# Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

## Geschäftsbericht 2024

# Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024

# I. Bilanz zum 31.12.2024

| Aktiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro |
| **A. Anlagevermögen** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | 19.540,23 | 28.642,97 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 123.609.016,66 | | 125.641.441,39 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 762.853,38 | | 791.718,19 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 0,00 | | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 228.455,99 | | 121.989,55 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 26.888,12 | | 53.382,30 |
| geleistete Anzahlungen | 0,00 | 124.627.214,15 | 74.480,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **124.646.754,38** | **126.711.654,40** |
| **B. Umlaufvermögen** | | | |
| **I. Andere Vorräte** | | | |
| Unfertige Leistungen | 7.239.663,34 | | 6.913.528,32 |
| Andere Vorräte | 0,00 | | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 46.999,68 | 7.286.663,02 | 41.850,48 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 104.514,55 | | 128.728,76 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 7.200,00 | | 7.200,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 136.314,91 | 248.029,46 | 556.474,07 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | 21.022.737,98 | 17.956.338,95 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 12.123,79 | 10.821,55 |
| **Bilanzsumme** | | **153.216.308,63** | **152.326.596,53** |

| Passiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro |
| **A. Eigenkapital** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 289.196,00 | | 297.968,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.986.640,07 | | 4.960.155,41 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.280,00 | 5.277.116,07 | 1.120,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 22.713,45 Euro | | | (21.830,25) |
| **II. Ergebnisrücklagen** | | | |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 80.124.900,57 | | 80.124.900,57 |
| Gesetzliche Rücklage | 5.592.846,80 | | 5.336.967,80 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 255.879,00 Euro | | | (236.697,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 47.978.281,95 | 133.696.029,32 | 45.848.010,71 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.130.271,24 Euro | | | (3.553.074,57) |
| **III. Bilanzgewinn** | | | |
| Jahresüberschuss | 2.558.785,81 | | 2.366.968,24 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | -255.879,00 | 2.302.906,81 | -236.697,00 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **141.276.052,20** | **138.699.393,73** |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 36.883,00 | | 39.744,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 370.043,25 | 406.926,25 | 328.419,28 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 3.254.786,86 | 4.708.770,53 |
| Erhaltene Anzahlungen | | 7.361.350,96 | 7.998.096,60 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 253.336,38 | | 193.611,45 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 562.406,70 | 815.743,08 | 254.046,59 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 98.717,51 | 99.731,50 |
| davon aus Steuern: 22.826,33 Euro | | | (22.531,61) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.056,61 Euro | | 11.530.598,41 | (1.018,49) |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | | 2.731,77 | 4.782,85 |
| **Bilanzsumme** | | **153.216.308,63** | **152.326.596,53** |

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit | 22.368.919,80 | | 22.794.467,02 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 14.735,69 | | 18.860,69 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 36.832,85 | 22.420.488,34 | 211.217,58 |
| Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 326.135,02 | - 881.748,26 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.713.694,10 | 490.497,39 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 15.111.521,21 | | 13.456.566,26 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 4.791,56 | 15.116.312,77 | 167.762,23 |
| **Rohergebnis** | | **9.344.004,69** | **9.008.965,93** |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.482.838,11 | | 1.298.921,64 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 283.027,79 | 1.765.865,90 | 248.902,89 |
| davon für Altersversorgung: 16.767,70 Euro | | | (10.291,01) |
| Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.596.065,84 | 4.560.353,49 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 587.248,37 | 508.762,01 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 673.873,00 | 434.790,01 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 41.358,84 | 66.845,83 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | 0,00 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | **3.027.338,74** | **2.759.970,08** |
| Sonstige Steuern | | 468.552,93 | 393.001,84 |
| **Jahresüberschuss** | | **2.558.785,81** | **2.366.968,24** |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | | -255.879,00 | -236.697,00 |
| **Bilanzgewinn** | | **2.302.906,81** | **2.130.271,24** |

# III. Anhang des Jahresabschlusses 2024

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt unter der Unternehmensfortführungsprämisse.

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Die im Geschäftsjahr 2024 aktivierten Kosten beinhalten ausschließlich Fremdkosten. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Für die bis zum 31.12.2023 vorgenommen außerplanmäßigen Abschreibungen besteht ein Zuschreibungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB, sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind. Demnach wurden alle bisher vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen einer Überprüfung zum 31.12.2024 unterzogen. Es wurde beurteilt, ob die Gründe für die in den Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen noch bestehen. Per 31.12.2024 ergab sich für ein Objekt ein Zuschreibungsbedarf in Höhe von 1.418.291,94 Euro, welcher bilanziert wurde.

