

# Die Stadtfelder

Wohnungsgenossenschaft

**Geschäftsbericht**

**für das**

**Jahr 2025**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025**

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 und Branchenentwicklungen	18
4.2.2 Geschäftsverlauf der DSW	24
4.2.3 Darstellung der Lage der DSW	28
4.3 Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht	35
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>39</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025 Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		59.700,00	25.573,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.805.132,23		177.111.615,79
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.144.843,30		4.492.649,67
3. Grundstücke ohne Bauten	1.018.147,30		812.153,93
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.594,00		2.762,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.230.580,00		1.600.692,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.004,00		316.594,00
7. Anlagen im Bau	0,00		217.831,00
8. Bauvorbereitungskosten	9.001,80	182.520.302,63	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>183.580.002,63</b>	<b>185.579.871,39</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.306.701,25		8.871.629,95
2. Andere unfertige Leistungen	0,00		0,00
3. Andere Vorräte	0,00		0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.306.701,25	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	140.100,16		124.103,29
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.767,50		15.558,15
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	367.234,87		387.646,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	658.270,05	1.181.372,58	1.099.379,35
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.479.907,42	7.479.907,42	5.630.339,95
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		<b>17.967.981,25</b>	<b>16.128.657,02</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>101.585,33</b>	<b>92.095,20</b>
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>201.649.569,21</b>	<b>201.800.623,61</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025 Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG

### **PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		390.080,00	455.847,74
2. der verbleibenden Mitglieder		6.526.848,70	6.511.698,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		4.000,00	3.840,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	0,00		(2.712,26)
II. Ergebnismrücklagen			
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		5.265.000,00	4.665.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	600.000,00		(525.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		41.149.768,33	36.434.800,07
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	4.714.968,26		(3.177.382,70)
davon mit Bilanzverlust des Vorjahres verrechnet	0,00		(0,00)
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)		5.923.680,51	5.239.968,26
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-600.000,00	-525.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>120.659.199,47</b>	<b>114.785.976,70</b>
<b>B. Sonderposten Fördermittel</b>			
1. Sopo Fördermittel AV		1.769.073,16	1.504.010,33
2. Sopo Fördermittel sonstige		0,00	0,00
<b>Sonderposten insgesamt:</b>		<b>1.769.073,16</b>	<b>1.504.010,33</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen		491.277,17	455.500,37
<b>Rückstellungen insgesamt:</b>		<b>491.277,17</b>	<b>455.500,37</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		67.574.714,60	74.260.970,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00	146.407,58
3. Erhaltene Anzahlungen		9.605.752,77	9.169.099,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.846,11		52.419,00
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.152.235,27	1.195.081,38	1.199.483,70
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		126.010,71	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		87.669,42	68.163,56
davon aus Steuern :	57.157,14		(39.642,54)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00		(0,00)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt:</b>		<b>78.589.228,88</b>	<b>84.896.544,05</b>
<b>E. passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>140.790,53</b>	<b>158.592,16</b>
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>201.649.569,21</b>	<b>201.800.623,61</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		30.379.649,52	28.971.103,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		841.481,55	534.037,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen oder fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			435.071,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		90.975,07	61.759,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.357.805,97	2.208.833,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-14.520.801,67	-14.946.429,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-730.844,84	-197.262,19
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>17.853.336,90</b>	<b>17.184.144,92</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-2.613.135,15	-2.513.482,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		-549.138,13	-500.499,23
davon für Altersversorgung:	11.007,00		(11.158,70)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-5.574.965,99
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.527.717,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			126.795,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.415.450,17
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>6.299.725,62</b>	<b>5.849.057,68</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-22.577,55
davon Latente Steuern:	0,00		(0,00)
14. Sonstige Steuern			-353.467,56
<b>15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)</b>		<b>5.923.680,51</b>	<b>5.239.968,26</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gesetzliche Rücklagen			-600.000,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)</b>		<b>5.323.680,51</b>	<b>4.714.968,26</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 31.12.2025 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 (JAbschlWUV) 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 91,0 T€ aktiviert, davon im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ 75,4 T€ sowie im Posten „Technische Anlagen“ 15,6 T€.

