

# Die Stadtfelder

Wohnungsgenossenschaft

**Jahresabschluss**

**für das**

**Jahr 2023**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023**

1. Bilanz	3
2. Gewinn- und Verlustrechnung	5
3. Anhang	6
4. Lagebericht	18
4.1 Grundlagen des Unternehmens	18
4.2 Wirtschaftsbericht	18
4.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	18
4.2.2 Geschäftsverlauf der DSW	21
4.2.3 Darstellung der Lage der DSW	25
4.3 Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht	30
Bericht des Aufsichtsrats	36

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

### Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG

#### **AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	49.010,00	49.010,00	70.025,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	176.074.156,54		170.936.398,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.612.841,67		4.495.656,21
3. Grundstücke ohne Bauten	793.613,85		638.415,88
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.930,00		3.098,00
5. Technische Anlagen	339.770,00		196.632,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.759,00		325.240,00
7. Anlagen im Bau	358.619,39		2.972.769,16
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	182.527.690,45	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.000.000,00	1.000.000,00	850.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>183.576.700,45</b>	<b>180.488.234,50</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.066.333,54		7.651.053,52
2. Andere unfertige Leistungen	253.194,22		63.226,92
3. Andere Vorräte	0,00	8.319.527,76	2.660,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.791,67		70.565,47
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.944,78		11.377,26
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	809.208,29		558.268,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.339.579,18	2.268.523,92	1.099.727,94
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.588.453,00	7.588.453,00	3.276.724,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		<b>18.176.504,68</b>	<b>12.733.605,01</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	52.002,42	52.002,42	67.206,37
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>201.805.207,55</b>	<b>193.289.045,88</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

### Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG

#### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
1. ausgeschiedenen Mitglieder	374.325,48		418.675,48
2. der verbleibenden Mitglieder	6.462.731,81		6.378.771,92
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.560,00	6.839.617,29	4.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.514,52 €		(10.764,52 €)
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Sonderrücklage gem.§ 27 Abs. 2 DMBilG	61.999.821,93		61.999.821,93
davon für Vorjahr entnommen	0,00 €		(0,00 €)
2. Gesetzliche Rücklage	4.140.000,00		3.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	360.000,00 €		(280.000,00 €)
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.257.417,37		30.747.384,72
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	2.510.032,65 €		(4.246.746,41 €)
davon mit Bilanzverlust des Vorjahres verrechnet	0,00 €	99.397.239,30	(0,00 €)
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)</u>			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)	3.537.382,70		2.790.032,65
Einstellungen in Gesetzliche Rücklagen	360.000,00		280.000,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)	3.177.382,70	3.177.382,70	2.510.032,65
		<b>109.414.239,29</b>	<b>105.838.686,70</b>
<b>B. Sonderposten Fördermittel</b>			
Sopo Fördermittel AV	1.235.787,70		559.340,93
Sopo Fördermittel sonstige	0,00		0,00
		<b>1.235.787,70</b>	<b>559.340,93</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	389.950,29		345.366,75
		<b>389.950,29</b>	<b>345.366,75</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.729.357,44		76.547.926,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	468.490,24		782.973,84
3. Erhaltene Anzahlungen	8.833.395,51		7.945.954,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.390,81		19.058,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	971.689,20		850.378,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		151.694,18
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.567.015,38		86.299,35
davon aus Steuern :	1.225.125,31 €		(40.558,14)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		(0,00)
		<b>90.603.338,58</b>	<b>86.424.844,09</b>
<b>E. passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>161.891,69</b>	<b>161.365,55</b>
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>201.805.207,55</b>	<b>193.289.045,88</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	27.762.076,15		25.678.463,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	585.083,07	28.347.159,22	630.386,04
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen oder fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		605.247,32	442.798,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		60.240,80	64.248,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.221.524,72	1.109.712,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13.189.716,28		13.277.971,82
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	643.018,09	13.832.734,37	793.292,05
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>16.401.437,69</b>	<b>13.854.344,00</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.321.453,79		2.019.464,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung:	463.702,11 10.391,75 €	2.785.155,90	409.533,60 (8.218,44)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.313.648,35	5.262.246,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.431.393,66	1.386.653,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.328,15	1.931,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.706.558,52	1.506.264,24
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.216.009,41</b>	<b>3.272.113,21</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Latente Steuern:		1.196.804,50	0,00 (0,00)
0,00 €			
14. Sonstige Steuern		481.822,21	482.080,56
<b>15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)</b>		<b>3.537.382,70</b>	<b>2.790.032,65</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gesetzliche Rücklagen		-360.000,00	-280.000,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)</b>		<b>3.177.382,70</b>	<b>2.510.032,65</b>

## **3. Anhang**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal (Reg.-Nr.: GnR 2089).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung ergänzt um spezifische Posten des DMBilG.

In der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahresabschluss.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 1 und 2 HGB, analog zu den Vorjahren, nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der GuV angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Posten vergleichbar.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgten unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

#### Bewertungsmethoden / Anlagevermögen

Leistungen eigener Bautechniker im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen wurden in Höhe von 60,2 T€ im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert.

Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bei Grundstücken erfolgte im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs.

Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßig linearer Abschreibungen von 25 % pro Jahr. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen, bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

#### Grundstücke mit Wohnbauten

Wohngebäude wurden mit 2,0 % bzw. 3,0 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten abgeschrieben.

Außenanlagen wurden mit 10,0 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Komplexmodernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2023 sind Modernisierungskosten einschließlich Kosten der Außenanlagen und Leistungen eigener Bautechniker in Höhe von insgesamt 5.801,8 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert worden.

Hiervon entfallen auf:

• Modernisierungsmaßnahme (10-Geschosser, Balkone)	3.135,6 T€
• Umbau zentrale Heizungsanlage (Alte Neustadt)	1.410,2 T€
• Modernisierung Wohnungen	997,4 T€
• Erneuerung Außenanlagen nach Sanierung	231,2 T€
• Einbau digitale Schließanlagen	27,4 T€

Insgesamt betragen die Zugänge bei den Außenanlagen 247,7 T€. Davon sind 231,2 T€ nachträgliche Herstellungskosten, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind. Die Eigenleistungen betragen insgesamt 60,2 T€. Davon sind 54,0 T€ nachträgliche Herstellungskosten, die aufgrund von Sanierungsmaßnahmen angefallen sind.

Modernisierungskosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 HGB erfüllt sind.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB) waren zum 31.12.2023 nicht vorzunehmen, da wesentliche und nachhaltige Überbewertungen sowohl bei den Grundstücksbuchwerten als auch bei den Gebäudebuchwerten nicht festgestellt wurden. Hierzu erfolgten Abgleiche mit den aktuellen Bodenrichtwerten für alle Liegenschaften. Für Wohngebäude mit hohem Mietenmultiplikator und / oder hoher Leerstandsquote wurden Niederstwerttests durchgeführt.

Die Ertragswertermittlung wurde durch das normierte Bewertungsverfahren nach Immobilienwertverordnung durchgeführt. Hierbei wurden die Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 sowie Liegenschaftszinssätze des Grundstücksmarktberichtes 2023 zu Grunde gelegt, gestaffelt nach Lage der Objekte. Eine dauernde Wertminderung wurde angenommen, wenn die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten mittelfristig den stichtagsbezogenen Ertragswert nachhaltig übersteigen.

Für Wohnbauten, die in früheren Jahren außerplanmäßig, aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auf den stichtagsbezogenen niedrigen beizulegenden Wert, abgewertet wurden, sind in gleicher Weise Ertragswertberechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis waren Zuschreibungen in Höhe von 430,0 T€ gemäß § 253 Abs. 5 HGB (Wertaufholungsgebot) vorzunehmen.

Für Grundstücke, die in früheren Jahren außerplanmäßig, aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung abgeschrieben wurden, erfolgte analog zu den Vorjahren ein Abgleich aller Grundstücksbuchwerte mit den dazugehörigen aktuellen Bodenrichtwerten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einigen Grundstücken eine wesentliche Unterbewertung vorliegt. Es wurden Zuschreibungen in Höhe von 155,2 T€ vorgenommen.

#### Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Gebäude und Garagen wurden mit 2,0 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit 10 % pro Jahr abgeschrieben.

#### Bauten auf fremden Grundstücken

Gebäude (Garagen) wurden mit 2,0 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten abgeschrieben.

#### Technische Anlagen und Maschinen

Technische Anlagen und Maschinen wurden mit 5,0 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten abgeschrieben. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

#### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die linearen Abschreibungssätze entsprechen den amtlichen AfA-Tabellen. Zu- und Abgänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € (netto) wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als fiktiver Abgang dargestellt.

#### Anlagen im Bau

Anlagen im Bau wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert.

### Bauvorbereitungskosten

Bauvorbereitungskosten wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. In 2023 befanden sich keine Bauprojekte in der Bauvorbereitung.

### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 50,0 T€ an der Tochtergesellschaft Die Stadtfelder Service GmbH. Des Weiteren wurden der Gesellschaft zugeführte Kapitalrücklagen von 950,0 T€ ausgewiesen.

### Bewertungsmethoden / Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Die Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Korrekturen aufgrund von Wohnungsleerständen bewertet.

Andere unfertige Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

### Einzel- und Pauschalwertberichtigungen

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ wurden alle erkennbaren Risiken durch die Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungsbestände wurden direkt abgeschrieben.

