



1893

Geschäftsbericht 2025

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

Impressum

Herausgeber

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG

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

Gestaltung

DATES Medien Verlag GmbH

Fotos

Andreas Lander
Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG



1893

Auf einen Blick

Auf einen Blick

	2025	2024
Jahresabschlusskennzahlen		
Bilanzsumme in T€	227.191,1	223.175,7
Bilanzgewinn in T€	5.723,4	5.290,6
Eigenkapitalquote in %	60,8	59,0
einfacher Cashflow in T€	9.417,0	8.955,2
Cashflow / Tilgung in %	143,3	139,7
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Anzahl Mitglieder	5.809	5.744
Anzahl Wohnungen	4.060	4.058
Leerstandsquote per 31.12. in %	1,03	1,63
Mietanschlussquote in %	107,3	112,3
Sollmiete Wohnungen in T€	19.208,9	18.050,2
durchschnittl. Sollmiete Wohnungen pro qm in €	6,14	5,79
Investitionen in den Bestand in T€ (Instandhaltung und Herstellungskosten mit Eigenleistungen)	6.845,5	9.630,4



inhalt

Inhalt

Impressum	4
Auf einen Blick	7
Inhalt	11
Vorwort	15
Lagebericht	19
1. Geschäftsverlauf	21
1.1 Branchenentwicklung	21
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	24
2. Darstellung der Lage	26
2.1 Vermögenslage	26
2.2 Finanzlage	28
2.3 Ertragslage	29
3. Prognosebericht	30
4. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	32
4.1 Risikomanagementsystem	32
4.2 Risiken und Chancen	33
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	37
Jahresabschluss	39
Bilanz zum 31.12.2025	40
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2025	43

Anhang	45
1. Angaben zum Unternehmen	46
2. Allgemeine Angaben	46
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	56
Bericht des Aufsichtsrats	61
Highlights des Jahres	66
Quellenangaben	78



Vorwort

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Das Geschäftsjahr 2025 war von besonderen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen geprägt. Durch Inflation, Wahlkampf und Bundestagswahl sowie die daraus folgenden Koalitionsverhandlungen wurde das solide Planen für die nächsten Jahre zur echten Herausforderung. Aber die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz beeinflussen weiterhin die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Steigende Mietkosten verunsichern viele Bürger, wobei die Mieten in Magdeburg vergleichsweise günstig sind.

Auch unter diesen Bedingungen konnte die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG ihr Geschäft erfolgreich und stabil weiterführen.

Die Genossenschaft hat das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 6,36 Mio. € abgeschlossen und damit das geplante Ergebnis deutlich übertroffen. Wesentliche Gründe hierfür waren eine konsequente Kostensteuerung,

eine Steigerung der Sollmieten sowie eine Leerstandsquote von nur 1 Prozent. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich geordnet und solide dar. Die Eigenkapitalquote konnte erneut gesteigert werden und unterstreicht die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft.

Auch im Berichtsjahr standen der Erhalt, die Weiterentwicklung und die energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes im Fokus. Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und den Ausbau von Leerwohnungen tragen zur Sicherung der Wohnqualität, zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur langfristigen Werterhaltung des Bestandes bei. Zugleich wurde das Ziel verfolgt, den Mitgliedern weiterhin bezahlbaren Wohnraum mit einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten.

Die 1893 bleibt damit ihrer langfristigen Strategie treu: wirtschaftlich solide zu handeln, nachhaltig zu investieren und ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht zu werden. Auch vor dem Hintergrund weiterhin schwer kalkulierbarer politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen sieht sich die Genossenschaft gut aufgestellt, um den zukünftigen Herausforderungen verantwortungsvoll zu begegnen.

Wir danken unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit und unseren Mitgliedervertretern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die aktive Mitarbeit und die konstruktiven Diskussionen, die für die inhaltliche Ausrichtung unserer Genossenschaft so bedeutend sind.

Ein besonderer Dank gilt unseren 115 Mitarbeitern. Durch ihre tägliche engagierte Arbeit haben sie den Erfolg des Geschäftsjahres 2025 erst ermöglicht und im Facilitymanagement, im Regiebetrieb und in der Verwaltung mit Fleiß, Verstand und Herz für ein **WOHNEN IN DER SCHÖNSTEN FORM** für unsere Mitglieder gesorgt.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen!



Der Vorstand der WG von 1893 eG



Lage- bericht

für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf

1.1 Branchenentwicklung

Die Wirtschaftskraft Deutschlands stagniert im Geschäftsjahr 2025 und erlebt wie die Jahre zuvor keinen Aufschwung. Durch den geopolitischen Umbruch, vor allem durch die protektionistische Handelspolitik der USA, wird Deutschland als offene Volkswirtschaft stark bedroht. Zudem schwächt die Zunahme des internationalen Wettbewerbs, vor allem mit China, die deutsche Wirtschaft.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 Prozent.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland erfuhr im Jahr 2025 erneut eine Steigerung um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung der Verbraucherpreise sowie der Inflationsrate hat sich damit stabilisiert. Die Nettokaltmieten stiegen ebenfalls erneut im Berichtsjahr um 2,3 Prozent-Punkte (2025: 110%, 2024: 107,7%).

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im 3. Quartal 2025 gegenüber dem 3. Quartal 2024 konnten eine durchschnittliche Steigerung um 3,3 Prozent, bei steigenden Mieten, verzeichnen. Die Nominallöhne in Deutschland waren im 3. Quartal 2025 um 4,9 Prozent höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt „Destatis“ weiter mitteilt, lagen die Reallöhne damit im 3. Quartal 2025 um 2,7 Prozent höher als im Vorjahresquartal.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes „Destatis“ lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5.000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Zahl der Arbeitslosen bleibt auch im Berichtsjahr angespannt. Laut Statista stieg die Zahl der Erwerbslosen im Durchschnitt erneut zum Vorjahr auf 2,95 Millionen. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent im Durchschnitt.

