlungen	9.115.306,28		9.735.383,16
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	475.739,86		380.506,86
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	731.837,27		917.584,21
4. Sonstige Verbindlichkeiten	134.571,68	90.634.224,35	351.187,32
- davon aus Steuern: 45.884,51 €			(44.048,19)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.590,74	6.280,91
Summe PASSIVA		223.175.717,04	219.950.840,65

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	25.930.115,28		25.590.929,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.485,93	26.014.601,21	88.232,93
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-742.474,96	61.806,70
3. andere aktivierte Eigenleistungen		405.807,65	584.759,17
4. sonstige betriebliche Erträge		844.449,47	819.849,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.170.842,88	10.648.599,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		33.123,38	60.297,99
Rohergebnis		17.318.417,11	16.436.681,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.600.405,51		4.240.495,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. für Unterstützung	980.451,40	5.580.856,91	911.920,82
- davon für Altersversorgung: 32.800,00 €			(15.300,00)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.482.396,33	3.392.266,92
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.113.074,49	1.156.679,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		454.783,53	235.326,50
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.715.623,38	1.728.702,01
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-137,12
15. Ergebnis nach Steuern		5.881.249,53	5.242.080,70
16. sonstige Steuern		2.633,72	4.729,17
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		5.878.615,81	5.237.351,53
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		588.000,00	524.000,00
Bilanzverlust/Bilanzgewinn		5.290.615,81	4.713.351,53



Anhang

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. Wir haben erstmals im Jahr 2024 die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) umgesetzt. Das Bundesgesetzblatt Nr.152 aus dem Jahr 2023 ist zwingend auf alle Jahresabschlüsse ab dem 01.01.24 anzuwenden. Es wurden Posten sowohl in der Bilanz als auch in der GuV dementsprechend und ordnungsgemäß umbenannt.

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 2024 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 - 2035 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 27,0 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 378,8 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 67 Jahren |
| » PKW-Stellplätze | 19 Jahre |
| » Außenanlagen | 10 Jahre |
- Geschäftsbauten/Einbauküchen / Garagen / Technische Anlagen
- sind voll abgeschrieben

Zur Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden gebäudespezifische Ertragswertermittlungen, nach § 17 ImmoWertV, vorgenommen. Aus den Berechnungen ergab sich für 2024 kein außerplanmäßiger Abwertungsbedarf.

Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf Wohngebäude (Grundstücke mit Wohnbauten) werden seit 2023 nicht mehr

vorgenommen, da alle Grundstücke mit Wohnbauten seit 2022 bereits voll im Wert aufgeholt sind.

Zuschreibungen auf den Grund und Boden (Grundstücke ohne Wohnbauten) erfolgten im Geschäftsjahr 2024 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 für das Jahr 2020 wurden im Jahr 2024 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 2024.

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 146,0 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 32,7 T€ wurde im Jahr 2024 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 und Bausparguthaben (vormals Flüssige Mittel)

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben beinhalten 41,3 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 Rücklagen	7.054.152,95	588.000,00	7.642.152,95
andere Ergebnisrücklagen	57.679.180,25	4.713.351,53	62.392.531,78
Gesamt	118.139.563,61	5.301.351,53	123.440.915,14

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 % des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2024 (588,0 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 2024 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 2024 belassen.

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 2024	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	719.635,81	4.639,19	5.613,88	0,00	718.661,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	279.902.461,56	5.947.254,33	0,00	0,00	285.849.715,89
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	75.088,55	0,00	0,00	0,00	75.088,55
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.577.018,16	69.500,54	34.319,92	0,00	1.612.198,78
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	100.392,05	11.644,40	0,00	0,00	112.036,45
Anlagevermögen gesamt	283.791.243,40	6.033.038,46	39.933,80	0,00	289.784.348,06