### Sonderposten

Fördermittel für Investitionen wurden in einem Sonderposten erfasst und entsprechend der Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst, für den die Förderung gewährt wurde.

### Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Angaben zur Bilanz**

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt. Dieser ist als Anlage 1 dem Anhang beigelegt.

In 2023 wurden weitere Photovoltaikanlagen installiert. Hierzu wurden in den Anlagen im Bau 301,5 T€ Zugänge erfasst. Zudem wurde mit der Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage inklusive Ladeinfrastruktur für E-Mobilität diese aus den Anlagen im Bau in die technischen Anlagen in Höhe von 147,3 T€ umgegliedert. Die noch nicht in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen verbleiben in den Anlagen im Bau. Die technischen Anlagen erhöhen sich zudem um eine Nachrüstung in Höhe von 11,7 T€.

Das Grundstück für das Neubauprojekt „Altersgerechtes Wohnen“ in der Ulner Straße 31 wurde in die Grundstücke mit Wohnbauten nach Fertigstellung der Baumaßnahme in 2023 umgegliedert (127,6 T€). Die in 2023 für das Neubauprojekt entstandenen Kosten wurden ebenfalls unter den Anlagen im Bau erfasst (1.178,3 T€). Die Gesamtkosten in Höhe von 3.819,0 T€ wurden nach Fertigstellung im Mai 2023 in die Wohnbauten umgegliedert. Zudem wurden 6,2 T€ aus Eigenleistungen im Neubau aktiviert.

#### Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen wurden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

#### Andere unfertige Leistungen

Andere unfertige Leistungen enthielten noch nicht fertiggestellte Wärmeerzeugungsanlagen, die für den Verkauf bestimmt sind.

#### Andere Vorräte

Nach Abschluss der Umrüstung auf digitale Schließanlagen befanden sich im Jahr 2023 keine Transponder mehr im Bestand, sodass die Vorräte per 31.12.2023 aufgelöst wurden.

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Posten enthielten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen waren – mit Ausnahme von Ratenzahlungsvereinbarungen und Stundungen zu Mietforderungen in Höhe von 27,6 T€ – keine Forderungsbestände enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen waren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 472,4 T€ enthalten sowie debitorische Kreditoren aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 336,8 T€. Insgesamt bestanden somit zum Abschlussstichtag Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 809,2 T€.

#### Kasse, Bankguthaben

Die liquiden Mittel wurden zum Nominalwert angesetzt. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthielten überwiegend Versicherungsbeiträge und Sponsoringbeträge.

#### Rücklagenspiegel / Ergebnismrücklagen

	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellung aus Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Ge- schäftsjah- res	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres
	€	€	€	€
Sonderrücklage	61.999.821,93	0,00	0,00	61.999.821,93
Gesetzliche Rücklage	3.780.000,00	0,00	360.000,00	4.140.000,00
Andere Ergebnismrückla- gen	30.747.384,72	2.510.032,65	0,00	33.257.417,37
Summe	96.527.206,65	2.510.032,65	360.000,00	99.397.239,30

#### Sonderposten Fördermittel

Für nicht rückzahlbare Fördermittel für abgeschlossene Investitionen wurde ein Passivposten in Höhe von 1.235,8 T€ gebildet.

#### Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthielten insbesondere zurückgestellte Beträge für:

- Kosten der Hausbewirtschaftung (Messdienste) 171,3 T€
- interne Kosten der Jahresabschlusserstellung 73,4 T€
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten 66,2 T€
- Ausstehender Urlaub und Mehrarbeit 42,5 T€
- Rückstellungen warme Betriebskosten 16,1 T€

In den Rückstellungen für warme Betriebskosten waren zudem erstmals Rückstellungen nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz in Höhe von 11,2 T€ enthalten für Liegenschaften, die mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind.

### Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten hatten eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als ein Jahr (Klammerwerte = Vorjahresbeträge):

Verbindlichkeiten	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.534.750,63 (6.316.636,93)	72.194.606,81 (70.231.289,75)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	349.508,59 (341.909,53)	118.981,65 (441.064,31)
Erhaltene Anzahlungen	8.833.395,51 (7.945.954,27)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.390,81 (19.058,91)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	971.689,20 (850.378,72)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (151.694,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.567.015,38 (86.299,35)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>18.289.750,12 (15.711.931,89)</b>	<b>72.313.588,46 (70.672.354,06)</b>

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ beinhalteten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebskosten.

In den Verbindlichkeiten waren keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den Verbindlichkeiten waren keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten waren Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.225,1 T€ enthalten. Davon sind 1.186,6 T€ Verbindlichkeiten für Nachzahlungen von Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2015. Diese resultieren aus der Feststellung einer im Jahr 2023 durch das Finanzamt Magdeburg durchgeführten Betriebsprüfung, festgesetzt mit dem geänderten Bescheid über Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag vom 30.01.2024. In den sonstigen Verbindlichkeiten waren zudem Verbindlichkeiten aus Zinszahlungen für Steuernachzahlungen für 2015 in Höhe von 221,0 T€ enthalten, welche sich ebenfalls aus der Betriebsprüfung ergaben. Im Rahmen der Betriebsprüfung

erfolgte ebenfalls die Bestätigung des Wechsels in die partielle Steuerpflicht nach § 5 (1) Nr. 10 KStG mit den vorgenannten Steuer- und Zinszahlungen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte besichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der als Anlage 2 dem Anhang beigelegt ist.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der GuV waren folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

### Sonstige betriebliche Erträge

- |   |          |
|---|----------|
| • Zuschreibungen Anlagevermögen                       | 705,3 T€ |
| • Erträge Fördermittel                                | 146,5 T€ |
| • Schadenersatz LV (Leistungsverzeichnis) Reparaturen | 112,1 T€ |
| • Schadenersatz Versicherungen                        | 107,3 T€ |

## **D. Sonstige Angaben**

### Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist zu bemerken:

Das Bestellobligo am 31.12.2023 für vergebene Bauaufträge betrug rund 3,4 Mio. € und war durch Eigenmittel (0,3 Mio. €) und Fremdmittel (3,1 Mio. €) gedeckt.

Zum 31.12.2023 wurden Fremdmittel in Höhe von 2,7 Mio. € für in 2022/2023 abgeschlossene Darlehen mit Auszahlungstermin in 2024 noch nicht abgerufen.

### Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält am 31.12.2023 100,0 % der Geschäftsanteile ihrer 2020 gegründeten Tochtergesellschaft, Die Stadtfelder Service GmbH (DSS), deren Sitz Magdeburg, Peter-Paul-Str. 32 ist. Das Eigenkapital der DSS beträgt zum 31.12.2023 1.091,7 T€, der Jahresüberschuss 2023 nach Steuern 56,9 T€.

### Arbeitnehmeranzahl

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer (ohne Vorstand und Auszubildende) beschäftigt:

	Beschäftigte	darunter Teilzeit
• kaufmännische Angestellte	28	1
• technische Angestellte	10	0
	38	1

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt. Darüber hinaus bestanden am 31.12.2023 fünf geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

### Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder)

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2023	5.503	40.027
Zugänge	469	3.215
Abgänge	-412	-2.798
Bestand am 31.12.2023	5.560	40.444

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 83.959,89 €.

### Prüfungsverband

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

### Mitglieder des Vorstandes

Jörg Koßmann

Jens Schneider

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Peter Lehmann Aufsichtsratsvorsitzender  
Klaus-Dieter Dannemann stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
Rolf Schewe  
Doreena Lorenz  
Michael Pohl

## Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

- Mitglieder des Aufsichtsrats 0,00 €
- Mitglieder des Vorstands 0,00 €

## **E. Weitere Angaben**

Derivative Finanzinstrumente kamen und kommen nicht zum Einsatz.

Zur weiteren Optimierung des Kreditportfolios, auch unter Ausnutzung der gegenwärtig noch günstigen Kapitalmarktbedingungen, wurden und werden auch künftig zielgerichtet Forward-Darlehen abgeschlossen. Aktuell bestehen zwei derartige Vertragsabschlüsse.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.537.382,70 € und einer Bilanzsumme von 201.805.207,55 € ab. Vom Jahresüberschuss wurde satzungskonform ein Betrag von 360.000,00 € (rund 10 % des Jahresüberschusses) in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.177.382,70 € (rund 90 % des Jahresüberschusses) in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 17.05.2024