Die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen wurde überprüft. Zur Ermittlung des beizulegenden Wertes wurde der Ertragswert (Barwert der zukünftigen Einnahmeüberschüsse über die Restnutzungsdauer des Gebäudes) als Maßstab zu Grunde gelegt. Dabei wurde von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn der sich bei planmäßigen Abschreibungen ergebende Gebäudebuchwert in fünf Jahren den Ertragswert zum Bilanzstichtag (beizulegender Wert) übersteigt. Der Ertragswert wurde durch Abzinsung der zukünftigen Bewirtschaftungsergebnisse (Sollmieten abzgl. Bewirtschaftungskosten) über die Restnutzungsdauer der Wohngebäude ermittelt. Bei der Berechnung der Ertragswerte kamen Liegenschaftszinssätze gemäß des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt erstelltem Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Magdeburg zwischen 1,3 und 4,3 Prozent zum Ansatz. Es ergab sich daraus kein Abschreibungsbedarf.

**Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2024 betragen 7.239.663,34 Euro (Vorjahr: 6.913.528,32 Euro). Diese Position beinhaltet abzurechnende Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnungen werden in den Monaten Juli bis August des Folgejahres durchgeführt. Den leerstandsbedingt nicht umlegbaren unfertigen Leistungen wurde durch eine Wertberichtigung von 100.617,28 Euro Rechnung getragen. Für die Ermittlung der Höhe der wegen Leerstand nicht umlegbaren unfertigen Leistungen wurde eine Vorwegabrechnung durchgeführt.

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

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

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

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

**Rückstellungen**

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach § 253 Abs. 2 HGB und den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik. Hierzu lag ein finanzmathematisches Gutachten vor. Als Bewertungsmethode kam die Barwertmethode zum Einsatz. Der 10-Jahres-Durchschnittszins zum 31.12.2024 beträgt 1,89 Prozent, der 7-Jahres-Durchschnittszins zum 31.12.2024 1,96 Prozent. Die Rückstellung zum 31. Dezember 2024 wird unter Anwendung des 10-Jahres-Durchschnittzinses mit 36.883,00 Euro ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem 10-Jahres-Durchschnittszins und dem 7-Jahres-Durchschnittszins beträgt zum 31. Dezember 2024 137,00 Euro. Der Rententrend wurde mit 1,75 Prozent angenommen, tarifliche Steigerungen wurden nicht berücksichtigt. Die Richttafeln von Heubeck 2018G wurden berücksichtigt. Von der Wahlmöglichkeit zur Anwendung neuer Regelungen zur Bestimmung des Rechnungszinses rückwirkend zum 31. Dezember 2024 wurde kein Gebrauch gemacht.

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

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge enthalten:

| Rückstellungen für: | |
|---|---|
| Kosten der Hausbewirtschaftung | 179.690,00 Euro |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 41.000,00 Euro |
| Aufbewahrungskosten Geschäftsunterlagen | 20.000,00 Euro |
| aufgelaufenen Urlaub | 116.153,25 Euro |
| interne Jahresabschlusskosten | 8.000,00 Euro |
| Kosten der Steuerberatung | 5.200,00 Euro |
| | 370.043,25 Euro |

**Verbindlichkeiten**

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

## C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2024

### I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten a) zum 01.01. b) zum 31.12. | Zugänge | Abgänge | Umbu-chungen | Zuschrei-bungen | Änderung der Ab-schreibungen durch: a) Zugänge/Zuschreibungen b) Abgänge c) Umbuchungen | Abschreibungen (kumuliert) a) zum 01.01. b) zum 31.12. | Buchwert a) zum 01.01. b) zum 31.12. | Abschreibun-gen des Geschäfts-jahres |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | des Geschäftsjahres | | | | | | | |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **a) 265.229,36<br>b) 265.229,36** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00** | **a) 236.586,39<br>b) 245.689,13** | **a) 28.642,97<br>b) 19.540,23** | **9.102,74** |
| **Sachanlagen** | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | a) 250.830.129,62<br>b) 251.886.357,46 | 928.365,54 | 0,00 | 127.862,30 | 1.418.291,94 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 125.188.688,23<br>b) 128.277.340,80 | a) 125.641.441,39<br>b) 123.609.016,66 | 4.506.944,51 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | a) 1.486.667,43<br>b) 1.486.667,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 694.949,24<br>b) 723.814,05 | a) 791.718,19<br>b) 762.853,38 | 28.864,81 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | a) 4.192,74<br>b) 4.192,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 4.192,74<br>b) 4.192,74 | a) 0,00<br>b) 0,00 | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | a) 1.597,99<br>b) 1.597,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 1.597,99<br>b) 1.597,99 | a) 0,00<br>b) 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | a) 640.204,21<br>b) 758.588,84 | 218.610,22 | 100.225,59 | 0,00 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 39.235,59<br>c) 0,00 | a) 518.214,66<br>b) 530.132,85 | a) 121.989,55<br>b) 228.455,99 | 51.153,78 |
| Bauvorbereitungs-kosten | a) 53.382,30<br>b) 26.888,12 | 26.888,12 | 0,00 | -53.382,30 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00 | a) 53.382,30<br>b) 26.888,12 | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | a) 74.480,00<br>b) 0,00 | 0,00 | 0,00 | -74.480,00 | 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00<br>c) 0,00 | a) 0,00<br>b) 0,00 | a) 74.480,00<br>b) 0,00 | 0,00 |
| | **a) 253.090.654,29<br>b) 254.164.292,58** | **1.173.863,88** | **100.225,59** | **0,00** | **1.418.291,94** | **a) 0,00<br>b) 39.235,59<br>c) 0,00** | **a) 126.407.642,86<br>b) 129.537.078,43** | **a) 126.683.011,43<br>b) 124.627.214,15** | **4.586.963,10** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **a) 253.355.883,65<br>b) 254.429.521,94** | **1.173.863,88** | **100.225,59** | **0,00** | **1.418.291,94** | **a) 0,00<br>b) 39.235,59<br>c) 0,00** | **a) 126.644.229,25<br>b) 129.782.767,56** | **a) 126.711.654,40<br>b) 124.646.754,38** | **4.596.065,84** |