Die Inflationsrate in Sachsen-Anhalt stieg im Juli 2025 erneut um 2,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Ein Jahresdurchschnittswert zur Inflationsrate in Sachsen-Anhalt ist zum Zeitpunkt der Erstellung nicht bekannt gegeben. Der Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt ist im Geschäftsjahr 2025 auf 23,5 Prozent erneut zum Vorjahr (20,2%) im Durchschnitt gestiegen.

Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, lebten zum Ende des Jahres 2025 in Sachsen-Anhalt rund 2.120.100 Personen. Die Zahl basiert auf einer Vorausschätzung mittels des Holt-Winters-Verfahren, die Daten bis einschließlich September 2025 berücksichtigte. Am 30.09.2025 belief sich die Bevölkerung Sachsens-Anhalts auf 2.122.079 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Jahresdurchschnitt 2025 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 5,3 Tsd. auf 983,8 Tsd. Personen (-0,5 %). Damit setzte sich der seit 2023 andauernde Rückgang der Erwerbstätigkeit (2023 und 2024 jeweils -0,3 %) verstärkt fort. Dies spiegelt sich ebenfalls in der Arbeitslosenzahl wider. Generell waren 2025 im Jahresdurchschnitt 3.700 Arbeitslose mehr gemeldet als im Jahr 2024. Damit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt bei 8,0 Prozent im Berichtsjahr.

Dieser Trend zeichnet sich genauso in Magdeburg fort. Im Dezember 2025 ist die Zahl der Erwerbslosen auf 11.442 Personen gestiegen, was einer Arbeitslosenquote von

8,9 Prozent entspricht. Im Vergleich zum Vorjahresmonat waren 11.068 Personen arbeitslos gemeldet, was einer Quote von 8,7 Prozent entspricht.

Eine positive Kehrtwende zeichnet sich in der Magdeburger Bevölkerung ab. Im Geschäftsjahr 2025 lebten laut dem Statistischen Landesamt 244.104 Menschen mit Hauptwohnsitz in Magdeburg. Wie der Aengelveld Report zudem berichtet, ist die Einwohnerzahl erneut zum Vorjahr (243.300 Einwohner) leicht gestiegen.

Der Wohnungsüberschuss in Magdeburg betrug im Berichtsjahr 3.240 Wohnungen. Es wird rein rechnerisch eine stetige Abnahme des Wohnungsüberschusses verzeichnet.

Obwohl im Jahr 2024 die Baugenehmigungen zum Vorjahr deutlich gestiegen sind, bei gleichzeitig rückläufigen Fertigstellungen, wurden in 2025 nur noch 220 Baugenehmigungen in Magdeburg erteilt. Damit lag das Geschäftsjahr noch unter dem Wert in 2023 (299). Durch die Rückstellung sowie Verschiebung von Fertigstellungen von Neubauprojekten konnten gegenüber den erteilten Baugenehmigungen 250 Objekte im Geschäftsjahr fertiggestellt werden. Dennoch wirkt dies in 2025 noch stärker angebotsverknappend.

Mit Blick auf die Angebotsmieten ist zu erkennen, dass sich der Trend zum Vorjahr fortsetzt und diese erneut im

Berichtsjahr angestiegen sind. Im Neubausegment sind diese laut dem Aengelveld Report seit 2017 um rd. 35 Prozent gestiegen. Die Mietpreise im Gesamtsegment einschließlich

Bestandsbauten verzeichneten seit 2017 einen Zuwachs von rund 23 Prozent.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Bestandsentwicklung

Per 31.12.2025 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.060 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 261.223,2 qm, davon vier Gästewohnungen sowie 44 Gewerbeeinheiten (mit 3.383,0 qm), von denen 14 selbst genutzt werden und 1.044 sonstige Einheiten, darunter 821 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Genossenschaft beträgt 264.606,2 qm und damit 369 qm mehr als im Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2025 standen 42 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,03 Prozent entspricht. Unter Beachtung von zwei nicht aktiv vermarkteten Wohnungen ergibt sich eine Leerstandquote von 0,99 Prozent und damit analog den Vorjahren auf gleichbleibend niedrigem Niveau. 342 Auszügen standen hierbei 367 Neuvermietungen gegenüber, woraus sich eine Mietanschlussquote von 107,3 Prozent ergibt. Die Fluktuationsquote verbleibt im Vergleich zum Vorjahr mit 7,5 Prozent auf niedrigem Niveau (Vorjahr 7,4 Prozent).

Aufgrund von Neuvermietungszuschlägen i. H. v. 388,0 T€ sowie 182,6 T€ Einnahmen aus Modernisierungsumlagen für Wärmedämmung, verzeichnete die Genossenschaft einen Sollmietenanstieg. Darüber hinaus resultieren Mehrmieteinnahmen aus der erstmaligen Anpassung der Miete gemäß 558 BGB in Höhe von 541,8 T€. Die durchschnittliche

Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnungen) stieg von 5,79 € im Jahr 2024 auf 6,14 € im Berichtsjahr an.

Aufgrund der auch unterjährigen geringen Leerstandsquoten reduzierte sich die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen um 149,8 T€ auf 334,4 T€.

⌘ Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen

In T€	2025	2024	2023
Sollmiete	19.769,9	18.601,0	18.032,8
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	334,4	484,2	509,5
Istmiete	19.435,5	18.116,8	17.523,3

Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat 2025 insgesamt 3.057,4 T€ in ihre Bestände investiert. Damit liegen die Investitionen um 2.901,5 T€ unter dem Vorjahresniveau i. H. v. 5.958,9 T€. Diese waren zum einen im geringeren Umfang geplant, zum anderen verzögerten sich die Arbeiten und wurden mit 1.395,0 T€ nach 2025 übertragen, was vor allem der Witterung geschuldet war.