-----  
Vorstand

-----  
Vorstand

## Anlagespiegel zum 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Zu- und Abschreibungen						Buchwerte		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
Entwicklung des Anlagevermögens	Stand 01.01.2023 gesamte AK / HK €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Stand 31.12.2023 gesamte AK / HK €	kumulierte Abschreibungen am 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderung der Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	kumulierte Abschreibungen am 31.12.2023 €	Buchwerte am 31.12.2023 €	Buchwerte am 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	471.661,65	12.273,42	0,00	0,00	0,00	483.935,07	401.636,65	33.288,42	0,00	0,00	0,00	434.925,07	49.010,00	70.025,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>	<b>471.661,65</b>	<b>12.273,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>483.935,07</b>	<b>401.636,65</b>	<b>33.288,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>434.925,07</b>	<b>49.010,00</b>	<b>70.025,00</b>
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke mit Wohnbauten	275.237.655,63	5.824.467,76	0,00	3.819.184,20	0,00	284.881.307,59	104.301.257,38	5.055.983,67	0,00	0,00	550.090,00	108.807.151,05	176.074.156,54	170.936.398,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.254.941,44	123.699,12	0,00	127.437,46	0,00	7.506.078,02	2.759.285,23	133.951,12	0,00	0,00	0,00	2.893.236,35	4.612.841,67	4.495.656,21
Grundstücke ohne Bauten	812.153,93	0,00	0,00	0,00	0,00	812.153,93	173.738,05	0,00	0,00	0,00	155.197,97	18.540,08	793.613,85	638.415,88
Bauten auf fremden Grundstücken	8.364,30	0,00	0,00	0,00	0,00	8.364,30	5.266,30	168,00	0,00	0,00	0,00	5.434,30	2.930,00	3.098,00
Technische Anlagen und Maschinen	203.412,91	11.690,05	0,00	147.334,15	0,00	362.437,11	6.780,91	15.886,20	0,00	0,00	0,00	22.667,11	339.770,00	196.632,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.202,04	95.267,94	29.446,58	0,00	0,00	769.023,40	377.962,04	74.370,94	29.068,58	0,00	0,00	423.264,40	345.759,00	325.240,00
Anlagen im Bau	2.972.769,16	1.479.806,04	0,00	-4.093.955,81	0,00	358.619,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.619,39	2.972.769,16
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>287.192.499,41</b>	<b>7.534.930,91</b>	<b>29.446,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>294.697.983,74</b>	<b>107.624.289,91</b>	<b>5.280.359,93</b>	<b>29.068,58</b>	<b>0,00</b>	<b>705.287,97</b>	<b>112.170.293,29</b>	<b>182.527.690,45</b>	<b>179.568.209,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	850.000,00
<b>Summe Finanzanlagen:</b>	<b>850.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>850.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>288.514.161,06</b>	<b>7.697.204,33</b>	<b>29.446,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>296.181.918,81</b>	<b>108.025.926,56</b>	<b>5.313.648,35</b>	<b>29.068,58</b>	<b>0,00</b>	<b>705.287,97</b>	<b>112.605.218,36</b>	<b>183.576.700,45</b>	<b>180.488.234,50</b>

**Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Betrag	Art der Sicherheit
		mit einer Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.729.357,44 €	6.534.750,63 €	26.913.832,52 €	45.280.774,29 €	78.729.357,44 €	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	468.490,24 €	349.508,59 € *	118.981,65 €	- €	468.490,24 €	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	8.833.395,51 €	8.833.395,51 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.390,81 €	33.390,81 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	971.689,20 €	971.689,20 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	- €	- €	- €	- €	- €		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.567.015,38 €	1.567.015,38 €	- €	- €	- €		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>90.603.338,58 €</b>	<b>18.289.750,12 €</b>	<b>27.032.814,17 €</b>	<b>45.280.774,29 €</b>	<b>79.197.847,68 €</b>		

GPR = Grundpfandrecht

\* - enthalten sind der am 31.12.2023 aufgelaufene, noch nicht gezahlte Kapitaldienst (27.425,93 T€)

## **4. Lagebericht**

### **4.1 Grundlagen des Unternehmens**

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG (DSW) verfolgt den satzungsgemäßen Zweck, ihre Mitglieder mit gutem, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zu versorgen. Sie verfügt am 31.12.2023 über 4.908 Wohnungen in 12 Magdeburger Stadtteilen und gehört damit im Vergleich zu Wettbewerbern zu den großen Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt. Im Interesse ihrer Mitglieder kann die DSW Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen sowie veräußern. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Der Erwerb von Beteiligungen ist zulässig. Ebenso ist die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder zugelassen.

### **4.2 Wirtschaftsbericht**

#### **4.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklungen**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.<sup>1</sup>

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.<sup>2</sup>

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

---

<sup>1</sup> GdW Information 168, Seite 1

<sup>2</sup> GdW Information 168, Seite 1

<sup>3</sup> GdW Information 168, Seite 2,3

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.<sup>4</sup>

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.<sup>5</sup>

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.<sup>6</sup>

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.<sup>7</sup>

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85,0 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.<sup>8</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist dabei nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376,0 Milliarden €.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> GdW Information 168, Seite 3

<sup>5</sup> GdW Information 168, Seite 3

<sup>6</sup> GdW Information 168, Seite 3

<sup>7</sup> GdW Information 168, Seite 4

<sup>8</sup> GdW Information 168, Seite 4

<sup>9</sup> GdW Information 168, Seite 4

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.<sup>10</sup>

Die Immobilienpreise in Deutschland sind erstmals seit 2010 gesunken: Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen in über 150 deutschen Städten waren 2023 durchschnittlich um zwei Prozent günstiger als im Vorjahr. Besonders betroffen sind Baugrundstücke und Eigenheime in großen Städten wie Berlin, Hamburg oder München, wo die Preise um sechs bis sieben Prozent zurückgingen. Gleichzeitig stiegen die Mieten weiter, um drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Ursache für die Preiskorrekturen ist vor allem, dass sich die Finanzierungsbedingungen infolge höherer Zinsen verschlechtert haben. Bau- und Kaufvorhaben haben sich dadurch deutlich verteuert. Infolge hat sich das Volumen der neu abgeschlossenen Wohnungsbaukredite von März 2021 bis September 2023 halbiert. Für den Mietmarkt sind vor allem das hohe Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und der lahmende Wohnungsbau ausschlaggebend. Hinzu kommt, dass sich viele Haushalte vom Traum eines Eigenheims verabschiedet haben, da die bisherigen Preisrückgänge die gestiegenen Finanzierungskosten nicht kompensieren. Viele sehen sich gezwungen, weiterhin zu mieten, was die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich erhöht.<sup>11</sup>

Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.<sup>12</sup>

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.<sup>13</sup>

Im Jahresdurchschnitt 2023 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 2,4 Tsd. auf 992,3 Tsd. Personen (-0,2 %). 2022 war noch ein Anstieg der Erwerbstätigkeit um 1,7 Tsd. Personen (+0,2 %) zu verzeichnen. Verursacht wurde der Rückgang 2023 durch die Abnahme der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung. Die marginale Beschäftigung nahm dagegen zu.<sup>14</sup>

Zum Jahresende 2023 lebten in der Landeshauptstadt Magdeburg 666 Menschen mehr als noch ein Jahr zuvor. Laut Melderegister waren 243.419 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet (2022: 242.753), darunter 34.303 mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich damit

---

<sup>10</sup> GdW Information 168, Seite 1

<sup>11</sup> DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) Pressemitteilung vom 20. Dezember 2023

<sup>12</sup> GdW Information 168, Seite 10

<sup>13</sup> GdW Information 168, Seite 5

<sup>14</sup> PM Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 18/2024 vom 24. Januar 2024

auf 14,1 % (2022: 13,1 %). Der Rückgang der deutschen Bevölkerung fällt weniger dramatisch aus als 2022, liegt mit 1.858 aber im Bereich der Vorjahre. Dagegen scheint der Höhepunkt der Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine überschritten zu sein. Nach dem Rekordzugewinn von mehr als 3.700 Menschen im Jahr des Kriegsbeginnes 2022 erhöhte sich ihre Anzahl im Jahr 2023 um nur 116. Zum aktuellen Stichtag waren 4.728 Ukrainerinnen und Ukrainer in Magdeburg gemeldet.<sup>15</sup> Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres von 8,0 % auf 8,5 % angestiegen.<sup>16</sup> Damit verschlechterte sich die Situation am Arbeitsmarkt in Magdeburg wiederum leicht.

Die Wohnflächennachfrage in Sachsen-Anhalt wird zukünftig von der Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Haushaltszahl abhängen. Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose wird sich der Bevölkerungsrückgang, ohne die kurzfristige Auswirkung der Bevölkerungszuwächse durch Migration und Flüchtlinge als dauerhaften Trend einzubeziehen, je nach Kreis sehr differenziert zwischen Grund-, Mittel- und Oberzentren entwickeln. Die beiden Oberzentren Magdeburg und Halle (Saale) werden weniger von dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang betroffen sein, periphere Regionen hingegen werden sich bis 2035 deutlich stärker entleeren. Alle Landkreise in Sachsen-Anhalt werden Bevölkerung verlieren. Somit wird die Zahl von zwei Millionen Einwohnern im Land 2035 voraussichtlich unterschritten werden.<sup>17</sup>

Die bevorstehende Ansiedlung von Intel in Magdeburg wird gemäß einer Studie von TIMOUROU, durchgeführt im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum induzieren. Es wird prognostiziert, dass bis zum Jahr 2035 insgesamt 9.400 neue Wohnungen benötigt werden. Von dieser Nachfrage werden voraussichtlich zwischen 6.500 und 8.500 Wohnungen direkt in Magdeburg erforderlich sein, wovon wiederum etwa 2.000 bis 2.500 Wohnungen dem Segment des preiswerten Wohnens zuzuordnen sind.<sup>18</sup> Insgesamt ist durch diese Investition eine anhaltende Belebung des lokalen Wohnungsmarktes zu erwarten.