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

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

| Forderungen | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| | Euro | Euro |
| Forderungen aus Vermietung | 80.819,68 | 50.149,43 |

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

| **Verbindlichkeiten**<br>(Vorjahreswerte) | **Insgesamt** | **davon Restlaufzeit** | | | **gesichert** | Art der Sicherung 1) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **bis zu 1 Jahr** | **2 – 5 Jahre** | **über 5 Jahre** | | |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | **3.254.786,86**<br>**(4.708.770,53)** | 1.069.169,15<br>(1.455.069,93) | 2.185.617,71<br>(3.153.074,37) | 0,00<br>(100.626,23) | 3.254.786,86<br>(4.708.770,53) | GPR; ZESS |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.361.350,96<br>(7.998.096,60) | 7.361.350,96<br>(7.998.096,60) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 253.336,38<br>(193.611,45) | 253.336,38<br>(193.611,45) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 562.406,70<br>(254.046,59) | 562.406,70<br>(254.046,59) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 98.717,51<br>(99.731,50) | 98.717,51<br>(99.731,50) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | |
| **Gesamtbetrag** | **11.530.598,41**<br>**(13.254.256,67)** | **9.344.980,70**<br>**(10.000.556,07)** | **2.185.617,71**<br>**(3.153.074,37)** | **0,00**<br>**(100.626,23)** | **3.254.786,86**<br>**(4.708.770,53)** | |

1) GPR - Grundpfandrecht, ZESS - Forderungsabtretung

**II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sind in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 538,00 Euro enthalten.

**D. Sonstige Angaben**

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

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

| | |
|---|---|
| Strangsanierung | 2.388,3 Tsd. Euro |
| Vorhangfassade und Vergrößerung von Loggien | 325,9 Tsd. Euro |
| diverse größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | 174,2 Tsd. Euro |

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

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

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Wohnungswirtschaft | 5 | 3 |
| Technischer Bereich | 2 | – |
| Buchhaltung | 3 | 2 |
| Allgemeiner Bereich | 2 | 2* |
| Hauswarte | 4 | 1* |
| Handwerker | 1 | – |
| | **17** | **8** |

* geringfügig beschäftigt

5. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder)

| | | Anzahl |
|---|---|---|
| | 31.12.2023 | 5.145 |
| + | Zugänge 2024 | 369 |
| ./. | Abgänge 2024 | 326 |
| | 31.12.2024 | 5.188 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 26.484,66 Euro.

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

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes

| | |
|---|---|
| Sylke Lamontain | hauptberuflich |
| Michael Martin | hauptberuflich |

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

11. Verwendung des Jahresüberschusses

    Bei Bilanzaufstellung werden 255.879,00 Euro des Jahresüberschusses von 2.558.785,81 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 2.302.906,81 Euro in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 22.04.2025 Der Vorstand

Sylke Lamontain Michael Martin

# Lagebericht

# I. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die weltwirtschaftliche Dynamik war im Jahr 2024 erwartungsgemäß moderat, wobei sich das Bild einer heterogenen Entwicklung weiter verfestigt hat. Soliden Wachstumszahlen aus den USA und mit gewissen Abstrichen auch China steht eine anhaltende Wachstumsschwäche im Euroraum gegenüber. Hierbei hinkt die deutsche Volkswirtschaft noch deutlich hinterher und ist nach wie vor in der Stagnation gefangen. Insgesamt lag das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2024 erneut bei nur rund 3%. Ein Hauptbelastungsfaktor ist die anhaltend hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit, besonders ausgeprägt ist die Belastung seit dem Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine für Deutschland. Mit dem Wahlsieg von Donald Trump, dem Ampel-Aus in Deutschland und dem Scheitern der französischen Regierung Barnier hat sich die wirtschaftspolitische Unsicherheit Ende 2024 noch einmal deutlich verstärkt (NordLB, 2024).