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibung des Geschäftsjahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
571.895,55	38.100,23	5.613,88	0,00	604.381,90	147.740,26	114.279,22
83.345.945,09	3.267.056,98	0,00	0,00	86.613.002,07	196.556.516,47	199.236.713,82
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
75.088,55	0,00	0,00	0,00	75.088,55	0,00	0,00
1.090.904,64	177.239,12	34.319,92	0,00	1.233.823,84	486.113,52	378.374,94
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	112.036,45
85.637.358,49	3.482.396,33	39.933,80	0,00	89.079.821,02	198.153.884,91	200.704.527,04

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 7.306.037,06 € (Vorjahr 8.048.512,02 €)
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	125.837,45	0,00	143.190,69	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.996,08	0,00	55.710,69	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	896.845,01	0,00	1.135.026,75	0,00
Gesamt	1.091.678,54	0,00	1.333.928,13	0,00

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
Die Summe ergibt sich zum größten Teil (704,6 T€) aus den debitorischen Kreditoren zum 31.12.24.

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für/ zu

» Bewirtschaftungstätigkeit	207.610,00 €
» Urlaubsüberhänge	88.800,00 €
» And. Verwaltungskosten	328.011,00 €
» Interne Jahresabschlusskosten	74.400,00 €

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:

Verbindlichkeiten	Insgesamt per	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit		Gesichert
	31.12.24		>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.176.769,26 (81.585.128,05)	6.569.431,09 (6.408.358,79)	26.981.008,36 (27.284.914,58)	46.626.329,81 (47.891.854,68)	80.176.769,26 (81.585.128,05)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	475.739,86 (380.506,86)	475.739,86 (380.506,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen und Leistungen	731.837,27 (917.584,21)	731.837,27 (917.584,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	134.571,68 (351.187,32)	134.571,68 (351.187,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	9.115.306,28 (9.735.383,16)	9.115.306,28 (9.735.383,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	90.634.224,35 (92.969.789,60)	17.026.886,18 (17.793.020,34)	26.981.008,36 (27.284.914,58)	46.626.329,81 (47.891.854,68)	80.176.769,26 (81.585.128,05)

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 (bereits valutiert), 2025 und 2026 valutiert.

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

4.2 ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

(vormals Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung)

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

» Mieten, Pächterlöse etc.	18.186.130,76 €
» Umlagen	7.743.984,52 €

Sonstige betriebliche Erträge

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

» Erträge aus Rückstellungsaufösungen	366.433,27 €
» Erträge aus Vereinnahmung Geschäftsguthaben	222.860,74 €
» Erträge aus Versicherungserstattungen	119.660,30 €
» Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	43.400,96 €

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

(vormals Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)

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

» Betriebskosten	6.714.278,58 €
» Instandhaltung (Fremdleistungen)	1.624.206,18 €
» Instandhaltung (Eigenleistungen, Regiebetrieb)	622.748,54 €
» Vertriebskosten	97.614,51 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen (Verwaltungskosten)	952.526,91 €
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.002,00 €
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	101.669,33 €

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	1.368,9 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen	
» bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	2.045,7 T€

Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement/Technik*	14
» Kundenbetreuung**	16
» Gewerbliche Mitarbeiter***	81
» Gesamt	111

* Im Qualitätsmanagement/Technik sind drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt.

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

*** Bei den gewerblichen Mitarbeitern sind zwei in Teilzeit beschäftigt.

Des Weiteren wurden drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2024	5.652
» Zugang	398
» Abgang	306
» Bestand am 31.12.2024	5.744

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 27,2 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 (Stellvertreterin Vorsitzender und 1. Schriftführerin)
Diplom-Verwaltungswirtin (FH) Straf- u. Verwaltungsrecht,
Ministerium f. Justiz und Verbraucherschutz

Annette Menz (2. Schriftführerin)
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 gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag unterbreitet, den im Jahr 2024 entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 5.290.615,81 € gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 07.04.2025