In der Gagernstraße 6–18 wurden im Berichtsjahr gesamt sieben Dachgeschosswohnungen ausgebaut. Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir unser Dämmprogramm zur CO²-Reduzierung im Bestand fortgesetzt. Im Jahr 2025

wurden vor allem Objekte in der Zackelbergstraße mit einer Fassadendämmung versehen. In der Rostocker Straße 19–21a und Heinrichstraße 23a, b wurde mit den Dämmarbeiten begonnen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte mit Fördermitteln und Darlehen.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen i. H. v. 902,2 T€ für den Ausbau von Leerwohnungen aktiviert. Grundlage für die Aktivierung der Ausbaurkosten 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 995,7 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 929,5 T€ angefallen. Hier verzeichnet die Genos-

senschaft einen Anstieg zum Vorjahr um 214,4 T€, was im Wesentlichen durch die Instandhaltungskosten bei den eigenbetriebenen Heizhäuser bedingt ist.

Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung setzte die Genossenschaft insgesamt 772,3 T€ ein. Davon wurden für die Umrüstung vorhandener Gasetagenheizungen auf Fernwärme rund 200 T€ in der Gagernstraße 10–18 sowie für die Strangsanierung in der Kleinen Schulstraße 1–6 120 T€ ausgegeben. Grundleitungen und Treppenhäuser werden nach Dringlichkeit jedes Jahr, kontinuierlich instandgesetzt.

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

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

Vermögenslage	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	200.316,4	91,3	200.704,5	93,0	-388,1
Umlaufvermögen					
mittelfristig	4.417,3	2,0	4.800,0	2,2	-382,7
kurzfristig	14.572,9	6,7	10.365,2	4,8	4.207,8
Bilanzvolumen	219.306,6	100,0	215.869,7	100,0	3.437,0
Passiva					
Eigenkapital	138.169,4	63,0	131.770,7	61,0	6.398,7
Rückstellungen					
langfristig	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
kurzfristig	847,0	0,4	726,5	0,3	120,5
Verbindlichkeiten					
langfristig	78.607,3	35,8	80.176,8	37,1	-1.569,5
kurzfristig	1.644,2	0,8	3.157,0	1,6	-1.512,7
Bilanzvolumen	219.306,6	100,0	215.869,7	100,0	3.437,0

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (200,3 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (138,2 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (78,6 Mio. €) finanziert. Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr um 3.437,0 T€ von 215.869,7 T€ auf 219.306,6 T€.

Hauptursache hierfür ist der Anstieg im kurz- und mittelfristigen Umlaufvermögen um 4.207,8 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg der flüssigen Mittel hierfür verantwortlich. Dieser resultiert aus Neuvaluierungen von Baudarlehen im Jahr 2025 i. H. v. 5,0 Mio.€, die im Berichtsjahr nicht vollständig verbaut werden konnten und damit erst im Jahr 2026 investiert werden. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen um insgesamt 3.215,6 T€ erhöht, gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen i. H. v. 3.595,8 T€.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens vor allem aus der Erhöhung des Eigenkapitals um gesamt 6.398,7 T€. Ursächlich hierfür ist vor allem der Jahresüberschuss des Berichtsjahres i. H. v. 6.360,4 T€. Dem entgegen wirken die um 1.569,5 T€ geringeren langfristigen Verbindlichkeiten, welche hauptsächlich aus den Neuvaluierungen i. H. v. 5,0 Mio. € sowie der planmäßigen Tilgung i. H. v. 6.569,4 T€ im Geschäftsjahr resultieren.

Daneben wirken im Wesentlichen die um 1.512,7 T€ rückläufigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf das Bilanzvolumen. Dieses resultiert vorrangig aus der Reduzierung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten der Mieter und daraufhin rückläufigen Erhaltenen Anzahlungen.

Aus dieser Situation leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum 31.12.2025 auf 60,8 Prozent angestiegen ist.

	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme	60,8%	59,0%	57,2%

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

Angaben in T€	2025	2024
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	227.191,0	223.175,7
abzgl. unfertige Leistungen	0,0	7.306,0
abzgl. Erhaltene Anzahlungen	7.884,4	0,0
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	219.306,6	215.869,7

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen zur Verfügung standen und alle finanziellen Verpflichtungen der 1893 fristgerecht beglichen werden konnten. Die Neuavaluierung eines Investitionsdarlehens i. H. v. fünf Mio. € sicherte zusätzlich die Finanzierung der im Berichtsjahr weiter geführten Investitionen in die Bestände ab. Das Verhältnis Cashflow zu planmäßigen Tilgungen verbesserte sich von 139,7 Prozent auf 143,3 Prozent und damit um 3,6 Prozentpunkte im Geschäftsjahr.

	in T€	2025	2024
Cashflow nach DVFA/SG		9.417,0	8.955,2
planmäßige Tilgungen		6.569,4	6.408,4
Cashflow / planmäßige Tilgungen in %		143,3	139,7

Der Anstieg der Istmiete um 1.318,7 T€ auf 19.435,5 T€ wirkt sich positiv auf die Kennzahl Kapitaldienst zur Istmiete aus. Gegenläufig wirkt die weitere Darlehensvaluierung im Geschäftsjahr von fünf Mio. € und führt so zum Kapitaldienstanteil zur Istmiete von 42,9 Prozent. Die Gestaltung der Fremdkapitalfinanzierung als Annuitätendarlehen mit sinkendem Zins und wachsender Tilgung führt trotz weiterer Darlehensvaluierungen im Jahr 2025 zu einer Verringerung des Zinsanteils zur Istmiete auf 9,1 Prozent.