Ein weiteres Jahr haben zyklische und strukturelle Hemmnisse (geopolitische Spannungen, Deglobalisierung, wirtschaftliche Transformation, demografischer Wandel, schwache Nachfrage, Investitionsstau) die gesamtwirtschaftliche Erholung in Deutschland auf dem Zeitstrahl weiter nach hinten verschoben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes schrumpfte die reale Wirtschaftsleistung in Deutschland im Gesamtjahr 2024 um 0,2%. Mit einem Minus von 0,3% im Jahr 2023 entwickelte sich die ökonomische Aktivität damit das zweite Jahr in Folge rückläufig. Dabei hat sich die reale Wertschöpfung 2024 in den Wirtschaftsbereichen durchaus unterschiedlich entwickelt, das Sorgenkind blieb allerdings klar die Industrie. Recht deutlich waren die Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe (-3,0%) und Baugewerbe (-3,8%), vor allem infolge der restriktiven Zinsumfelds und der hohen Baupreise. In den energieintensiven Branchen – beispielsweise Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau, nachdem sie in 2023 infolge des Energiepreisschocks erheblich zurückgegangen war. Einen kleinen Hoffnungsschimmer vermeldeten in diesem gedämpften Umfeld immerhin noch die Dienstleistungsbereiche mit einem leichten Zuwachs von 0,8%. Außenwirtschaftlich sanken im Jahr 2024 darüber hinaus infolge schwacher Auslandsnachfrage auch die Exporte in realer Rechnung (-0,8%), die Einfuhren sind hingegen preisbereinigt leicht gestiegen (0,2%). (NordLB 2, 2025)

Das Bruttoinlandsprodukt, umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung einer Region, reduzierte sich in Sachsen-Anhalt 2024 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,9 %. Das Produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe, welches einen Anteil von 1/4 an der Gesamtwirtschaft hat, nahm in Sachsen-Anhalt - wie auch in Deutschland - preisbereinigt um 2,8 % ab. Dabei hatte das darin enthaltene Verarbeitende Gewerbe 2024 einen preisbereinigten Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 3,6 %, für Deutschland betrug die Verringerung 2,9 %. Ursache für den Rückgang der Wertschöpfung in Sachsen-Anhalts Industrie waren Umsatzrückgänge z. B. im Maschinenbau, der Herstellung von chemischen Erzeugnissen sowie der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln. Auch das Baugewerbe blieb mit einer preisbereinigten Veränderungsrate von -3,5 % unter dem Vorjahresniveau. (statistisches Landesamt, 2025)

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt betrug im Dezember 2024 7,7% gegenüber 7,5 % im Dezember 2023, für Gesamtdeutschland betrug der Dezemberwert 6,0 %. (Arbeitsagentur, 2024)

Im Jahresdurchschnitt 2024 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 4,4 Tsd. auf 989,1 Tsd. Personen (-0,4 %). Damit setzte sich der Rückgang der Erwerbstätigkeit (2023: -0,3 %) weiter fort. Verursacht wurde die Abnahme durch die rückläufige Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung. Die marginale Beschäftigung nahm dagegen zu. Sowohl die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (-1,0 %) als auch das Produzierende Gewerbe (-2,0 %) verzeichneten Beschäftigungsverluste. Nur die Dienstleistungsbereiche (+0,1 %) hatten einen leichten Zuwachs. (statistisches Landesamt 2, 2025)
Zum Jahresende 2024 lebten in der Landeshauptstadt Magdeburg 2.102 Menschen mehr als noch ein Jahr zuvor. Laut Melderegister waren 245.521 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet, darunter 37.454 mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich damit auf 15,3 % (2023: 14,1 %). Der Rückgang der deutschen Bevölkerung liegt mit 1.049 unter dem Bereich der Vorjahre. Der Bevölkerungsgewinn ist demnach wiederum dem Zuwachs der Angehörigen anderer Nationen zuzuschreiben.

Die Arbeitslosenquote betrug 8,7 %, mit einem Anteil von Langzeitarbeitslosen in Höhe von 33,4 %. (Landeshauptstadt Magdeburg, 2025)

---

**Literaturverzeichnis**

**Arbeitsagentur. 2024.** [Online] 2024. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html.

**Landeshauptstadt Magdeburg. 2025.** [Online] Januar 2025. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://www.magdeburg.de/PDF/Monatliche_Statistische_Zahlen_Dezember_2024.PDF?ObjSvrID=698&ObjID=24468&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1741947052.

**NordLB. 2024.** https://www.nordlb.de. [Online] 13. Dezember 2024. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://www.nordlb.de/meine-nordlb/download/research-dokument-12994?cHash=4bca8856a82d693c912c82649f74dab2.

**NordLB 2. 2025.** https://www.nordlb.de/. NordLB. [Online] 31. Januar 2025. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://www.nordlb.de/meine-nordlb/download/research-dokument-13084?cHash=1acf2f379cce11b563fec87891c6f8dd.