## **4.2.2 Geschäftsverlauf der DSW**

### **4.2.2.1 Wohnungsbewirtschaftung**

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2023 einen bewirtschafteten Bestand von 4.908 Wohneinheiten (Vorjahr: 4.860 Wohneinheiten) auf. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen um 48 ist in der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubauprojekts Ulner Str. 31 begründet. Außerdem wurden zum Stichtag 7 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 7 Gewerbeeinheiten), 897 Stellplätze (Vorjahr: 870 Stellplätze), 219 Garagen (Vorjahr: 226 Garagen) und 72 Einstellboxen (Vorjahr: 71 Einstellboxen) sowie 41 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Verwaltungsgebäude und 2 Lager, 36 Stellplätze, 1 Garage und 1 Einstellbox) bewirtschaftet. Bei den eigengenutzten Einheiten gab es keine Veränderungen zum Vorjahr.

---

<sup>15</sup> LH Magdeburg – Quartalsbericht Magdeburger Statistik 4/2023, Seite 6

<sup>16</sup> LH Magdeburg – Quartalsbericht Magdeburger Statistik 4/2023, Seite 9

<sup>17</sup> Wohin steuert Sachsen-Anhalt? Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035, Sonderheft des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2022, Seite 8

<sup>18</sup> Wohnraumkonzept Magdeburg 15.09.2022, TIMOUROU Wohn und Stadtraumkonzepte, Präsentation Stand 16.09.2022, Seite 29

Der Geschäftsverlauf wurde im Jahr 2023 durch eine grundsätzlich gute Vermietungstätigkeit geprägt. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum Stichtag 31.12. erhöhte sich von 133 in 2022 auf 138 in 2023. Insgesamt erhöhte sich der Leerstand zum Stichtag somit um 5 Wohnungen. Aufgrund der Erhöhung der Wohneinheiten ist die Auswirkung auf die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr geringfügig. Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand der DSW betrug am 31.12.2023 2,8 % (Vorjahr: 2,7 %). Für den Jahresdurchschnitt wurde eine Leerstandsquote von 3,5 % prognostiziert. Dieser Wert wurde mit einem Durchschnittswert von 3,2 % unterschritten und spiegelt die gute Arbeit im Vermietungsbereich wider.

Ein wesentliches Ziel bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands ist es, die Vermietungsanschlussquote weiter zu stabilisieren und über 100 % bzw. nahe 100 % zu halten. Bei einer Fluktuationsquote (einschließlich Umzüge innerhalb der DSW) von 8,7 % (Vorjahr: 8,8 %) betrug die tatsächliche Vermietungsanschlussquote 110,0 % (Vorjahr: 100,7 %).

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,76 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Monat (Vorjahr: 5,31 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Monat). Der verhältnismäßig starke Anstieg der Sollmiete ist hauptsächlich in den zum 01.04.2023 durchgeführten Bestandsmietenerhöhungen sowie in der Fertigstellung der Wohnanlage Ulnersstraße 31, aber auch durch Modernisierungsumlagen und höhere Neuvertragsmieten begründet. Die leerstandsbedingten Erlöschmälerungen im Geschäftsjahr 2023 betragen 630,9 T€ (Vorjahr: 534,2 T€).

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2023 eine Grundstücksfläche von insgesamt 358.943 m<sup>2</sup> (31.12.2022: 358.943 m<sup>2</sup>). Das unbebaute Grundstücke Ulnersstraße 31 wurde nach Fertigstellung des Neubaus in die *Grundstücke mit Wohnbauten* umgegliedert (5.909 m<sup>2</sup>). Zudem wurden nach Schaffung von Einstellplätzen im Birkholzer Weg (792 m<sup>2</sup>) sowie in der Pablo-Neruda-Straße (570 m<sup>2</sup>) insgesamt 1.392 m<sup>2</sup> aus den *Grundstücken mit Wohnbauten* in die *Grundstücke mit anderen Bauten* umgegliedert.

Ebenfalls analysiert wurden in 2023 die Bestände hinsichtlich Ihrer Energieeffizienz. Die Berichterstattung basiert auf den Erhebungen zum Energieverbrauch und den emittierten CO<sub>2</sub>-Mengen des Jahres 2022, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2023 eine vollumfängliche Datenerhebung auf Grund fehlender Eingangsrechnungen nicht umfassend möglich ist.

Die im Energie- und Klimaschutzkonzept formulierten Ziele konnten mit den geplanten und beschlossenen Maßnahmen umgesetzt werden. So konnte durch diverse energetische Maßnahmen die klimabereinigte Menge an CO<sub>2</sub> um 9,5% von 4.794,0 t auf 4.340,6 t reduziert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen spezifischen Reduktion von 1,5 kg/m<sup>2</sup> auf nunmehr 14,29 kg/m<sup>2</sup> über den gesamten Wohnungsbestand.

Per 31.12.2022 konnten 105 Objekte in die Energieeffizienzklassen A, B und C eingeordnet werden. Lediglich 16 Gebäude wurden der Energieeffizienzklasse D und 6 Objekte den Klassen E bzw. F zugeordnet.

#### **4.2.2.2 Bautätigkeit**

Die DSW hat im abgelaufenen Geschäftsjahr verschiedene energetische Sanierungsmaßnahmen an einer Reihe von Objekten durchgeführt. So wurde in insgesamt 5 Objekten (136 Wohnungen) die Wärmeversorgung von dezentralen Gasetagenheizungen auf zentrale Wärmeversorgung über Erdgaskessel in Verbindung mit Luft-Wärme-Pumpen in der Alten Neustadt abgeschlossen.

Die in 2022 begonnenen und in 2023 planmäßig fortgeführten Maßnahmen in der Pablo-Neruda-Str. 5-9 umfassen neben den Baumaßnahmen zu den Balkonen auch energetische Umsetzungen zur Fassade und im Bereich Dach- und Kellerdeckenisolierung. In der Stolzestraße 2-6a wurde sowohl eine Photovoltaikanlage inklusive Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge als auch ein Blockheizkraftwerk errichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind für die Wohngebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) angefallen. Davon wurden in die Modernisierung der 10-Geschosser inklusive Erweiterung der Balkone 3,2 Mio. €, in den Umbau der Heizungsanlagen in der Alten Neustadt (Einbau von Wärmepumpen) 1,4 Mio. €, Modernisierung von Wohnungen 1,0 Mio. €, Erneuerung von Außenanlagen nach der Sanierung der Gebäude 0,2 Mio. € sowie in den Einbau digitaler Schließanlagen 0,03 Mio. € investiert. Die Umrüstung der Schließanlagen der DSW ist in 2023 abgeschlossen worden.

In die Maßnahme des Neubaus „Altersgerechtes Wohnen“ (Ulnerstr. 31) sind im abgelaufenen Jahr 1,2 Mio. € investiert worden. Der Neubau wurde im Mai 2023 fertiggestellt und mit Herstellungskosten von insgesamt 3,8 Mio. € in die Wohnbauten umgegliedert. Die Erhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbestand der DSW beliefen sich im Jahr 2023 auf 5,0 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €).

#### **4.2.2.3 Verbundenes Unternehmen**

Die Stadtfelder Service GmbH (DSS) ist ein verbundenes Unternehmen der DSW (100,0 % der Gesellschaftsanteile bei der DSW) mit technisch-handwerklicher Ausrichtung. Seit der Gründung der DSS im Jahr 2020 wird das Ziel verfolgt, wichtige Leistungen im Umfeld des Wohnens von bisherigen Dienstleistern in den Unternehmensverbund der DSW zurückzuverlagern. Damit einhergehend soll auch ein Teil der Wertschöpfung rund um das Wohnen zum Wohle der Mitglieder in den unmittelbaren Einflussbereich der DSW zurückgeholt werden.

Unternehmensgegenstand der DSS ist der Betrieb von zentralen und dezentralen Energiegewinnungsanlagen (insbesondere alternativer Anlagen mit ökologischem Ansatz wie z.B. BHKWs und Luft-Wärmepumpen) hauptsächlich für Wärme aber auch für Strom. Zukünftig werden mittelfristig weitere Tätigkeiten im Bereich Energiemanagement wie die Überwachung, die Auswertung und Steuerung der Anlagen sowie die Abrechnung der verbrauchten Energiemengen das Leistungsportfolio ergänzen. Weiteres Kernaufgabengebiet ist die Organisation des Einbaus der digitalen Schließanlage für die DSW und daran anschließend die notwendige fortlaufende Administration des Systems. Weiterhin erbringt die DSS wohnungsnaher Dienstleistungen, vorrangig für die DSW und im Bedarfsfall auch unmittelbar für die Mitglieder.

Die Erfüllung des satzungsgemäßen Förderzwecks ergibt sich dadurch, dass die DSS unmittelbar Leistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder bzw. der DSW erbringt. Diese Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf handwerkliche Dienstleistungen, den Betrieb sowie die Wartung und die Optimierung von Energieerzeugungs- und -verteilungsanlagen, die Bereitstellung und Abrechnung der abgenommenen Wärmemengen sowie die Administration der digitalen Schließanlage. In der Entwicklung der DSS sind weitere Leistungsfelder angedacht.

Zwischen der DSW und der DSS besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft. Das Stammkapital der DSS beträgt 50,0 T€ und ist vollständig eingezahlt. Darüber hinaus verfügt die DSS über eine vollständig eingezahlte Kapitalrücklage von 950,0 T€.