	2025	2024	2023
Kapitaldienstanteil zur Istmiete	42,9%	44,8%	44,6%
Zinsanteil zur Istmiete	9,1%	9,5%	9,9%

2.3 Ertragslage

⌘ Das Geschäftsergebnis 2025 stellt sich in der Betrachtung der Leistungssparten wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.924,9	4.792,6	1.132,3
Finanzergebnis	432,9	454,8	-21,9
neutrales Ergebnis	-0,6	631,2	-631,8
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	6.357,2	5.878,6	478,6
Ertragsteuern (Steuererstattung)	3,2	0,0	3,2
Jahresergebnis	6.360,4	5.878,6	481,8

Die Kerntätigkeit der Genossenschaft stellt die Bewirtschaftungstätigkeit dar, welche sich um 1.132,3 T€ zum Vorjahr verbessert hat. Ursächlich hierfür sind vor allem um 1.168,9 T€ höhere Sollmieten sowie um 149,8 T€ geringere Erlösschmälerungen und Mietminderungen. Gegenläufig wirken um 469,8 T€ höhere Instandhaltungskosten im Berichtsjahr, im Vergleich zu 2024

Der Anstieg der Sollmiete um 1.168,9 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

- » Mieterhöhung nach Mietspiegel: 541,8 T€
- » Neuvermietungszuschläge und Sonstiges: 388,0 T€
- » Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen und Sonstigem: 239,1 T€

Aus den Personalkosten des Facility Managements wurden 936,6 T€ in die unfertigen Leistungen aktiviert und werden über die Betriebskostenabrechnung 2025 im Folgejahr

als Ertrag an die Genossenschaft zurückfließen. Daneben wirken im Geschäftsjahr 504,5 T€ aus eigenen Handwerkerleistungen im Rahmen der Aktivierung der Ausbaukosten für Leerwohnungen und 34,6 T€ aktivierte Eigenleistungen der eigenen Ingenieure für die Baubetreuung bestandserhöhend im Anlagevermögen.

Das Finanzergebnis ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Es werden weiterhin freie finanzielle Mittel als Tages- und Festgeldanlagen angelegt. Nachdem im Jahr 2024 das Marktzinsniveau noch auf einem hohen Stand verblieben ist, waren hier im Jahr 2025 Rückläufe zu verzeichnen.

Die Verringerung des neutralen Ergebnisses um 631,8 T€ hängt maßgeblich mit der Verringerung der Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten in Höhe von 224,8 T€ sowie dem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von insgesamt 315,3 T€ zusammen. Daneben wirken die Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 94,1 T€.

Das Berichtsjahr 2025 konnte die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis i. H. v. 6.360,4 T€ abschließen und damit um 481,8 T€ besser als 2024.

3. Prognosebericht

Die Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG konzentriert sich auch weiterhin auf ihre Kernkompetenz – der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Ziel ist und bleibt es, für die Mitglieder moderne, energiesparende und zeitgemäße, aber auch bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Das Geschäftsjahr 2025 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 6.360 T€ abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis in Höhe von 4.631 T€ überschritten. Ursächlich hierfür sind vor allem höhere Sollmieten und geringere Ausfälle aus Leerstand, aber auch geringere Personal- sowie sächliche Verwaltungskosten. Darüber hinaus konnte eine Erhöhung der Instandhaltungskosten durch den Einsatz eigener Handwerker in der operativen Instandhaltung und dem Ausbau von Leerwohnungen begrenzt werden.

Für das Jahr 2026 wurde im November 2025 eine Wirtschafts- und Finanzplanung beschlossen, für die zum

Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar ist, dass einzelne Positionen höher abgeschlossen werden können. Die Genossenschaft erwartet auf dieser Basis (Stand März 2026) folgende Entwicklung:

Die Genossenschaft plant einen Anstieg der Sollmieten um 457 T€ auf 20.290 T€ sowie der Erlösschmälerungen aus Mietminderung und Leerstand um 258 T€. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten betragen aller Wahrscheinlichkeit nach 151 T€. Die Netto-Istmiete wird voraussichtlich um 201 T€ höher ausfallen als im Jahr 2025. Die höhere Sollmiete resultiert sowohl aus den vollumfänglich wirksamen Mieterhöhungen, gemäß § 558 BGB, als auch aus den Investitionen des Berichtsjahres sowie aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen der geplanten Investitionen 2026 wie auch der eingeschätzten Neuvermietungszuschlägen im Jahr 2026.

Die geplanten Bestandsinvestitionen 2026 von insgesamt 5.697 T€ werden durch Eigenmittel sowie Darlehensvalu-

tierung in Höhe von fünf Mio. € finanziert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind für 2026 mit 2.345 T€ geplant. Die Aufwendungen für die Verwaltung wie auch den Betrieb der Genossenschaft werden in 2026 um voraussichtlich 311 T€ auf 6.935 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 2026 ein Wirtschaftsergebnis in Höhe von 6.213 T€. Damit wird es voraussichtlich ca. 147 T€ planmäßig geringer ausfallen als im Berichtsjahr.

Die Genossenschaft wird ihre Bestände weiterhin nachhaltig und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit aufwerten, ausbauen sowie instandhalten. Dazu werden neben dem regelmäßigen Ausbau von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels auch im Jahr 2026 energetische Maßnahmen umgesetzt und die Wohnqualität durch den Anbau weiterer Balkonanlagen erhöht.

Die politische Lage ist zunehmend angespannt und unübersichtlich, wodurch verlässliche Prognosen über die weitere Entwicklung insgesamt sehr erschwert werden. Hinzu kommt die unberechenbarere Politik der USA unter Präsident Trump, die Europa und damit auch Deutschland stark belastet – insbesondere durch Zölle sowie eine nachlassende Unterstützung innerhalb der NATO. Zusätzlich wirken sich die Spannungen wie auch der Krieg im Nahen Osten aus, da steigende Energiekosten Unternehmen unter Druck setzen, Betriebsschließungen und Arbeitsplatzverluste drohen. Zugleich könnte die Zahl der Asylsuchenden wieder ansteigen.

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 weiter anhaltenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine sowie dem Krieg zwischen USA/Israel und dem Iran ist mit Risiken für die Genossenschaft zu rechnen.

Die in der deutschen Politik, der EU und der NATO diskutierten Kriegsbeteiligungen oder auch Unterstützungsmassnahmen von Kriegsteilnehmern können Auswirkungen auf

die Finanzpolitik Deutschlands, die Wirtschaftsleistung und auf die Zinsentwicklung haben.

Sollte es nicht gelingen, die NATO und damit auch Deutschland aus den Kriegen und sonstiger Konflikte herauszuhalten, sind die Risiken und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft nicht abschätzbar.