**statistisches Landesamt. 2025.** [Online] 28. März 2025. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2025/c_M%C3%A4rz/080-BIP_2024.pdf.

**statistisches Landesamt 2. 2025.** [Online] 29. Januar 2025. [Zitat vom: 23. April 2025.] https://statistik.sachsen-anhalt.de/news/news-details/erwerbstaetigkeit-2024-in-sachsen-anhalt-um-04-gesunken#:~:text=Im%20Jahresdurchschnitt%202024%20sank%20die,0%2C3%20%25)%20weiter%20fort..

# II. Geschäftsverlauf

## 1. Bestandsentwicklung

Der Gesamtbestand an Wohnungen betrug zum 31. Dezember 2024 3.834 Einheiten. Die Wohnfläche erhöhte sich auf 229.338,33 m². Ursächlich waren anteilige Flächen aus Balkonanbauten.

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die Genossenschaft 15 gewerblich genutzte Einheiten, 107 Garagen sowie 656 Stellplätze.

Die Genossenschaft ist sich der klimapolitischen Zielsetzung und der CO2-Einsparungsziele bewusst. Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die Einteilung unserer Wohnungsbestände in die einzelnen Effizienzklassen (nicht klimabereinigt).

| Effizienz-klasse | Energiebedarf nach Verbrauch | Anzahl WE/GE je Effizienz-klasse im Jahr 2024 | Anteil am Gesamt-bestand 2024 | Anzahl WE je Effizienz-klasse im Jahr 2023 | Anteil am Gesamt-bestand 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| A+ | unter 30 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| A | 30 bis unter 50 kWh/(m²a) | 29 | 1% | 132 | 3% |
| B | 50 bis unter 75 kWh/(m²a) | 1.831 | 48% | 1.621 | 42% |
| C | 75 bis unter 100 kWh/(m²a) | 1.991 | 52% | 2.012 | 53% |
| D | 100 bis unter 130 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 70 | 2% |
| E | 130 bis unter 160 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| F | 160 bis unter 200 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| G | 200 bis unter 250 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| H | über 250 kWh/(m²a) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| | | **3.851** | **100%** | **3.835** | **100%** |

Als Energieträger werden bei 36 Prozent der Wohnflächen Fernwärme und bei weiteren 8 Prozent der Wohnflächen Energie aus Biomasse eingesetzt. Hier ergibt sich ein sehr geringer Anteil von 0,12 (Fernwärme) bzw. 0,36 (Biomasse) kg Kohlendioxidausstoß je Quadratmeter im Jahr. Insbesondere die Erzeugung der Fernwärme durch in Müllheizkraftwerk trägt zu dem geringen CO2-Anteil bei. Die übrigen, mit Gas versorgten Objekte liegen bei durchschnittlich 15,58 kg Kohlendioxid je Quadratmeter im Jahr.

## 2. Bestandsinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 8.319,8 Tsd. Euro an Fremdkosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der vorhandenen Bestände aufgewendet. Davon entfielen 3.614,1 Tsd. Euro auf die laufende Instandhaltung. Hierin sind 2.253,0 Tsd. Euro für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung enthalten.

Der Neubau von Balkonen führte zu aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 928,4 Tsd. Euro. Für die Bauvorbereitung wurden 26,9 Tsd. Euro aktiviert.

## 3. Hausbewirtschaftung

**a) Mieteinnahmen**

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen im Dezember 2024 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,22 Euro/m² Wohnfläche auf 5,75 Euro/m² Wohnfläche angestiegen. Ausschlaggebend sind höhere Mieten bei der Neuvermietung sowie Mietanpassungen auf Grund von Vergleichsmieten.

Die Sollmiete insgesamt stieg gegenüber dem Vorjahr um 425,2 Tsd. Euro auf 15.744,3 Tsd. Euro. Ursächlich waren Mieterhöhungen bei Neuvermietungen, Mietanpassungen auf Grund von Vergleichsmieten sowie Mietveränderungen durch Modernisierungen.

**b) Leerstand und Erlösschmälerungen**

Von den 3.834 bewirtschafteten Wohnungen der Genossenschaft standen am 31. Dezember 2024 57 leer. Die Leerstandsquote betrug somit 1,5 Prozent.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten beliefen sich im Jahr 2024 auf 311,5 Tsd. Euro. Unter Hinzurechnung der Erlösschmälerungen aus Betriebskosten ergaben sich Ausfälle von insgesamt 436,0 Tsd. Euro.

Insgesamt ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu beurteilen. Die Stichtagsleerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,6 Prozentpunkte verbessert.

**c) Fluktuation**

Im Jahr 2024 standen 302* wirksamen Wohnungskündigungen 321 neu abgeschlossene Mietverträge gegenüber. Die Anzahl der internen Wechsel betrug 19. Somit ergibt sich eine Fluktuationsquote von 7,9 Prozent mit und von 6,5 Prozent ohne interne Wechsel. Die Vermietungsanschlussquote lag im Jahr 2024 bei 106,3 Prozent.