Der Jahresabschluss der DSS zum 31.12.2023 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 3.329,8 T€ ab und weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 56,9 T€ aus. Damit wurde ein positives Jahresergebnis erzielt. Das Eigenkapital (ohne Anrechnung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen) beläuft sich dabei zum 31.12.2023 auf 1.091,7 T€. Nach 75 %iger Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von 91,0 T€ ergibt sich zum 31.12.2023 eine Eigenkapitalquote von 34,8 %.

#### **4.2.2.4 sonstige wichtige Ereignisse im Geschäftsjahr**

Im Jahr 2023 wurde bei der Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt Magdeburg für die Jahre 2015 bis 2019 durchgeführt. Diese war bereits seit einigen Jahren angekündigt aufgrund des im Jahr 2020 gestellten Antrages der Genossenschaft zum Wechsel in die partielle Steuerpflicht nach § 5 (1) Nr. 10 KStG rückwirkend ab dem Geschäftsjahr 2016. Der Wechsel des steuerlichen Status wurde nach interner Abwägung zum Wohle der Mitglieder im Zusammenhang mit einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung beantragt. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes gehört zum genossenschaftlichen Auftrag der Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG. Der Beginn der Prüfung verzögerte sich aufgrund der Coronapandemie. Im Rahmen des gestellten Antrages wurde für das Jahr 2015 eine Aufdeckung der stillen Reserven erklärt. Im Zuge der in 2023 durchgeführten Betriebsprüfung wurde die Bewertung durch das Finanzamt neu beurteilt, was im Ergebnis zu einer Steuernachzahlung über Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 1.186,6 T€ zzgl. Nachzahlungszinsen in Höhe von 221,0 T€ führte, aber auch die teilweise Befreiung von der Körperschaftsteuer nach §5 (1) Nr. 10 KStG ab 2016 bestätigt.

## 4.2.3 Darstellung der Lage der DSW

### 4.2.3.1 Vermögenslage

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	183.576,7	91,0%	180.488,2	93,4%	3.088,5
Umlaufvermögen					
- lang-/mittelfristig	27,6	0,0%	20,0	0,0%	7,6
- kurzfristig	18.148,9	9,0%	12.713,6	6,6%	5.435,3
aktiver RAP	52,0	0,0%	67,2	0,0%	-15,2
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>201.805,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>193.289,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.516,2</b>

Passiva	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	109.414,2	54,2%	105.838,7	54,8%	3.575,5
Sonderposten	1.235,8	0,6%	559,3	0,3%	676,5
Rückstellungen					
- kurzfristig	390,0	0,2%	345,4	0,2%	44,6
Verbindlichkeiten					
- lang-/mittelfristig	79.170,4	39,1%	77.303,5	39,9%	1.866,9
- kurzfristig	11.432,9	5,7%	9.080,8	4,7%	2.352,1
passiver RAP	161,9	0,1%	161,3	0,1%	0,6
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>201.805,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>193.289,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.516,2</b>

#### Strukturbilanz der DSW

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2023 und zum 31.12.2022 zusammengefasst und gegenübergestellt.

Die Zunahme des Bilanzvolumens bzw. der Bilanzsumme um 4,4 % resultiert aus den nachfolgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 3.088,5 T€ erhöht. Darin maßgeblich enthalten sind die Erhöhungen durch Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.959,5 T€, die sich vornehmlich aus den Investitionszugängen in Höhe von 7.534,9 T€ sowie Zuschreibungen in Höhe von 705,3 T€ abzüglich Abschreibungen in Höhe von 5.280,4 T€ zusammensetzen. In den Investitionszugängen wirken sich die Anschaffungskosten im Rahmen des Neubauprojektes „Altersgerechtes Wohnen“ in der Ulmerstraße 31 inklusive Leistungen eigener Bautechniker (6,2 T€) und Außenanlagen (16,5 T€) mit 1.201,0 T€ aus. Zudem wurden nachträgliche Herstellungskosten nach Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Objekten inklusive Leistungen eigener Bautechniker (54,0 T€) und Außenanlagen (231,2 T€) in Höhe von 5.801,8 T€ erfasst. Das Projekt zur Errichtung von Photovoltaikanlagen zur bilanziellen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der DSW an verschiedenen Objekten wurde weitergeführt, was sich in den Investitionszugängen mit 313,2 T€ auswirkt. Investitionen in andere Bauten inklusive Außenanlagen wurden im Umfang von 123,6 T€ getätigt (Geschäftsgebäude und Einstellplätze). In die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Genossenschaft wurden 95,3 T€ investiert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen ist um 5.435,3 T€ gestiegen. Im kurzfristigen Umlaufvermögen enthalten sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 809,2 T€ (VJ: 558,3 T€). Darin enthalten sind Guthaben aus Wärmeabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 der DSS an die DSW in Höhe von 336,8 T€, die als debitorische Kreditoren erfasst wurden. Die Forderungen aus Fördermitteln haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 269,7 T€ erhöht und belaufen sich zum 31.12.2023 auf 970,2 T€ (VJ: 700,5 T€). In 2023 wurden 499,6 T€ Fördermittel ausgezahlt, 769,3 T€ wurden neu als Forderung eingestellt. Hierin enthalten sind abgerufene, zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlte Fördermittel. Ebenfalls in der Erhöhung des kurzfristigen Umlaufvermögens enthalten ist der Anstieg der unfertigen Leistungen in Höhe von 450,2 T€, die sich ausschließlich aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten zusammensetzen. Hierin spiegeln sich die Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten wider. Die kurzfristig verfügbaren Geldmittel haben sich um 4.311,7 T€ erhöht. Dies resultiert aus der Auszahlung von Darlehen, deren planmäßige Auszahlungstermine in 2023 fällig waren. Es wurden Darlehen für Vorhaben ausgezahlt, die bereits in 2022 vorfinanziert wurden, aber erst in 2023 abgerufen werden konnten. Dies führte zu einer Erholung der Liquidität. Zudem wurden Geldmittel planmäßig ausgezahlt für Investitionen, die ursprünglich in 2023 geplant waren und aufgrund Verschiebungen in 2024 durchgeführt werden. Die Erhöhung des Eigenkapitals um 3.575,5 T€ beruht insbesondere auf dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.537,4 T€ für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben in Höhe von 38,1 T€. Die Eigenkapitalquote der DSW beträgt 54,2 % (VJ 54,8 %). Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag geringfügig verringert.

Der Sonderposten für Fördermittel hat sich in 2023 durch Zugänge um 725,6 T€ erhöht und wurde mit einem Betrag von 37,9 T€ zeitanteilig aufgelöst, 11,2 T€ wurden aufgrund angepasster Förderbeträge nach Bescheid-Eingang aufgelöst. Der Sonderposten beträgt zum 31.12.2023 1.235,8 T€ (VJ 559,3 T€).

Insgesamt erhöhten sich das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten um 4.264,2 T€ von 86.891,0 T€ per 31.12.2022 auf 90.765,2 T€ per 31.12.2023. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern nehmen mit 86,9 % den größten Anteil des Fremdkapitals ein. Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt 39,1 % (VJ 39,9 %) und verringert sich gegenüber dem Vorjahr somit um 0,8 Prozentpunkte.

Die Strukturbilanz auf der vorangegangenen Seite zeigt eine fristenkongruente Finanzierung der Vermögensposten (Aktiva) durch die Kapitalseite (Passiva). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind damit - wie auch im Vorjahr - geordnet.

#### 4.2.3.2 Finanzlage

Im Berichtsjahr 2023 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die DSW jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2024 planmäßig vollständig gesichert sein. Die nachfolgende Tabelle zum wohnungswirtschaftlichen Cashflow spiegelt den Innenfinanzierungsspielraum (nach den planmäßigen Tilgungsleistungen) der DSW wider.

<b>Cashflow</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	3.537,4	2.790,0	747,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.313,6	5.262,2	51,4
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-705,3	-263,3	-442,0
Zu-/Abnahme des Sopo f. Inv.Zuschüsse	676,5	433,6	242,9
<b>Cashflow = Tilgungspotenzial</b>	<b>8.822,2</b>	<b>8.222,5</b>	<b>599,7</b>
Planmäßige Tilgungen	-6.643,1	-6.733,5	90,4
<b>Wohnungswirtschaftlicher Cashflow</b>	<b>2.179,1</b>	<b>1.489,0</b>	<b>690,1</b>

Die Berechnung des Cashflows erfolgte nach DVFA/SG. Aktivierte Eigenleistungen und Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Anlagevermögen wurden als unwesentlich eingestuft und sind daher nicht in die Berechnung eingeflossen. Somit wird dieser Bereich im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr ausgewiesen. Der wohnungswirtschaftliche Cashflow beträgt 2.179,1 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr (1.489,0 T€) gestiegen.

Die Tilgungskraft zur Tilgung der Darlehen beträgt in 2023 132,8 % (2022 = 122,1 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die gegenüber den Vorjahren gesunken sind. Die Innenfinanzierungskraft ist weiterhin gegeben.

Die Finanzlage der DSW ist geordnet. Es war zu jeder Zeit sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen und Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung standen und somit alle finanziellen Verpflichtungen fristgerecht beglichen werden konnten. Für Neubau und Modernisierungsprojekte sowie andere Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden neben den Eigenmitteln auch Darlehen in Höhe von 8.510,0 T€ valutiert.