4.1 Risikomanagementsystem

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

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

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

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

4.2 Risiken und Chancen

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Allgemeine Risiken liegen für die Genossenschaft vor:

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 stellen für ein Wohnungsunternehmen ein Risiko dar.

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 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.

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.

Der größte Kostenfaktor bei der sogenannten zweiten Miete, den Betriebskosten, stellen die Wärmekosten dar. Sofern es technisch möglich ist, wurden Objekte an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen, das in Magdeburg vorrangig aus der Müllverbrennung sowie aus einem Biomasseheizkraftwerk gespeist wird. Seit dem Jahr 2025 werden mehr als 60 Prozent der Wohnungen der 1893 mit

Fernwärme versorgt. Die übrigen Wohnungen werden hauptsächlich durch genossenschaftseigene Gaskesselanlagen versorgt. Die von der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitete kommunalen Wärmeplanung zeigt Möglichkeiten in der nächsten Dekade auf, weitere Objekte der Genossenschaft an das Fernwärmenetz anzuschließen. Jedoch ist erkennbar, dass auch langfristig nicht alle Wohnungen mit Fernwärme versorgt 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.

Die 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 ein Risiko dar. Die Genossenschaft hat die Bestände analysiert und bewertet und einen Maßnahmenplan aufgestellt, der im ersten Schritt die wirtschaftlich sinnvolle energetische Sanierung von Beständen vorsieht. Das Dämmprogramm für Fassaden wird im Jahr 2027 abgeschlossen sein. Darüber hinaus werden sowohl weitere Gebäudebestandteile sowie technische Anlagen analysiert und ein lang- und mittelfristiger Investitionsplan aufgestellt, um die Klimaziele zu erreichen. Schwerpunkt werden dabei insbesondere die von der Genossenschaft mit Gaskesselanlagen wärmeversorgten Gebäude sein und Wohnungen

mit Gasetagenheizungen. Die Umsetzbarkeit hängt sowohl von den Investitionssummen und die Auswirkungen auf Miete und Betriebskosten als auch von den mietrechtlichen Möglichkeiten ab.

Die regelmäßigen Änderungen in der Gesetzgebung sowie die technische Weiterentwicklung von Heizsystemen erschweren die Planbarkeit und stellen Chance und Risiko gleichermaßen dar.

Die Höhe der CO₂-Steuer stieg planmäßig in Stufen. 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.

Die von der alten Bundesregierung angebotenen Fördermittel zur Unterstützung der Energiewende werden für energetische Maßnahmen genutzt und wirken kostensenkend. Durch die Dämmmaßnahmen verbessert sich das jeweilige Objekt durchschnittlich um mindestens eine Energieeffizienzklasse. 95 Prozent 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 derzeit Arbeitsschwerpunkt des Bereiches Technik.

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 sowohl in Bezug auf die Mitglieder als auch auf die Mitarbeiter. Die 1893 ist ein moderner Arbeitgeber, der für die Mitarbeiter durch familienfreundliche Arbeitsbedingungen wie Gleitzeit und Homeoffice, Gesundheits- und Altersvorsorge und eine positive Teamatmosphäre schafft. Dies wird der Genossenschaft mit dem Landessiegel Sachsen-Anhalt 2025 – Das mitarbeiterorientierte Unternehmen – Hier fühle ich mich wohl – per Urkunde bestätigt, welche auf Basis einer Mitarbeiterumfrage ausgestellt wurde.

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 mehreren Jahren eine Leerstandsquote von unter 2 Prozent, 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.

Unsere Mitglieder erwarten ein optimales Preis-Leistungsverhältnis und einen Schutz vor großen Mieterhöhungen. Diese erfolgen hier nur in moderater Höhe und sind sozial verträglich, da die Gremien der Genossenschaft verschiedene Bonis erarbeitet haben, welche die Erhöhungen regulieren. 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.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Jahresultimo des Berichtsjahres liegt die langfristige Kreditverschuldung der Genossenschaft bei 78,6 Mio. €. Infolge der Vereinbarung von Annuitätendarlehen steigt die Tilgung kontinuierlich an, während die Zinsbelastung absinkt.

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

Teilweise wurden Zinsrisiken aber auch über einen Zins-Swap abgesichert. Der Marktwert des Zins-Swap wird durch den Swap-Partner unter Anwendung des für europäische Optionen gültigen Black & Scholes-Modells ermittelt. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt derzeit rund 0,8 Mio. € (zu Ungunsten der Genossenschaft von derzeit 125,1 T€). Dem Zins-Swap liegt traditionell ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Magdeburg, 14. April 2026

Wartmann
Vorstand

Guntermann
Vorstand

Brunke
Vorstand



Jahres- abschluss

zum 31.12.2025

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltl. erworbene Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		83.725,77	114.279,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	198.940.685,41		199.236.713,82
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. technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.289,93		378.374,94
6. Bauvorbereitungskosten	32.578,51	200.232.676,46	112.036,45
Summe Anlagevermögen		200.316.402,23	200.704.527,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	7.899.655,23		7.306.037,06
2. andere Vorräte	5.152,00	7.904.807,23	6.864,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	101.261,99		125.837,45
2. Forderg. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	45.538,42		68.996,08
3. sonstige Vermögensgegenstände	498.470,79	645.271,20	896.845,01
III. Wertpapiere			
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		18.252.284,11	14.000.933,67
Summe Umlaufvermögen		26.802.362,54	22.405.513,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten		72.260,99	65.676,73
Summe AKTIVA		227.191.025,76	223.175.717,04