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

## 4. Verwaltungsbetreuung

Die Genossenschaft verwaltete in 2024 zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 96 Eigentumswohnungen, wobei sich insgesamt 30 Eigentumswohnungen aus den verwalteten Eigentümergemeinschaften im eigenen Bestand befinden. Zum 1.10.2024 wurde die Verwaltung einer dieser Eigentümergemeinschaften mit 56 Einheiten beendet.

# III. Darstellung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

## 1. Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild:

| | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro |
| **Aktiva** | | | | | |
| Anlagevermögen | 124.646,8 | 81,4 | 126.711,7 | 83,2 | -2.064,9 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| – mittelfristig | 80,8 | 0,1 | 50,1 | 0,0 | 30,7 |
| – kurzfristig | 28.476,6 | 18,5 | 25.554,0 | 16,8 | 2.922,6 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 12,1 | 0,0 | 10,8 | 0,0 | 1,3 |
| **Gesamtvermögen** | **153.216,3** | **100,0** | **152.326,6** | **100,0** | **889,7** |
| **Passiva** | | | | | |
| Eigenkapital | 141.276,1 | 92,2 | 138.699,4 | 91,1 | 2.576,7 |
| Rückstellungen | | | | | |
| – langfristig | 52,4 | 0,0 | 55,2 | 0,0 | -2,8 |
| – kurzfristig | 354,5 | 0,2 | 312,9 | 0,2 | 41,6 |
| Verbindlichkeiten | | | | | |
| – langfristig | 3.253,7 | 2,1 | 4.707,3 | 3,1 | -1.453,6 |
| – kurzfristig | 8.276,9 | 5,5 | 8.547,0 | 5,6 | -270,1 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2,7 | 0,0 | 4,8 | 0,0 | -2,1 |
| **Gesamtkapital** | **153.216,3** | **100,0** | **152.326,6** | **100,0** | **889,7** |

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

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 0,6 Prozent. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt um 2.064,9 Tsd. Euro verringert. Dabei stehen den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4.596,1 Tsd. Euro und Buchwertabgängen über 61,0 Tsd. Euro Zugänge in Höhe von 1.173,9 Tsd. Euro sowie Zuschreibungen über 1.418,3 Tsd. Euro entgegen. Das kurzfristige Umlaufvermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen um 3.066,4 Tsd. Euro gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln.

Auf der Passivseite resultierte die Erhöhung des Eigenkapitals vornehmlich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.558,8 Tsd. Euro. Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich durch planmäßige Tilgungen mit einem Volumen von 1.453,6 Tsd. Euro.

Am 31. Dezember 2024 standen den lang- und mittelfristigen Vermögenswerten aus Anlage- und Umlaufvermögen in Höhe von 124.727,6 Tsd. Euro langfristige Finanzierungsmittel in Höhe von 144.582,2 Tsd. Euro gegenüber. Somit sind 19.854,6 Tsd. Euro der kurzfristigen Vermögenswerte langfristig finanziert und die Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Buchwerte der Wohnbauten und Außenanlagen

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro |
| 113,8 | 110,4 | 107,3 | 103,5 | 101,5 |

Kreditverschuldung

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro |
| 18,6 | 9,2 | 6,8 | 4,7 | 3,3 |

Nettoverschuldung (langfristige Verbindlichkeiten abzgl. Nettogeldvermögen)

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro |
| 7,9 | 1,3 | -5,7 | -12,0 | -16,6 |

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

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 1,08 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,16 |

## 2. Finanzlage

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

| | **2024** |
|---|---|
| | Tsd. Euro |
| Jahresüberschuss | 2.558,8 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | |
| – planmäßig | 4.596,1 |
| Zuschreibungen auf das Anlagevermögen | -1.418,3 |
| Veränderung langfristiger Rückstellungen | -2,8 |
| **Cashflow nach DVFA/SG** | **5.733,8** |
| Gewinne aus Anlageabgängen | -3,5 |
| Veränderung kurzfristiger Rückstellungen | 41,6 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | -633,1 |
| Veränderung sonstiger Aktiva | 111,8 |
| Veränderung sonstiger Passiva | -272,2 |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **4.978,4** |
| Investitionen in das Anlagevermögen | -1.173,9 |
| Erlöse aus Anlageabgängen | 64,5 |
| erhaltene Zinsen | 673,9 |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **-435,5** |
| - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -1.453,6 |
| + gezahlte Zinsen | -40,8 |
| +/- Veränderung Geschäftsguthaben | 17,9 |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **-1.476,5** |
| **= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | 3.066,4 |
| + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 17.956,3 |
| **= Finanzmittelbestand am Ende der Periode** | **21.022,7** |

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich ein Mittelzufluss (nach planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen) in Höhe von 3.484,0 Tsd. Euro. Insoweit ist die Innenfinanzierungskraft gegeben und positiv zu beurteilen.