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 2025 sind Modernisierungskosten inklusive Leistungen eigener Bautechniker in Höhe von insgesamt 2.266,5 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert worden.

Hiervon entfallen auf:

- |   |            |
|---|------------|
| • Umbau zentrale Heizungsanlage (Alte Neustadt) | 1.080,4 T€ |
| • Modernisierung Wohnungen                      | 1.141,9 T€ |
| • Umbau Balkone                                 | 44,2 T€    |

In den nachträglichen Herstellungskosten sind 75,4 T€ Eigenleistungen enthalten.

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 31.12.2025 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 2025 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 671,2 T€ gemäß § 253 Abs. 5 HGB (Wertaufholungsgebot) vorzunehmen.

Für Grundstücke liegen keine in früheren Jahren außerplanmäßigen Abschreibungen vor, sodass eine Wertaufholung nicht vorzunehmen war.

#### 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. In den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind 15,6 T€ Eigenleistungen enthalten.

#### 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 2025 wurden 9,0 T€ als Bauvorbereitungskosten aktiviert.

### 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.

Im Jahr 2025 wurden weitere Photovoltaikanlagen installiert und in Betrieb genommen. Im Jahr 2025 wurden Zugänge inklusive aktivierter Eigenleistungen in Höhe von 503,1 T€ erfasst. Eine im Bau befindliche Anlage (aus 2024) wurde fertiggestellt und in den technischen Anlagen aktiviert. Aufgrund der Fertigstellung dieser Anlage im Jahr 2025 wurden 304,8 T€ aus den Anlagen im Bau in die technischen Anlagen umgebucht. Weitere Zugänge in den technischen Anlagen ergeben sich aus weiteren 9 (Vorjahr: 15) installierten PV-Anlagen, die im Jahr 2025 errichtet und in Betrieb genommen wurden.

#### Unfertige Leistungen

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

#### Andere unfertige Leistungen

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

#### 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 20,2 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 367,2 T€ enthalten.

#### Kasse, Bankguthaben

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

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthielten Versicherungsbeiträge, Sponsoringbeträge sowie einen gezahlten Baukostenzuschuss. Dieser wird über die Vertragslaufzeit ratierlich aufgelöst.

## Rücklagenspiegel / Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vor- jahres  €	Einstellung aus Bilanzge- winn des Vor- jahres  €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjah- res  €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres  €
Sonderrücklage	61.999.821,93	0,00	0,00	61.999.821,93
Gesetzliche Rücklage	4.665.000,00	0,00	600.000,00	5.265.000,00
Andere Ergebnisrück- lagen	36.434.800,07	4.714.968,26	0,00	41.149.768,33
Summe	103.099.622,00	4.714.968,26	600.000,00	108.414.590,26

### Sonderposten Fördermittel

Für nicht rückzahlbare Fördermittel für abgeschlossene Investitionen wurde ein Passivposten in Höhe von 1.769,1 T€ gebildet.

### Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthielten insbesondere zurückgestellte Beträge für:

- Kosten der Hausbewirtschaftung (Messdienste) 194,8T€
- interne Kosten der Jahresabschlusserstellung 85,0 T€
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten 76,5 T€
- Ausstehender Urlaub und Mehrarbeit 47,8 T€
- Rückstellungen warme Betriebskosten 41,8 T€

In den Rückstellungen für warme Betriebskosten sind Rückstellungen nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz in Höhe von 41,8 T€ enthalten für Liegenschaften, die mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind. Davon sind 14,6 T€ noch nicht abgerufene Mieteranteile aus dem Jahr 2024.

### Verbindlichkeiten

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 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 126,0 T€ enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten waren Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 57,2 T€ enthalten.

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.