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.610,00		139.500,00
– der verbleibenden Mitglieder	2.936.640,00		2.897.340,00
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	150,00	3.077.400,00	2.310,00
II. Kapitalrücklage			
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	53.406.230,41		53.406.230,41
2. gesetzliche Rücklage	8.279.152,95		7.642.152,95
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 637.000,00 €			(588.000,00)
3. andere Ergebnisrücklagen	67.683.147,59	129.368.530,95	62.392.531,78
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 5.290.615,81 €			(4.713.351,53)
IV. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag			
V. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag			
1. Jahresüberschuss	6.360.437,49		5.878.615,81
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	637.000,00	5.723.437,49	588.000,00
Summe Eigenkapital		138.169.368,44	131.770.680,95
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		885.653,00	765.221,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.607.338,18		80.176.769,26
2. erhaltene Anzahlungen	7.884.384,95		9.115.306,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.			
a) Verbindlichk. aus Vermietung	680.382,02		475.739,86
b) Verbindlichk. aus and. Lieferg. u. Leistg.	778.895,39		731.837,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	139.877,12	88.090.877,66	134.571,68
– davon aus Steuern: 50.222,53 €			(45.884,51)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		45.126,66	5.590,74
Summe PASSIVA		227.191.025,76	223.175.717,04

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.841.759,07		25.930.115,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.486,22	26.931.245,29	84.485,93
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		593.618,17	-742.474,96
3. andere aktivierte Eigenleistungen		539.173,78	405.807,65
4. sonstige betriebliche Erträge		277.841,93	844.449,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.213.216,80	9.170.842,88
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		21.009,46	33.123,38
Rohergebnis		18.107.652,91	17.318.417,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.562.487,34		4.600.405,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. für Unterstützung	1.051.396,44	5.613.883,78	980.451,40
- davon für Altersversorgung: 44.600,00 €			(32.800,00)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.595.762,04	3.482.396,33
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.201.855,78	1.113.074,49
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		432.940,68	454.783,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.767.201,49	1.715.623,38
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.186,99	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		6.365.077,49	5.881.249,53
13. sonstige Steuern		4.640,00	2.633,72
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		6.360.437,49	5.878.615,81
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		637.000,00	588.000,00
Bilanzverlust/Bilanzgewinn		5.723.437,49	5.290.615,81



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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl. WUV). Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt, entsprechend § 275 Abs.2 HGB.

3. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

3.1 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(davon 333,3 T€ nachträglich für 2024) sind aktivisch abgesetzt worden.

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 2025 wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt waren. Fördermittel in Höhe von insgesamt 654,5 T€

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 34,6 T€ angefallen. Diese umfassen die auf Basis von Stunden nachweisen der angestellten Projektbetreuer für deren Überwachungs- und Bautätigkeiten bei aktivierten Arbeitsleistungen. Des weiteren wurden eigene Bauleistungen in Höhe von insgesamt 504,5 T€ für die Handwerkerleistungen des eigenen Regiebetriebes und die angestellten Projektbetreuer für umfassende Ausbaumaßnahmen von Wohnungen in Ansatz gebracht. Für alle eigenen Bauleistungen wurde weiterhin ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 13,16 €/Stunde berücksichtigt.

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

- » Wohnbauten mit Restnutzungsdauer von 40 bis 66 Jahre
- » PKW-Stellplätze 19 Jahre
- » Außenanlagen 10 Jahre

Geschäftsbauten / Einbauküchen / Garagen / Technische Anlagen sind bereits voll abgeschrieben

Zur Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden gebäudespezifische Ertragswertermittlungen, nach § 17 ImmoWertV, vorgenommen. Aus den Berechnungen ergab sich für 2025 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 2025 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.

Im Geschäftsjahr wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 94,1 T€ außerplanmäßig abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte, da das zugrunde liegende Bauvorhaben auf unbestimmte Zeit verschoben wurde und die angefallenen Planungskosten voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich verwertbar sind (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB).

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 Wirtschafts-

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 2025.

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 185 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.

gutes im Anschaffungsjahr über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die gebildeten Sammelposten für die geringwertigen Wirtschaftsgüter für das Jahr 2021 wurden im Jahr 2025 aus dem Anlagevermögen genommen.

Mit 40,2 T€ wurde im Jahr 2025 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

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben beinhalten 45,8 T€ treuhänderische Verwaltungen.

Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind im Wesentlichen im Voraus bezahlte sächliche Verwaltungskosten, Versicherungsprämien und KFZ-Steuer 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	7.642.152,95	637.000,00	8.279.152,95
andere Ergebnissrücklagen	62.392.531,78	5.290.615,81	67.683.147,59
Gesamt	123.440.915,14	5.927.615,81	129.368.530,95

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage erfolgt gemäß § 40 der Satzung mit mindestens 10 Prozent des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2025 (637 T€). Die Zuführung zu den anderen Ergebnissrücklagen 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. Verände-

rungen zum Kostenansatz und durchschnittlichen Marktzins haben sich im Jahr 2025 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 2025 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 2025	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibung des Geschäftsjahrs	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	718.661,12	0,00	22.932,01	0,00	695.729,11	604.381,90	30.553,45	22.932,01	0,00	612.003,34	114.279,22	83.725,77
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	285.849.715,89	3.028.012,14	0,00	14.797,90	288.892.525,93	86.613.002,07	3.338.838,45	0,00	0,00	89.951.840,52	199.236.713,82	198.940.685,41
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.733,83	0,00	0,00	0,00	405.733,83	172.441,57	0,00	0,00	0,00	172.441,57	233.292,26	233.292,26
3. Grundstücke ohne Bauten	1.010.913,44	0,00	0,00	0,00	1.010.913,44	381.083,09	0,00	0,00	0,00	381.083,09	629.830,35	629.830,35
4. Technische Anlagen	75.088,55	0,00	42.036,67	0,00	33.051,88	75.088,55	0,00	42.036,67	0,00	33.051,88	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.612.198,78	158.122,75	41.483,09	0,00	1.728.838,44	1.233.823,84	132.285,09	33.560,42	0,00	1.332.548,51	378.374,94	396.289,93
6. Bauvorbereitungskosten	112.036,45	29.425,01	94.085,05	-14.797,90	32.578,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.036,45	32.578,51
Anlagevermögen gesamt	289.784.348,06	3.215.559,90	200.536,82	0,00	292.799.371,14	89.079.821,02	3.501.676,99	98.529,10	0,00	92.482.968,91	200.704.527,04	200.316.402,23

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 7.899.655,23 € (Vorjahr 7.306.037,06 €) 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	101.261,99	0,00	125.837,45	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.538,42	0,00	68.996,08	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	498.470,79	117.299,44	896.845,01	0,00
Gesamtbetrag	645.271,20	117.299,44	1.091.678,54	0,00

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen ausschließlich Forderungen für Festgelder mit Fälligkeitsdatum nach dem 31.12.2026

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Es sind insbesondere Zinsforderungen aus Festgeldanlagen, deren Laufzeit über den Bilanzstichtag hinausreicht, enthalten.