Insgesamt ergibt sich folgende Finanzreserve:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| – Finanzmittelbestand | 21.022,7 | 17.956,3 | 3.066,4 |
| – kurzfr. Forderungen und unfertige Leistungen; ARAP | 7.466,0 | 7.608,5 | -142,5 |
| – kurzfristige Rückstellungen | -354,5 | -312,9 | -41,6 |
| – kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen; PRAP | -8.279,6 | -8.551,8 | 272,2 |
| **Nettogeldvermögen** | **19.854,6** | **16.700,1** | **3.154,5** |

Das stichtagsbezogene Nettogeldvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.154,5. Euro erhöht. Die Zahlungsfähigkeit war in 2024 jederzeit gewährleistet.

## 3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurden die in 2024 entstandenen Aufwendungen und Erträge nach dem Betriebs-, Finanz- und dem neutralen Ergebnis sowie das Geschäftsergebnis nach Quellen/Betriebsfunktionen gegliedert und zusammengefasst dargestellt. Zum Vergleich sind die Ergebnisse aus 2023 aufgezeigt.

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

| | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| **Gewinn/Verlust (-)** | | | |
| Hausbewirtschaftung | 535,5 | 2.000,2 | -1.464,7 |
| Betreuungstätigkeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| sonstiger Geschäftsbetrieb | -102,9 | -83,0 | -19,9 |
| **Geschäftsergebnis** | 432,6 | 1.917,2 | -1.484,6 |
| **Zinsergebnis** | 673,9 | 434,8 | 239,1 |
| **Operatives Ergebnis** | 1.106,5 | 2.352,0 | -1.245,5 |
| **Neutrales Ergebnis** | 1.452,3 | 15,0 | 1.437,3 |
| **Ergebnis vor Steuern** | 2.558,8 | 2.367,0 | 191,8 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Jahresüberschuss** | **2.558,8** | **2.367,0** | **191,8** |

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

| | **2024** |
|---|---|
| | Tsd. Euro |
| wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung | 535,5 |
| zuzüglich planmäßiger Abschreibungen auf Wohnbauten etc. | 4.525,0 |
| zuzüglich der in den anteiligen Kosten der Betriebsfunktion enthaltenen Abschreibungen | 66,6 |
| abzüglich planmäßiger Darlehenstilgungen | -1.453,6 |
| **Einnahmenüberschuss** | **3.673,5** |

In der Betriebsfunktion Betreuungstätigkeit entsprechen die Aufwendungen den Erträgen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist prägend für das Geschäftsergebnis, es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.464,7 Tsd. Euro vermindert, im Wesentlichen durch gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in einem größeren Umfang nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

Das Zinsergebnis enthält Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben.

Das neutrale Ergebnis ist von den Zuschreibungen auf Wohngebäude gemäß § 253 Abs. 5 HGB geprägt.

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

Zinsanteil/planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Istmiete

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | % | % | % | % | % |
| Zinsanteil | 2,8 | 1,1 | 0,7 | 0,4 | 0,3 |
| Kapitaldienst | 30,4 | 17,0 | 16,6 | 12,2 | 9,7 |

## IV. Prognosebericht

Gegenüber der Vorjahresplanung für das Jahr 2024 wurde tatsächlich ein um 1,9 Mio. Euro höheres Jahresergebnis als erwartet erzielt. Ausschlaggebend waren Zuschreibungen über 1.418,3 Tsd. Euro sowie um 269,8 Tsd. Euro höhere Istmieten.

Sämtliche Maßnahmen, die zur Reduzierung von CO2 beitragen, konnten im Geschäftsjahr 2024 wie geplant umgesetzt werden.

Für die Jahre 2025 und 2026 wird, unter Einbeziehung der von der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt für die Landeshauptstadt Magdeburg erwarteten stabilen Bevölkerungsentwicklung und des nach unserer Erkenntnis zunehmenden Wohnungsangebotes, eine jährliche Steigerung des Wohnungsleerstandes der Bestandswohnungen um 0,3 Prozentpunkte als Planungsgrundlage angenommen. Unter Berücksichtigung von Mietanpassungen durch Modernisierungsmaßnahmen und der Vollauswirkung von Mieterhöhungen des Jahres 2024 auf Grund von Vergleichsmieten wird eine Sollmietensteigerung um 298,9 Tsd. Euro im Jahr 2025 unterstellt. Für das Jahr 2026 wird mit einem Sollmietenzugang in Höhe von 33,5 Tsd. Euro gerechnet. Gleichzeitig erhöhen sich die Erlösschmälerungen aus Mieten und nicht abgerechneten Betriebskosten um 28,4 Tsd. Euro im Jahr 2025 und um 62,5 Tsd. Euro im Jahr 2026.