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	6.747.006,86 (6.685.909,95)	60.827.707,74 (67.575.061,01)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (146.407,58)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	9.605.752,77 (9.169.099,25)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.846,11 (52.419,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.235,27 (1.199.483,70)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.010,71 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.669,42 (68.163,56)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>17.761.521,14 (17.321.483,04)</b>	<b>60.827.707,74 (67.575.061,01)</b>

## 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 671,2 T€
- Schadenersatz Versicherungen 236,6 T€
- Erträge Fördermittel 173,5 T€
- Schadenersatz LV (Leistungsverzeichnis) Reparaturen 102,9 T€

### Zinserträge

- Zinserträge Festgeld-/Tagesgeldkonten 126,8 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 31.12.2025 für vergebene Bauaufträge betrug rund 220,1 T€ und war ausschließlich durch Eigenmittel gedeckt.

### Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält am 31.12.2025 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 31.12.2025 1.230,0 T€, der Jahresüberschuss 2025 nach Steuern 96,9 T€.

### Arbeitnehmeranzahl

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer (ohne Vorstand und Auszubildende) beschäftigt:

	Beschäftigte	darunter Teilzeit
• kaufmännische Angestellte	29	2
• technische Angestellte	12	0
	41	2

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt. Darüber hinaus bestanden am 31.12.2025 4 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

### Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder)

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2025	5.622	40.703
Zugänge	444	2.971
Abgänge	-434	-2.878
Bestand am 31.12.2025	5.632	40.796

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 15.150,00 €.

## 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
Doreena Lorenz	
Michael Pohl	
Roland Meißner	ab Dezember 2025

### 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 keine derartigen Vertragsabschlüsse.

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.923.680,51 € und einer Bilanzsumme von 201.649.569,21 € ab. Vom Jahresüberschuss wurde satzungskonform ein Betrag von 600.000 € (rund 10% des Jahresüberschusses) in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 5.323.680,51 € (rund 90% des Jahresüberschusses) in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 12.05.2026



-----  
Vorstand



-----  
Vorstand

## Anlagespiegel zum 31.12.2025

	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 01.01.2025 gesamte AK / HK €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Stand 31.12.2025 gesamte AK / HK €	kumulierte Abschreibungen am 01.01.2025 €	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 31.12.2025 €	Buchwerte am 31.12.2025 €	Buchwerte am 31.12.2024 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	474.550,78	57.002,51	3.944,99	0,00	0,00	527.608,30	448.977,78	22.875,51	3.944,99	0,00	0,00	467.908,30	59.700,00	25.573,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>	<b>474.550,78</b>	<b>57.002,51</b>	<b>3.944,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>527.608,30</b>	<b>448.977,78</b>	<b>22.875,51</b>	<b>3.944,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>467.908,30</b>	<b>59.700,00</b>	<b>25.573,00</b>
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke mit Wohnbauten	289.518.236,58	2.266.549,28	0,00	0,00	0,00	291.784.785,86	112.406.620,79	5.244.214,98	0,00	0,00	671.182,14	116.979.653,63	174.805.132,23	177.111.615,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.525.360,02	0,00	7.698,88	-205.993,37	0,00	7.311.667,77	3.032.710,35	139.652,00	5.537,88	0,00	0,00	3.166.824,47	4.144.843,30	4.492.649,67
Grundstücke ohne Bauten	812.153,93	0,00	0,00	205.993,37	0,00	1.018.147,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.018.147,30	812.153,93
Bauten auf fremden Grundstücken	8.364,30	0,00	0,00	0,00	0,00	8.364,30	5.602,30	168,00	0,00	0,00	0,00	5.770,30	2.594,00	2.762,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.671.872,40	416.122,74	0,00	304.763,70	0,00	2.392.758,84	71.180,40	90.998,44	0,00	0,00	0,00	162.178,84	2.230.580,00	1.600.692,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	788.680,94	70.467,06	25.259,85	0,00	0,00	833.888,15	472.086,94	77.057,06	25.259,85	0,00	0,00	523.884,15	310.004,00	316.594,00
Anlagen im Bau	217.831,00	86.932,70	0,00	-304.763,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.831,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	9.001,80	0,00	0,00	0,00	9.001,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.001,80	0,00
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>300.542.499,17</b>	<b>2.849.073,58</b>	<b>32.958,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>303.358.614,02</b>	<b>115.988.200,78</b>	<b>5.552.090,48</b>	<b>30.797,73</b>	<b>0,00</b>	<b>671.182,14</b>	<b>120.838.311,39</b>	<b>182.520.302,63</b>	<b>184.554.298,39</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.000.000,00	0,00	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	1.000.000,00
<b>Summe Finanzanlagen:</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>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>1.000.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>302.017.049,95</b>	<b>2.906.076,09</b>	<b>36.903,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>304.886.222,32</b>	<b>116.437.178,56</b>	<b>5.574.965,99</b>	<b>34.742,72</b>	<b>0,00</b>	<b>671.182,14</b>	<b>121.306.219,69</b>	<b>183.580.002,63</b>	<b>185.579.871,39</b>

**Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025**

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	67.574.714,60 €	6.747.006,86 €	23.357.554,95 €	37.470.152,79 €	67.574.714,60 €	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	- €	0,00 €	- €	- €	- €	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.605.752,77 €	9.605.752,77 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.846,11 €	42.846,11 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.235,27 €	1.152.235,27 €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.010,71 €	126.010,71 €	- €	- €	- €		
Sonstige Verbindlichkeiten	87.669,42 €	87.669,42 €	- €	- €	- €		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>78.589.228,88 €</b>	<b>17.761.521,14 €</b>	<b>23.357.554,95 €</b>	<b>37.470.152,79 €</b>	<b>67.574.714,60 €</b>		

GPR = Grundpfandrecht

## **4. Lagebericht**

### **4.1 Grundlagen des Unternehmens**

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG (DSW) verfolgt den satzungsgemäßen Zweck, ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Sie verfügt am 31.12.2025 über 4.908 Wohnungen in 12 Magdeburger Stadtteilen und gehört damit im Vergleich zu Wettbewerbern zu den bestandsmäßig größeren 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 Deutschlands blieb im Jahr 2025 von strukturellen Belastungen, anhaltender Investitionsschwäche und hoher Unsicherheit geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder rechnerisch leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.<sup>1</sup>

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.<sup>2</sup>

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.<sup>3</sup>

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte

---

<sup>1</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 1.

<sup>2</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 9.

<sup>3</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 3.

Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).<sup>4</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10,0 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.<sup>5</sup>

Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.<sup>6</sup>

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. 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.<sup>7</sup>

Die Zahl der Erwerbslosen in Deutschland stieg nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung im Jahresdurchschnitt 2025 im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 161.000 oder 10,8 % auf 1,7 Millionen Personen. Die Zahl der aktiv am Arbeitsmarkt verfügbaren Erwerbspersonen, definiert als Summe der Erwerbstätigen und Erwerbslosen, stieg im gleichen Zeitraum um 156.000 Personen (+0,3 %) auf 47,5 Millionen. Die Erwerbslosenquote, gemessen als Anteil der Erwerbslosen an der Zahl der Erwerbspersonen, stieg gegenüber dem Vorjahr von 3,1 % auf 3,5 %.<sup>8</sup>

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen

---

<sup>4</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 4.

<sup>5</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 4.

<sup>6</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 7+8.

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_001\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_001_13321.html); Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2026, abgerufen am 23.04.2026

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_001\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_001_13321.html); Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2026, abgerufen am 23.04.2026

Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.<sup>9</sup>

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte

---

<sup>9</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 9+10.

aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.<sup>10</sup>

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen einer Region, nahm in Sachsen-Anhalt 2025 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,2 % ab. Die Wirtschaftsentwicklung in Sachsen-Anhalt blieb damit 2025 hinter der Entwicklung in Deutschland mit +0,2 % und in Ostdeutschland ohne Berlin mit +0,1 % zurück.<sup>11</sup>

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. Verursacht wurde die Abnahme hauptsächlich durch die rückläufige Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen und der selbstständigen Beschäftigung. Im ostdeutschen Durchschnitt ohne Berlin ging die Erwerbstätigenzahl um 0,6 % zurück. Dies teilt das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt nach vorläufigen Berechnungen des Arbeitskreises Erwerbstätigenrechnung der Länder mit.<sup>12</sup>