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für/zu

» Bewirtschaftstätigkeit	460,7 T€
» Urlaubsüberhänge	93,9 T€
» And. Verwaltungskosten	167,0 T€
» Interne Jahresabschlusskosten	76,8 T€

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 31.12.25	bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit		Gesichert
	€	€	>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.607.338,18 (80.176.769,26)	6.767.359,99 (6.569.431,09)	25.104.816,41 (26.981.008,36)	46.735.161,78 (46.626.329,81)	78.607.338,18 (80.176.769,26)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	680.382,02 (475.739,86)	680.382,02 (475.739,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen und Leistungen	778.895,39 (731.837,27)	778.895,39 (731.837,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	139.877,12 (134.571,68)	139.877,12 (134.571,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	7.884.384,95 (9.115.306,28)	7.884.384,95 (9.115.306,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	88.090.877,66 (90.634.224,35)	16.250.899,47 (17.026.886,18)	25.104.816,41 (26.981.008,36)	46.735.161,78 (46.626.329,81)	78.607.338,18 (80.176.769,26)

Hinweis: Klammerzahlen = Ist Vorjahr

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Ein bereits vertraglich gebundenes Darlehen über gesamt 15,0 Mio. € wird ratierlich zu jeweils 5 Mio. € in den Jahren 2024, 2025 (beide bereits valuiert) und 2026 valuiert. Bis zur Vollvalutierung im November 2026 ist dieses Darlehen tilgungsfrei gestellt.

4.2 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

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

» Erträge aus Rückstellungsaufösungen	51,1 T€
» Erträge aus Vereinnahmung Geschäftsguthaben	11,1 T€
» Erträge aus Versicherungserstattungen	52,5 T€
» Erträge aus einem Baukostenzuschuss	59,6 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

» sächliche Aufwendungen (Verwaltungskosten)	1.009,7 T€
» direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	
» und sonstige Vermögensgegenstände	64,3 T€
» Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	105,7 T€

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	1.317,1 T€
» Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen bzw. geplanten Bauvorhaben mit insgesamt	877,4 T€

Angaben zur durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

» Qualitätsmanagement/Technik*	15
» Kundenbetreuung**	16
» Gewerbliche Mitarbeiter***	84
» Gesamt	115

*Im Qualitätsmanagement/Technik sind drei Mitarbeiter/-innen in Teilzeit beschäftigt.

**In der Kundenbetreuung sind sechs Mitarbeiter/-innen in Teilzeit beschäftigt.

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

Des weiteren wurden drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

» Bestand am 01.01.2025	5.744
» Zugang	377
» Abgang	312
» Bestand am 31.12.2025	5.809

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 39,3 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)

Daniel Brunke,
Master of Engineering, ab 01.01.2026

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 2025 entstandenen Bilanzgewinn

in Höhe von 5.723.437,49 €

gemäß § 35 Abs. 1c in Verbindung mit § 41 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 05.03.2026



Wartmann
Vorstand



Guntermann
Vorstand



Brunke
Vorstand



Bericht des Auf- sichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Innezuhalten und zurückzublicken ist die Voraussetzung, um für die Zukunft zu planen. Wenn wir auf die letzten 5 Jahre zurückschauen, hat unsere 1893 sehr große Entwicklungsschritte genommen.

Was haben wir zusammen geschafft:

- » Hausreinigung mit eigenen Mitarbeitern
- » Regiebetrieb für alle Baugewerbe mit eigenen Mitarbeitern
- » Fortführung des Balkonanbau- und Gebäudedämmprogrammes
- » Erarbeitung eines Bonus-Programmes für langjährige Mieter bei Mieterhöhungen durch den Mietpreisspiegel der Stadt Magdeburg
- » Entwicklung und Einführung der Mieter-App
- » Grünanlagenpflege mit eigenen Mitarbeitern
- » Umstellung der Gaskesselanlagen auf Fernwärme
- » umfangreiche Sanierungen und Neugestaltung von Dachgeschosswohnungen in Stadtfeld Ost sowie
- » deutliche Steigerung der Mieten im Zuge der Neuvermietungen.

Um all das zu schaffen, mussten die Führungskräfte und Mitarbeiter unserer Genossenschaft einen großen Veränderungsprozess einleiten. Damit einhergehend wurden über

70 neue Mitarbeiter eingestellt. Aktuell hat unsere WG 1893 genau 121 Mitarbeiter und Angestellte beschäftigt.

Eine solche Entwicklung muss mit Bedacht und Fürsorge umgesetzt werden. Dabei gilt es, die finanzielle Entwicklung im Blick zu behalten, die Prozesse weiterhin schlank und effizient zu gestalten und die vielen neuen Mitarbeiter so zu integrieren, dass sie zu „echten 1893igern“ werden.

All dies ist den Führungskräften unserer 1893 erfolgreich gelungen. Aufsichtsrat und Vorstand haben neben diesen operativen Maßnahmen auch die personelle Weiterentwicklung der Führungskräfte vorangetrieben. Im Ergebnis daraus ist es gelungen, Herrn Daniel Brunke zum 01.01.2026 zum neuen Vorstand zu bestellen. Er wird mit Frau Sandra Wartmann in den nächsten Jahren die Geschäfte unserer 1893 lenken und leiten. Herr Bernd Guntermann wird altersbedingt zum 30.06.2026 sein Vorstandsmandat niederlegen. Damit ist auch auf der Vorstandsebene der Generationenwechsel eingeleitet worden.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang

der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In vier Sitzungen (dazu zwei 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 unter anderem:

- » die Finanzstabilität unserer Genossenschaft,
- » das Investitionsprogramm,
- » die IT-Strategie und die Digitalisierung unserer Genossenschaft (Mieter App),
- » die personelle Weiterentwicklung des Führungsteams und
- » die strategischen Ausrichtungen aus dem gesellschaftlichen Wandel.