#### 4.2.3.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Jahres 2023 stammt aus den nachfolgenden Quellen:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.403,7	2.551,3	1.852,4
sonstiger Geschäftsbetrieb	-156,6	-233,1	76,5
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4.247,1</b>	<b>2.318,2</b>	<b>1.928,9</b>
Finanzergebnis	40,7	1,9	38,8
Neutrales Ergebnis	446,4	469,9	-23,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.196,8	0,0	-1.196,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.537,4</b>	<b>2.790,0</b>	<b>747,4</b>

Das Geschäftsergebnis wird im Wesentlichen durch die Ergebnissparte „Hausbewirtschaftung“ (Kerngeschäft) bestimmt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wie folgt verändert:

Die Ist-Mieten haben sich von 18.471,4 T€ um 1.621,7 T€ auf 20.093,1 T€ erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung um 8,8 %. Dieser Anstieg resultiert vorrangig aus der Erhöhung der Sollmieten um 1.729,9 T€. Dagegen wirken unter anderem um 108,1 T€ gestiegene Erlösschmälerungen und Mietminderungen. Zum 01.04.2023 wurde eine Erhöhung der Grundnutzungsgebühr über den Bestand der Genossenschaft vorgenommen. Des Weiteren wurde nach Fertigstellung des Neubaus in der Ulnerstraße 31 ab Mai 2023 das Objekt an eine Pflegeeinrichtung vermietet.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 616,2 T€ vermindert. Dies bedeutet einen Rückgang um 2,15 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 16,59 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nach 18,74 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr aufgewendet. Die Instandhaltungskosten berücksichtigen nicht die für Komplettmodernisierungen von Wohnungen in den nachträglichen Herstellungskosten erfassten Aufwendungen. Insgesamt wurden in den *Grundstücken mit Wohnbauten* 997,4 T€ (Vorjahr 892,4 T€) aus Wohnungsmodernisierungen aktiviert. Zudem konnten die Preissteigerungen bei Lohn- und Materialkosten im

Vorjahr durch Optimierungen und Preisverhandlungen, die bereits im Jahr 2022 initiiert wurden, aufgefangen werden.

Die Personalkosten im Bereich der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 249,2 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind Tarifierhöhungen sowie Neueinstellungen im Rahmen von Nachfolgeregelungen und Optimierung der Betriebsabläufe.

Die langfristigen Finanzierungskosten (ohne Zinsen aus Steuernachforderungen) konnten im Vergleich zum Vorjahr erneut um 20,7 T€ reduziert werden trotz gesteigener langfristiger Verbindlichkeiten (2023 = 79.170,4 T€; 2022 = 77.330,9 T€). Hier wirkten die in den Vorjahren getroffenen Maßnahmen im Rahmen der Umschuldungen aufgrund des damals niedrigen Zinsniveaus sowie die weiter fortschreitenden Tilgungen.

Das Finanzergebnis resultierte aus den Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 40,7 T€. Um die aktuell nicht benötigte Liquidität in Verbindung mit dem in 2023 steigenden Zinsniveau optimal zu nutzen, wurden Geldanlagekonten bei der Hausbank eingerichtet.

Das Neutrale Ergebnis in Höhe von 446,4 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23,5 T€ verringert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 705,3 T€ (VJ 263,3 T€) sowie Erträge aus Fördermitteln in Höhe von 146,5 T€ (VJ 445,6 T€). Demgegenüber stehen hier hauptsächlich Aufwendungen für Zinsaufwendungen für Steuernachzahlungen für das Jahr 2015 resultierend aus der in 2023 durch das Finanzamt durchgeführte Betriebsprüfung in Höhe von 221,0 T€, Kosten für Sponsoring und Spenden in Höhe von insgesamt 58,7 T€ (VJ 54,0 T€) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 80,0 T€.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.537,4 T€ (VJ 2.790,0 T€) ab. Hieraus ergibt sich eine Rentabilität des eingesetzten Kapitals von 3,2 % (VJ 2,6 %), die die Verzinsung des eingesetzten Kapitals widerspiegelt. Die Gesamtkapitalrentabilität der DSW beträgt im Geschäftsjahr 2,5 % (VJ 2,2 %) und beschreibt die Ertragskraft der DSW.

Die Kapitaldienstdeckung beschreibt, in welcher Höhe die Ist-Mieten für den Kapitaldienst verwendet werden. Sie beträgt in 2023 40,5 % (2022 = 44,6 %). Die Zinsdeckung beschreibt das Verhältnis von Zinszahlungen (ohne Zinsen aus Steuernachforderungen) zur Istmiete und beträgt in 2023 7,4 % (2022 = 8,2 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der beiden Kennzahlen in den letzten 5 Jahren. Es ist ersichtlich, dass deutlich weniger Zinsen für einen steigenden Kapitaldienst aufgewendet wurden. Zudem ist die Kapitaldienstdeckung stabil geblieben.

<b>Kapitaldienstdeckung/ Zinsdeckung</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Istmiete (Nettokaltmiete ab- züglich Erlösschmälerungen)	Tsd. €	20.093,1	18.471,4	17.698,0	16.915,1	16.226,1
Kapitaldienst gesamt	Tsd. €	8.128,6	8.239,8	7.913,0	7.698,5	7.354,5
davon Zinsen	Tsd. €	1.485,5	1.506,3	1.484,3	2.143,1	2.702,6
davon Tilgung	Tsd. €	6.643,1	6.733,5	6.428,7	5.555,4	4.651,9
Zinsen zu Istmiete	%	7,4%	8,2%	8,4%	12,7%	16,7%
Kapitaldienst zu Istmiete	%	40,5%	44,6%	44,7%	45,5%	45,3%

### 4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG wird sich auch in den kommenden Jahren weiter auf ihre Kernkompetenz, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, konzentrieren. Dabei stellt die Optimierung des Bestandsportfolios langfristig die Hauptaufgabe der DSW dar, um den modernen, wettbewerbsfähigen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen. Neben den Wertverbesserungen wird ein hohes Instandhaltungsniveau zur Erhaltung des Bestandes und zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen.

Das Geschäftsjahr 2023 hat die DSW mit einem positiven Ergebnis von 3,5 Mio. € abgeschlossen. Damit wurde der Planwert von 2,9 Mio. € wesentlich übertroffen. Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge, die nichtgeplante Zuschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. € sowie Fördermittel in Höhe von 0,2 Mio. € beinhalten.

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG erwartet für das Geschäftsjahr 2024 in ihrer Planung ein positives Jahresergebnis in Höhe von rund 2,3 Mio. €. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Planung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert. Die geplanten Jahresergebnisse werden zunehmend wesentlich durch die hohen Aufwendungen für die Instandhaltung und Sanierung des Wohnungsbestandes beeinflusst. Dies ist sowohl den teilweise stark steigenden Preisen für Dienstleistungen und Material sowie dem höheren Sanierungsaufwand in Wohnungen noch aus Erstbezug geschuldet. Zudem wirken sich in der Planung der Personalkosten, die in 2023 beschlossenen Tarifierhöhungen für 2024 aus.

Der Liquiditätsbestand im Geschäftsjahr zum 31.12.2023 beträgt 7,6 Mio. € und hat sich damit um 4,3 Mio. € erhöht und gibt auskömmliche Sicherheit. Die Zahlungsfähigkeit ist zudem dadurch gewährleistet, dass sich die werthaltigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände im Jahresvergleich um 0,5 Mio. € erhöht haben. Hierin sind Forderungen aus Fördermitteln sowie Forderungen aus Anlagenverkäufen an die DSS enthalten. So können auch in den kommenden Jahren sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht bedient werden.

Die Sicherung der betriebsnotwendigen Liquidität bleibt das wichtigste Hauptziel für die DSW. Für die Folgejahre weist die Unternehmensplanung einen Liquiditätsendbestand von 5,5 Mio. € (2024) bis 5,6 Mio. € (2025) aus.

Für die risikolose, verzinsliche Anlage von flüssigen Mitteln wurden, wie im Vorjahr erwartet, wieder entsprechend attraktive Angebote der Banken bereitgestellt. Durch Eröffnung eines Tagesgeldkontos und weniger als 1 Jahr laufende Festgeldanlagen, sind die Gelder kurzfristig verfügbar bei gleichzeitiger Ausnutzung von Zinspotenzialen. Hauptziel bleibt weiterhin die Optimierung und der weitere Erhalt der Stabilität der Unternehmensliquidität.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2024 auf rund 10,1 Mio. € belaufen und liegt damit insgesamt rund 5,3 Mio. € unterhalb des geplanten Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2023. Im Investitionsvolumen enthalten sind energetische Maßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. € für Heizungsumbauten und die Errichtung von PV-Anlagen. Die mit 6,2 Mio. € geplanten Aufwendungen für die Instandhaltung von bewohnten Wohnungen sowie die Instandsetzung und Wiederherrichtung von Leerwohnungen gewährleisten eine auf Vermögenssicherung und gute Vermietbarkeit ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung. Zudem wird aktuell ein Standardleistungsverzeichnis erstellt und verhandelt, um die aktuellen Preissteigerungen für die DSW möglichst zu kompensieren.