Für laufende Instandhaltungsaufwendungen werden in den Jahren 2025 und 2026 3,6 bzw. 3,74 Mio. Euro veranschlagt. Nicht aktivierungsfähige Investitionen sind im Jahren 2025 und 2026 in mit 4,0 Mio. Euro bzw. 4,4 Mio. Euro berücksichtigt. Für Umbau- und aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden für die Jahre 2025 und 2026 0,7 Mio. Euro bzw. 1,5 Mio. Euro angesetzt.

Die Bestandsinvestitionen werden aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit der laufenden Jahre erfolgen. Begleitend zu den investiven Maßnahmen wird der Schuldenabbau weiterhin vorangetrieben.

Unter den oben genannten Annahmen werden Jahresüberschüsse in Höhe von 1,2 Mio. Euro im Jahr 2025 und von 0,5 Mio. Euro im Jahr 2026 erwartet. Es ergibt sich für das Jahr 2025 ein Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von 5,9 Mio. Euro, im Jahr 2026 beträgt dieser Wert 5,2 Mio. Euro.

Der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Istmiete wird sich im Jahr 2025 auf 7,0 Prozent und im Jahr 2026 auf 4,1 Prozent belaufen. Hierbei wird der Zinsanteil in Relation zur Istmiete bei 0,2 Prozent im Jahr 2025 und bei 0,1 Prozent im Jahr 2026 liegen. Die Kreditverschuldung je m²-Wohn-/Nutzfläche wird sich im Jahr 2025 auf rund 9,50 Euro und im Jahr 2026 auf rund 2,20 Euro verbessern.

Trotz des bereits erreichten guten energetischen Zustandes unserer Wohngebäude investiert die Genossenschaft in weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Jahr 2025 wurde die im Jahr 2023 begonnene Fassadensanierung inklusive eines neuen Wärmedämmverbundsystems mit Hinterlüftung der 240 Wohnungen in der Herrmann-Hesse-Straße fertig gestellt. In den letzten Jahren wurde zum zweiten Mal nach 1990 mit einem erneuten Austausch der Fenster begonnen, welcher weiter fortgesetzt wird. Wesentlich bessere Wärmedurchgangs-

koeffizienten tragen zur Einsparung von Heizenergie bei, zugleich wird der Schallschutz verbessert.

Die Klimastrategie der Genossenschaft ist weiterhin ganz wesentlich von der Wärmeplanung für die Stadt Magdeburg abhängig. Angestrebt wird eine möglichst umfassende Versorgung unserer Objekte mit Fernwärme. Parallel hierzu wird nach alternativen Lösungsvarianten gesucht. Vor zwei Jahren wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die unter der Leitung der SWM unter anderem den weiteren Ausbau der Fernwärme sowie Quartierslösungen berät. Zu der Arbeitsgruppe gehören sowohl alle Magdeburger Wohnungsgenossenschaften als auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Genossenschaft Konzeptionen möglicher Planungsszenarien für alternative Wärmeerzeugung vor. Die Planungen sind dahingehend auf ihre Machbarkeit, ihre Umsetzbarkeit und ihre Wirtschaftlichkeit zu validieren.

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

## V. Chancen- und Risikobericht (inklusive Risikomanagement)

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

Der seit Jahren konsequent umgesetzte Verschuldungsabbau und die damit verbundenen kontinuierlich sinkenden Zinsaufwendungen führen zu einer nachhaltigen Stärkung der Genossenschaft. Die seit dem Jahr 2015 stattfindende planmäßige bzw. außerplanmäßige vollständige Tilgung der meisten Darlehen führt zu einer deutlichen Reduzierung des Kapitaldienstes. Die somit freiwerdenden Liquiditätsspielräume eröffnen positive Perspektiven für die Zukunft. Das per 31. Dezember 2024 vorhandene Kreditvolumen wird bis zum Jahr 2026 planmäßig getilgt, bzw. ist vorgesehen, die nach ablaufender Zinsbindungsfrist verbleibenden Restvaluta vollständig zurückzuführen. Somit besteht kein Zinsänderungsrisiko.

Weitere Chancen ergeben sich aus der hohen Modernisierungsquote der Wohnungsbestände und dem damit einhergehenden geringen Leerstand der Mietobjekte der Genossenschaft. Zusätzlich wurde das Portfolio der Genossenschaft

durch das Neubauprojekt „Im Elbbahnhof“ im Segment der Wohnungen mit gehobenem Ausstattungsgrad erweitert. Die im Jahr 2019 fertig gestellten Wohnungen des Projektes Turmschanzenstraße sind ebenfalls dem gehobenen Standard zuzurechnen. Somit kann zukünftig der Nachfrage in diesem Bereich entsprochen werden. Unter den aktuellen Prämissen von Angebot, Nachfrage und Baupreisen wäre eine Neubautätigkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht rentierlich.

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

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

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

Magdeburg, 22.04.2025

Der Vorstand

Sylke Lamontain Michael Martin