Wartmann
Vorstand

Guntermann
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

6. Bericht des Aufsichtsrats

Wie bereits im Bericht des Aufsichtsrates aus dem Jahr 2023 angerissen, hat sich 2024 als ein „Schicksalsjahr“ entpuppt. Neben den schrecklichen Bildern vom Magdeburger Weihnachtsmarkt zur Amokfahrt mit mehreren Toten und vielen Verletzten haben sich auch politisch, wirtschaftlich und sozial die Dinge nicht zum Guten gewendet. Der Bundesregierung ist es nicht gelungen, sich nach den Coronajahren, dem Ukrainekrieg und der nicht gelösten Flüchtlingsthematik neu aufzustellen, um die Zukunft aktiv selbst zu gestalten. So sind über 150.000 Industriejobs weggefallen, über 900.000 Sozialwohnungen fehlen in Deutschland, der Wohnungsneubau war noch nie so gering und die Unsicherheiten in der Bevölkerung führen zu steigender Frustration, Ausländerfeindlichkeit und einer echten Gefahr für die Demokratie.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft wurde von all diesen Rahmenbedingungen maßgeblich beeinflusst und es mussten nachhaltige Entscheidungen getroffen werden. Die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft, im Verhältnis zur sozialen Verantwortung für unsere langjährigen Mieter, musste erdacht und erarbeitet werden. Nach langen und zum Teil auch schwierigen Diskussionen in den Gremien konnte dann aber ein tragfähiger Kompromiss gefunden werden mit einer sozial abgefederten Mieterhöhung inkl. Kappung bei 0,50€ und einem Bonuskonzept für langjähriges Wohnen bei zukünftig notwendigen Mieterhöhungen.

Nach wie vor sind die Baumaterialien teuer, Baufirmen rufen deutlich höhere Preise für ihre Arbeiten auf, die Lohn- und Gehaltskosten steigen weiter und Verwaltungskosten für die IT-Infra- und Sicherheitsstruktur sind ebenfalls deutlich gestiegen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auch in diesen Zeiten stets die Rahmenbedingungen zur strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft im Blick behalten und arbeiteten mit unseren Prokuristen eng zusammen, um die operativen Auswirkungen all dieser systemischen Bedingungen im Auge zu haben. Ziel ist und bleibt, dass unsere Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG ein verlässlicher Partner für unsere Mieter ist.

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 Wirtschaftlichkeit unterzogen und die Optimierung der Ablaufprozesse im Regiebetrieb wurden abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 neun Sitzungen (davon drei Sondersitzungen) 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
- » Mieterhöhungen zum 01.01.2025
- » der IT-Strategie und der Digitalisierung unserer Genossenschaft (Online-Geschäftsstelle)
- » die Kernaussrichtung des Neuvermietungsprozesses zur Erzielung höherer Mieten

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes hat der Aufsichtsrat in fünf internen Sitzungen Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung, wichtige Einzelvorgänge sowie aktuell anstehende Sachverhalte und Entscheidungen diskutiert.

Der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand am 15.10.2024 statt. Inhaltliche Schwerpunkte waren:

- » Fortgang der energetischen Sanierung und des Bauprogrammes
- » zukünftige IT-Sicherheit und technische Weiterentwicklung

- » Prüfung und Feststellung eines GmbH-Modells zur Ausführung von Bauleistungen durch unseren Regiebetrieb bei Mietern

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 24.03.2025 bis 15.04.2025 fand die Jahresprüfung 2024 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme von 223.175.717,04 € und einem Bilanzgewinn von 5.290.615,81 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 in Höhe von 5.290.615,81 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Im Jahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat ausführlich die operativen Prozesse der Hausmeister und unserer neuen Hausreinigung angeschaut. Ein Pilot für die Grünlandpflege wurde erdacht und getestet.