Die Finanzierung der Maßnahmen im Wohnungsbestand der DSW erfolgen maßgeblich aus eigenen Mitteln. Soweit möglich werden Fördermittel zur Kofinanzierung in Anspruch genommen. Neubaumaßnahmen werden vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Baukosten und der sich aus dem Zwang zur Wirtschaftlichkeit dann ergebenden vergleichsweise hohen Mietpreise nicht in die Planung einbezogen.

Darlehensauszahlungen sind im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 2,7 Mio. € geplant. An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten kontinuierlich abzubauen, werden wir auch trotz der weiterhin notwendigen Fremdkapitalaufnahmen festhalten.

Weiteres Hauptziel ist die Stärkung der Erfolgsfaktoren des Kerngeschäftes – Leerstandsabbau bzw. der Erhalt des bereits Erreichten und die Stabilisierung der Umsatzerlöse. Zur notwendigen Stabilisierung der Mieteinnahmen wurde den Mitgliedern ein Erhöhungsangebot mit freiwilliger Zustimmung zu den dann neuen Mieten übermittelt. Im Vorfeld der Schreiben wurden die Vertreter vom Aufsichtsrat und Vorstand umfassend zur Problematik der Preissteigerung in den Mitgliedervertretergesprächen informiert. Die überwiegende Zustimmung der Mitglieder bestätigte hierbei das gewählte Vorgehen.

Im Jahr 2024 geht die DSW von einer insgesamt leicht nachlassenden Wohnungsnachfrage aus. Zukünftig kann es durch die Baumaßnahmen im gesamten Stadtgebiet von Magdeburg und dem damit verbundenen größeren Wohnungsangebot möglicherweise zu Verschiebungen bei der Wohnungsnachfrage in verschiedenen Wohnsegmenten kommen. Aufgrund der Veränderungen von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen rechnen wir künftig mit stagnierenden bzw. leicht ansteigenden Leerständen. Der Wohnungsleerstand im

Gesamtbestand der DSW wird für das Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt mit 3,0 % prognostiziert. Der Vorstand geht bis Ende 2024 von einem Wachstum der Sollmieten von circa 2,8 % aus. Daraus ergibt sich eine voraussichtliche jährliche Sollmiete für 2024 von 21,4 Mio. €. Für die Zukunft streben wir moderat steigende Mieten aus der Erhöhung der Grundnutzungsgebühren, der Erhebung von Modernisierungsumlagen und den angepassten Zielmieten im Rahmen der Neuvermietung an. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einer Ist-Nettokaltmiete von 5,74 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche gerechnet.

Die Ansiedlung von Intel bietet der DSW signifikante Chancen, insbesondere im Bereich des preiswerten Wohnens. So besteht die Möglichkeit, langfristig leerstehende Wohnungen wieder in den Vermietungsmarkt zu integrieren. Ferner eröffnet sich die Gelegenheit, durch Neubauprojekte auf die erwartete Steigerung der Wohnungsnachfrage zu reagieren. Aufgrund der gegenwärtigen Unsicherheiten in Bezug auf die Preisentwicklung am Immobilienmarkt und basierend auf konservativen Schätzungen hat die DSW jedoch noch keine spezifischen Projekte in dieser Richtung initiiert.

Die Kriegssituation in der Ukraine und die daraus resultierenden steigenden Energiekosten stellen sowohl für die Mitglieder der DSW als auch für die DSW selbst eine anhaltende Belastung dar. Die Übernahme des Dezember-Abschlags durch den Bund im Jahr 2022 hat zwar dazu beigetragen, die finanzielle Mehrbelastung für die Mitglieder abzufedern, jedoch konnten durch die Vollauswirkung der Energiepreissteigerungen im Jahr 2023 Zahlungsschwierigkeiten bei einem Teil der Mitglieder nur teilweise durch staatliche Unterstützungen ausgeglichen werden. Angesichts der Prognosen, dass die Energiepreise im Jahr 2024 weiterhin ansteigen werden, muss die DSW mit einer Zunahme der Zahlungsausfälle rechnen. Gleichzeitig bietet das Thema Energie und steigende Energiekosten die Chance, im Zusammenspiel mit den neuen Fähigkeiten der DSS im Bereich Anlagensteuerung und -optimierung einen Wettbewerbsvorteil zu erlangen. Zudem wird die Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der DSW voraussichtlich zu einer langfristigen Reduzierung der Energiekosten und der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen. Die Investitionen in energieeffiziente Maßnahmen wie Dämmung, Heizungsoptimierung und erneuerbare Energien werden sich langfristig rentieren und zur Werterhaltung des Genossenschaftsvermögens beitragen.

Entsprechend der Risikostrategie der DSW werden die vielfältigen Risiken, die mit den geschäftlichen Aktivitäten des Unternehmens verbunden sind, minimiert bzw. vermieden, um potenzielle Schäden von der DSW abzuwenden. Oberste Prämisse hat hier die Einhaltung und Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Planwerte der Unternehmensplanung. Mit einem hausinternen Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung werden die wirtschaftlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen auf Basis der Bilanz, der GuV und der Wirtschaftsplanung über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Dieses Instrument ist in Form einer rollierenden Planung durch jährliche Fortschreibung fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung und -strategie. Ergänzt wird diese langfristige Planung durch eine Investitionsplanung. Fehlentwicklungen und Chancen können so frühzeitig erkannt und rechtzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind für die nächsten 2 Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die DSW erkennbar. Dennoch bleiben die Entwicklung an den Finanz- und Kapitalmärkten (Zinserhöhungen), die Inflationsentwicklung, die steigenden Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik (CO<sub>2</sub>-Bepreisung), Zunahme von weiteren gesetzlichen bzw. politischen Vorschriften, die stark steigenden Energiepreise sowie die Entwicklung in den Wohnstandorten der DSW hinsichtlich Bevölkerung und demografischer Entwicklung sowie sich verändernder Sozial- und Einkommensstrukturen abzuwarten. Gleichzeitig besteht hier für die DSW auch die Chance durch attraktive Wohnangebote, dem Zusammenspiel mit der DSS und einem modernen Markenaufbau, die Marktpositionierung der DSW weiter zu verbessern und den Anforderungen der Mitglieder sowie des Marktes gerecht zu werden.

Wir gehen davon aus, dass sich die Marktposition der DSW durch die eingeleiteten Aktivitäten im Bestand weiter festigen wird und sie von den sich ergebenden Chancen, insbesondere der INTEL Ansiedlung profitieren wird. Ziel und Aufgabe bleibt es, weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens bei einer notwendigen Kostendeckung zu sichern. Die weitere Optimierung des Finanzierungsgeschäftes, die Weiterentwicklung der effizienten Gestaltung von Prozessabläufen, einem attraktiver werdenden Wirtschaftsstandort für Unternehmer und Arbeitnehmer sind Chancen, die es gilt zu ergreifen.

Auch durch die Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes ergeben sich Chancen für die DSW, insbesondere im Zusammenwirken mit der DSS. Zum einen können durch neue Technologien und Konzepte die Energiekosten nachhaltig reduziert werden, was zu einer finanziellen Entlastung für die Mitglieder führt. Zum anderen können durch die Erzeugung erneuerbarer Energien auch neue Einnahmequellen bzw. Kosteneinsparpotentiale erschlossen werden, beispielsweise durch die Einspeisung von überschüssigem Strom in das Netz oder die Verwendung des erzeugten Stroms für die Ladung von elektrischen Fahrzeugen.

Die Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes ist mit Investitionen verbunden, die eine finanzielle Belastung für die Wohnungsgenossenschaft darstellen können. Es besteht das Risiko, dass sich die geplanten Einsparungen nicht wie erwartet einstellen oder dass unvorhergesehene Kosten entstehen. Zudem können Änderungen in den politischen oder rechtlichen Rahmenbedingungen die Umsetzung des Konzeptes erschweren oder verzögern. Die derzeitigen Bestrebungen der Bundesregierung in Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien sowie die Erschließung neuer Energiequellen für das Land zeigen jedoch, dass die DSW mit der Entscheidung für die Erstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes die richtige Entscheidung getroffen hat.

Die Zielsetzung, dass spätestens 2030 der gesamte Gebäudebestand in den Effizienzklassen A-C zu finden ist, wird weiterverfolgt. Bereits die in 2023 eingeleiteten und für 2024 geplanten Maßnahmen werden einen maßgeblichen Einfluss auf die Zielerreichung haben. Für 2024 sind wieder umfangreiche energetische Baumaßnahmen geplant. So werden insgesamt 11 Photovoltaikanlagen mit einem Investitionsvolumen von 1,0 Mio. € installiert. In Verbindung mit der Errichtung moderner Luft-Wärme-Pumpen werden signifikante Erdgasmengen zur Wärmeerzeugung substituiert und damit tausende Tonnen von CO<sub>2</sub> eingespart. Einen

wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub> Minderung wird die Umstellung des Strombezuges für den Allgemeinstrombedarf von konventionellem Strom auf Ökostrom aus Windenergie ab 01.01.2024 leisten. Basierend auf den Emissionen 2022 könnten hier Einsparungen von bis zu 8,0 % erreicht werden.