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

Der jährliche Strategie-Workshop zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand am 07.10.2025 statt.

Inhaltliche Schwerpunkte waren:

- » Fortgang der energetischen Sanierung,
- » Entwicklung der Führungskräfte,
- » Kennzahlensystem der WG 1893,
- » Bauprogramm ab 2027 und
- » Investitionsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft.

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass:

- » die Darlegungen im Bericht des Vorstandes richtig sind und
- » 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 23.03.2026 bis 21.04.2026 fand die Jahresabschlussprüfung 2025 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 und auch die Annahmen für die Prognose 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 01.01.2025 bis 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme von 227.191.025,76 € und einem Bilanzgewinn von 5.723.437,49 € festzustellen,
- » den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 in Höhe von 5.723.437,49 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
- » dem Vorstand für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Das Jahr 2025 war weiterhin geprägt von vielen Unwägbarkeiten, auf die wir in unserer Genossenschaft keinen Einfluss haben. Kriege, gesellschaftliche Umbrüche, politische Vorzeichen und nicht zuletzt eine stetige, immer schneller werdende Digitalisierung. Auf alles sind Antworten zu finden und Lösungen zu erarbeiten. Aufsichtsrat, Vorstände und die Führungskräfte unserer WG von 1893 eG stellen uns sich diesen Herausforderungen und werden dabei immer aus Sicht unserer wohnenden Mitglieder Lösungen erarbeiten, mit Ihnen diskutieren und dann gemeinsam umsetzen.

In diesem Sinne...

- Ihr Aufsichtsrat der
Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG -

Magdeburg, im Mai 2025

Der Aufsichtsrat



Die Highlights des Jahres



Februar '25

Handballkrimi

Champions-League-Spiel gegen Aalborg Handbold:
32:31-Sieg und Feier im VIP-Bereich



18. Mai '25

Saisonfinale beim FCM

Gemeinsam erlebten wir ein spannendes 4:2



Mai '25
**Der Infotag
 der Herzstiftung**
 war gut besucht



Juni '25
Grillfeste
 Traditionell in den Quartieren





Juni '25

Mitgliedervertreterversammlung

mit Aufsichtsrat, Wahlkommission und Pausengesprächen



August '25

Grillfest

Im Spätsommer wurde weitergefeiert





7. Oktober '25

Ein Mann namens Otto

Die 1893 im Oli-Kino – jedes Jahr ein Highlight



November '25

Bowling

Auch sportlich ging's zur Sache



November '25

Rayk Weber

Mitten im Quartier: leerstehende Gewerbefläche wird für 4 Wochen zur Fotogalerie

Dezember '25

Weihnachtszirkus

Finale eines schönen Jahres: Unsere Mitgliederweihnachtsfeier im Zirkus Paul Busch



Quellenangaben

- [1] Gemeinschaftsdiagnose sieht Krise der deutschen Wirtschaft aufgrund des geopolitischen Umbruchs | BMW; Bundesministerium Wirtschaft und Energie; Pressemitteilung vom 10. April 2025
- [2] GdW_Information_173.pdf; Seite 1, Absatz 1
- [3] KORREKTUR: Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2 % - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 019 vom 16. Januar 2026
- [4] Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2–5-Steller Hierarchie)
- [5] Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 470 vom 23. Dezember 2025
- [6] Reallöhne im 3. Quartal 2025 um 2,7 % höher als im Vorjahresquartal - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 424 vom 28. November 2025
- [7] Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 fast unverändert - Statistisches Bundesamt; „Destatis“; Pressemitteilung Nr. 001 vom 02. Januar 2026
- [8] Arbeitslosenzahlen Deutschland bis 2026 | Statista; Statista; Arbeitslosenzahl bis 2026 Stand vom 31. Januar 2026
- [9] Arbeitslosenquote Deutschland - Statistisches Bundesamt; Destatis; Stand vom 31. Januar 2026
- [10] Pressemitteilung vom 31.07.2025, Inflationsrate in Sachsen-Anhalt im Juli erneut bei 2,5 %; Statistisches Landesamt; Pressemitteilung Nr. 211/2025 vom 31. Juli 2025
- [11] Preise, Verdienste und Arbeitskosten | Statistikportal.de; Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- [12] Zahl des Tages: 2 120 100; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand: 23. Januar 2026
- [13] Erwerbstätigkeit 2025 in Sachsen-Anhalt geringer als im ostdeutschen Durchschnitt ohne Berlin gesunken; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand: 27. Januar 2026
- [14] Sachsen-Anhalt: Arbeitslosigkeit steigt zum Jahresende - ntv.de; N-TV mit Quelle: dpa; vom 07. Januar 2026
- [15] Der Arbeitsmarkt der Landeshauptstadt Magdeburg im Dezember 2025 | Bundesagentur für Arbeit; Bundesagentur für Arbeit; Presseinfo Nr. 1 vom 07. Januar 2026
- [16] Bevölkerungsstand; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Tabellen auf Basis des Zensus 2022
- [17] Aengevelt City Report Magdeburg No 34 2025/2026; Aengevelt City Report Magdeburg 2025/2026 Nr. 34, Seite 49
- [18] Aengevelt City Report Magdeburg No 34 2025/2026; Aengevelt City Report Magdeburg 2025/2026 Nr. 34, Seite 50
- [19] Aengevelt City Report Magdeburg No 34 2025/2026; Aengevelt City Report Magdeburg 2025/2026 Nr. 34, Seite 52
- [20] Aengevelt City Report Magdeburg No 34 2025/2026; Aengevelt City Report Magdeburg 2025/2026 Nr. 34, Seite 53