Die Erstellung eines Mieterbonussystems wurde abgeschlossen und rechtliche Fragen wurden geklärt. Für 2025 ist geplant, die Mieterkommunikation zu digitalisieren und eine Online-Geschäftsstelle anzubieten. Darüber hinaus wird das Fachcontrolling des Aufsichtsrates komplett überarbeitet, neu designt und inhaltlich mit anderen Schwerpunkten ausgerüstet. Ziel ist dabei, die zunehmenden Prozessnetzwerke auch in den Kennzahlen abzubilden.

Beim Blick in die Zukunft dürfen wir nie vergessen, was wir schon alles gemeinsam geschafft haben!

„Leben ist das langsame Ausatmen der Vergangenheit und das tiefe Einatmen der Gegenwart, um genügend Luft für die Zukunft zu haben.“

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.

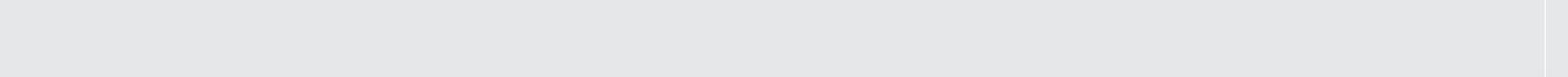
- Ihr Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG -

Magdeburg im Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Quellenangaben

- [1] Herbstprojektion 2024 | Bundesregierung; Dr. Robert Habeck vom 09.10.2024
- [2] Jahreswirtschaftsbericht 2024; Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz; Geleitwort Dr. Robert Habeck, Seite 5 Absatz 1
- [3] [gdw-information-172.pdf](#); Seite 1 Absatz 1
- [4] Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 % - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2025
- [5] Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie)
- [6] Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024
- [7] KORREKTUR: Reallöhne im 3. Quartal 2024 um 2,9 % höher als im Vorjahresquartal - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 449 vom 29. November 2024
- [8] [gdw-information-172.pdf](#); Seite 3 Absatz 1
- [9] [gdw-information-172.pdf](#); Seite 3 Absatz 3/4
- [10] Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat - Statistisches Bundesamt; Destatis; Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2025
- [11] [gdw-information-172.pdf](#); Seite 4 Abschnitt 2 Absatz 1&2
- [12] Arbeitslosenzahlen Deutschland bis 2025 | Statista; Statista; Arbeitslosenzahl bis 2025 Stand vom 31.01.2025
- [13] Arbeitslosenquote Deutschland - Statistisches Bundesamt; Destatis; Stand vom 31.01.2025
- [14] Pressemitteilung 002/2024 vom 09.01.2025, Inflationsrate im Jahresvergleich gesunken; Statistisches Landesamt; Pressemitteilung Nr. 02/2025 vom 09.01.2025
- [15] Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt bis 2024 | Statista; Statista, J. Rudnicka; vom 30.01.2025
- [16] Bevölkerungsstand; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- [17] Erwerbstätigenrechnung; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- [18] Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt: Jahr 2024 endet mit saisonalem Anstieg der Arbeitslosigkeit | Bundesagentur für Arbeit; Bundesagentur für Arbeit; Presseinfo Nr. 1 Abschnitt „Kurz Bilanz 2024“ vom 03.01.2025
- [19] Überraschend gute Infos aus Arbeitsagentur: So stemmt sich Magdeburger Arbeitsmarkt gegen die Krise; Martin Rieß vom 29.11.2024
- [20] Bevölkerungsstand; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Tabelle auf Basis des Zensus 2022
- [21] Bericht Bevölkerung der Gemeinden Stand: 30.06.2023 (Basis Zensus 09.05.2011); Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Seite 7
- [22] MAGDEBURG - READY FOR TAKE OFF; „Aengelvelt“ City Report Magdeburg 2024/2025 Nr. 33; Seite 49
- [23] MAGDEBURG - READY FOR TAKE OFF; „Aengelvelt“ City Report Magdeburg 2024/2025 Nr. 33; Seite 50
- [24] MAGDEBURG - READY FOR TAKE OFF; „Aengelvelt“ City Report Magdeburg 2024/2025 Nr. 33; Seite 51 ff



Die Highlights des Jahres



Juni bis September '24

Unsere Grillfeste

waren wieder ein willkommener Anlass,
miteinander zu feiern und zu lachen



Februar '24

Der SCM

traf auf ORLEN Wisła Płock.
Einige unserer Mitglieder konnten
im VIP-Bereich mitfeiern.