Die Alterung der Mitglieder stellt in den Wohnungsbeständen der DSW ein latentes Risiko dar. Die zielgruppenspezifische Ansprache neuer Mietinteressenten, insbesondere jüngerer Haushalte und Familien mit Kindern, soll gleichzeitig für Verringerung der Überalterung und im Idealfall zur Verjüngung der Mieterschaft führen. Hier sieht die DSW auf Grund ihres in den letzten Jahren umfassend modernisierten Bestandes die Chance, für Interessenten attraktive Angebote machen zu können. Haushalte im Rentenalter mit teilweise jahrzehntelanger Verbundenheit mit der Genossenschaft bleiben auch im weiter steigenden Alter bei der DSW wohnen. Diese Mitglieder durch sinnvolle Investitionen und Angebote längst möglich im Bestand zu halten, ist eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre. Dem wird die DSW insbesondere durch seniorengerechte Badumbauten und weitere wohnwerterhöhende Maßnahmen gerecht.

Zusammenfassend ist die Gesamtrisikosituation für die DSW als gut zu bewerten. Die nach dem heutigen Kenntnisstand in der langfristigen Planung berücksichtigten Parameter zeigen keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Die konsequente Umsetzung unserer mehrjährigen Unternehmensstrategie, die insbesondere die Modernisierungsprojekte P10 und die Anpassung der Wohnungen an aktuelle Trends und individuelle Bedürfnisse umfasst, ist entscheidend für die zukünftige erfolgreiche Entwicklung der DSW. Durch gezielte Investitionen in die Modernisierung der Wohngebäude und den Anbau von Balkonen in den kommenden Jahren, wird die Attraktivität unserer Vermietungsstandorte weiterhin zunehmen. In den Jahren 2024 bis 2026 wird jedoch eine geplante Pause in der Modernisierung unserer 10-Geschosser stattfinden, die vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen wurde. Diese Pause ermöglicht es uns, unsere Modernisierungsstrategie an die Anforderungen des Energie- und Klimaschutzkonzepts anzupassen und Lösungen für den zunehmenden Baukostenanstieg zu entwickeln.

Auch der Einbau ebenerdiger Duschen, die Erhöhung des Sicherheitsgefühls der Bewohner durch den Einbau einer bestandsweiten digitalen Schließanlage und die Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Warmwasserbereitung erhöhen die Attraktivität der Wohnungen nachhaltig und schaffen Wettbewerbsvorteile im Markt.

Mit den beschriebenen Maßnahmen und einem gut ausgebildeten Team von Mitarbeitenden kann die DSW mit attraktiven und vielfältigen Wohnungs-, Leistungs- und Betreuungsangeboten neue Mitglieder gewinnen und langfristig an die Genossenschaft binden. Somit wird sie dem satzungsgemäßen Zweck, der Bereitstellung von gutem, sicheren und sozial verantwortbarem Wohnraum gerecht.

Magdeburg, 17. Mai 2023



-----  
Vorstand



-----  
Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Im **Geschäftsjahr 2023** hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft durch den Vorstand regelmäßig überwacht und beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand stets und umfassend über die Geschäftspolitik, alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz- und Investitionsplanung, die wirtschaftliche Lage, den nachcorona-bedingten Herausforderungen, den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie über bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich sowie mündlich unterrichten lassen. Die Berichte wurden mit dem Vorstand ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Kontrollhandlungen und die Auskünfte und Nachweise des Vorstandes von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Im Jahr 2023 fanden acht gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, eine davon im Rahmen einer 2. Aufsichtsratsklausurtagung, statt. Darüber hinaus gab es zwei interne Sitzungen des Aufsichtsrates. Für die Tochtergesellschaft Die Stadtfelder Service GmbH wurden drei Gesellschafterversammlungen unter Beteiligung des Aufsichtsrates durchgeführt.

Im Frühjahr und Herbst fanden wieder die Informationsgespräche für die Vertreter in Präsenz statt. Die Berichterstattung und die Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung für das Jahr 2023 erfolgte ebenfalls in Präsenz.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigen Abständen in für die DSW wichtigen Angelegenheiten mit dem Vorstand in Verbindung. Wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstandes eine Zustimmung erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates hierzu in ausführlichem Maße im Vorfeld schriftliche Informationen erhalten sowie die Vorlagen des Vorstandes in den Sitzungen geprüft und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Im besonderem Umfang haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auch im Jahr 2023 mit der Entwicklung und Neubauplanung des Senioren-Wohnparks im Neustädter Feld beschäftigt, der in Kooperation mit dem privat-gewerblichen Pflegedienstleister HUMANAS betrieben wird. Am 25.08.2023 fand dazu die feierliche Eröffnung statt.

Der Aufsichtsrat überzeugte sich vor Ort mehrfach vom Baufortschritt und der Qualität der einzelnen Gewerke.

Weitere Neubauvorhaben wurden wie im Jahr davor auf Grund der aktuellen Unwägbarkeiten in der Planung und Finanzierung sowie den unkonkreten klimapolitischen Anforderungen zurückgestellt. Die Liquidität unserer Genossenschaft konnte damit auch gleichzeitig gesichert werden.

Weiterhin ließ sich der Aufsichtsrat umfassend über Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, insbesondere den Fortgang der Sanierung der 10-Geschosser der DSW in der Pablo-Neruda-Straße 5-9, unterrichten. Weitere regelmäßige Themen stellten der Heizungsumbau im Bestand, die Entwicklung des Leerstandes, die Entwicklung des Personals, die neue Satzung/Wahlordnung sowie die weitere inhaltliche Profilierung der DSS dar.

Ebenfalls laufend wurde der Aufsichtsrat über bestehende Chancen und Risiken der DSW informiert.

Leider konnte das seit Januar 2018 laufende Beweissicherungsverfahren in der Bahnhofstraße 47 auch im Jahr 2023 nicht abgeschlossen werden. Unter Abwägung aller Risiken, der nicht besser werdenden Bausubstanz und nach intensiven Diskussionen entschloss sich der Aufsichtsrat, bereits im Jahr 2022, dem Vorstand den vorzeitigen Beginn der Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen. Im Jahr 2023 erfolgten weitere Detailmaßnahmen im Sinne der dort wohnenden Mieter.

In besonderer Weise wurde im Jahr 2023 auch über die weitere strategische Ausrichtung der Genossenschaft gesprochen.

In diesem Zusammenhang führten Aufsichtsrat und Vorstand nun zum zweiten Mal eine Aufsichtsratsklausurtagung vom 13. bis 15.10.2023 in Tangermünde durch. Ein zentrales Thema war dabei die gemeinsame Herausarbeitung und Formulierung der mittel- und langfristigen Ausrichtung der DSW/DSS unter den aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Das „Energie- und Klimaschutz- Konzept“ der DSW wird zukünftig weiter Thema der gesamten konzeptionellen Unternehmensentwicklung in der DSW. Eine zentrale Aufgabe besteht darin, die langfristige, kostenoptimierte Vermietung der DSW-Bestände durch eine energetische Weiterentwicklung zu erreichen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2022 waren Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23.06.2023.

Die vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2022 liegt im Ergebnis vor und wurde gemäß § 322 HGB mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehen. Das dem Aufsichtsrat vorgelegte Prüfungsergebnis wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand am 21.11.2023 beraten. Es wurden keine Einwände erhoben.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig im Mai 2024 zur Verfügung gestellt und am 27.05.2024 im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der vorliegende Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsgemäßen Bestimmungen sowie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung entspricht.

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2023 billigen wir. Mit dem Lagebericht und der Beurteilung zur weiteren Entwicklung des Unternehmens sind wir einverstanden.

Unter Beachtung des § 48 Genossenschaftsgesetz wird der Vertreterversammlung der Vorschlag unterbreitet, den Jahresabschluss 2023 mit einer Bilanzsumme von **201.805.207,55 €** und einem Jahresüberschuss von **3.537.382,70 €** festzustellen und zu beschließen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2023 und der dazugehörige Lagebericht werden vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. geprüft. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht nach dem Vorliegen entsprechend zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat legte nach gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand ebenfalls am 27.05.2024 fest, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1. Einstellung in Gesetzliche Rücklagen in Höhe von: **360.000,00 €**
2. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen in Höhe von: **3.177.382,70 €**

Der Aufsichtsrat schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2023 aufgrund der erfolgreichen Unternehmensführung Entlastung zu erteilen.

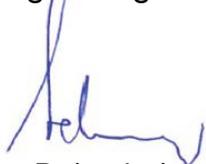
Auch die Tochtergesellschaft der DSW, die Die Stadtfelder Service GmbH, hat im Geschäftsjahr 2023 ein sehr positives Ergebnis erzielt. Der Jahresüberschuss nach Steuern 2023 von 56.928,49 € wurde nach Feststellung durch die Gesellschafterversammlung am 23.04.2024 in der DSS zur weiteren Eigenkapitalstärkung thesauriert.

Der Aufsichtsrat dankt für die hohe Leistungsbereitschaft, Sachkenntnis und die mit allen Sicherheitsvorbehalten kalkulierte Risikobereitschaft von Vorstand und Mitarbeitenden in diesen herausfordernden Zeiten und spricht seine Anerkennung aus.

Insbesondere gebührt der Dank des Aufsichtsrates den Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand und die Mitarbeiter der DSW/DSS werden sich auch in Zukunft mit aller Kraft den nicht leichter werdenden Anforderungen und Herausforderungen unserer Zeit stellen.

Magdeburg, 27.05.2024



Dr. Peter Lehmann  
Aufsichtsratsvorsitzender