Alle Gewinner genossen den Abend





Mai '24

MDCC-Arena

Abstiegskampf zwischen dem 1. FCM und dem VfL Osnabrück bei strahlendem Sonnenschein.

Auch die Gäste strahlten am Ende des Spiels, da der 1. FCM weiterhin in der 2. Bundesliga mitspielt.





Juni '24

Mitgliederversammlung



Gratulation an die wiedergewählten
Aufsichtsratsmitglieder

Der neue und alte Aufsichtsrat, v.l.n.r. Jochen Hoppe,
Monika Stollberg, Katja Otto, Annette Menz und Dennis Adam



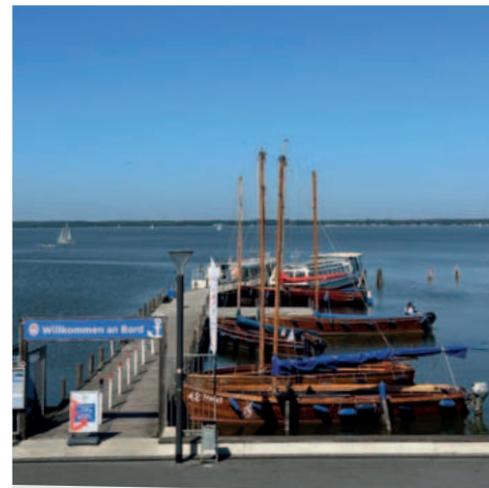


Juni '24

Mieterfahrt zum Harzer Jodlermeister

Bei Kaffee und Kuchen konnten unsere Mieter die Unterhaltung vom Harzer Jodlermeister und seiner Frau genießen. Doch vorher wurde noch ein Stopp an der Rappbodetalsperre inklusive einem ausgiebigen Spaziergang eingelegt.





August '24

Mieterfahrt zum Steinhuder Meer

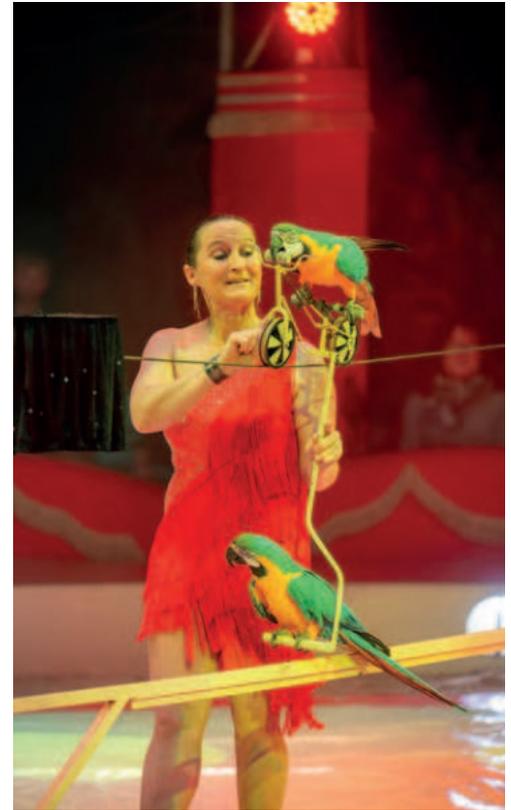
Eine entspannte Bootstour über das
Steinhuder Meer, um die Weite des größten
Sees Norddeutschlands sowie die umliegende
Landschaft vom Wasser aus zu genießen



Dezember '24

Weihnachtszirkus

Die große Weihnachtsfeier fand dieses Jahr mit Zirkus Busch statt. Die Begeisterung der Zuschauenden war spürbar.



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