Die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt bleibt auch im Jahr 2025 ohne neue Impulse. Die Stimmungslage der Unternehmen verharrt nunmehr seit vier Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau – Anzeichen für eine konjunkturelle Erholung oder gar Wachstum sind weiterhin nicht erkennbar. Neben anhaltenden Kostenrisiken – etwa durch hohe Arbeits- und Energiekosten – belasten ausufernde Bürokratie und eine weiterhin zurückhaltende Konsumnachfrage die wirtschaftlichen Aktivitäten.<sup>13</sup>

In der Landeshauptstadt Magdeburg zeigte sich im Jahr 2025 eine weiterhin leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Zum Jahresende 2025 waren laut Einwohnermelderegister 245.834 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 313 Personen gegenüber Dezember 2024. Die Zahl der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit stieg im gleichen Zeitraum von 37.454 auf 39.404 (+1.950) – ihr Anteil erhöhte sich damit rechnerisch von 15,3 % auf 16,0 %. Die Arbeitslosenquote lag in Magdeburg zum 31.12.2025 bei 8,9 % (Bezugsgröße: alle zivilen Erwerbspersonen) und damit leicht über dem Vorjahreswert (8,7 %).<sup>14</sup>

In Sachsen-Anhalt liegt die durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete mit 5,30 € pro Quadratmeter deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,20 €. Diese vergleichsweise niedrigen Mieten spiegeln die insgesamt moderate Nachfrage nach Wohnraum im Land wider. Besonders in ländlichen Regionen und kleineren Städten bleibt der Markt von einem Überangebot geprägt, was preisdämpfend wirkt. Demgegenüber heben sich die Großstädte Halle (Saale)

---

<sup>10</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 9+10.

<sup>11</sup> [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten\\_und\\_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2026/c\\_M%C3%A4rz/076-BIP-2025.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2026/c_M%C3%A4rz/076-BIP-2025.pdf), Abruf am 23.04.26

<sup>12</sup> [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten\\_und\\_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2026/a\\_Januar/19-Erwerb%C3%A4t%20t%202025.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2026/a_Januar/19-Erwerb%C3%A4t%20t%202025.pdf) Abruf am 23.04.2026

<sup>13</sup> <https://www.ihk.de/magdeburg/standortpolitik/konjunkturberichte/konjunkturberichte-sachsen-anhalt-3310872>

<sup>14</sup> [https://www.magdeburg-tourist.de/PDF/Monatliche\\_Statistische\\_Zahlen\\_Dezember\\_2025.PDF?ObjSvrID=698&ObjID=28756&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&\\_ts=1771244555](https://www.magdeburg-tourist.de/PDF/Monatliche_Statistische_Zahlen_Dezember_2025.PDF?ObjSvrID=698&ObjID=28756&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1771244555) Abruf am 23.04.2026

(5,92 €) und Magdeburg (5,75 €) mit Mietniveaus über dem Landesdurchschnitt ab. Ihre höheren Preise resultieren aus ihrer Funktion als wirtschaftliche, wissenschaftliche und kulturelle Zentren mit überdurchschnittlicher 76 Wohnraumnachfrage. Insgesamt zeigt sich, dass Sachsen-Anhalt trotz einzelner wachsender Teilmärkte weiterhin zu den preisgünstigsten Bundesländern Deutschlands zählt.<sup>15</sup>

Die im Jahr 2023/2024 diskutierten zusätzlichen Wohnraumbedarfe im Zusammenhang mit der geplanten Intel-Ansiedlung sind vor dem aktuellen Sachstand neu zu bewerten: Intel hat seine Pläne für den Bau von Halbleiterfabriken in Magdeburg im Juli 2025 endgültig aufgegeben. Damit entfällt der erwartete, projektgetriebene zusätzliche Zuzug von Beschäftigten und Zulieferern als Nachfrageimpuls für den lokalen Wohnungsmarkt. Für die Wohnungsnachfrage in Magdeburg ist daher kurzfristig und mittelfristig nicht mehr von einem Sondereffekt auszugehen.

## **4.2.2 Geschäftsverlauf der DSW**

### **4.2.2.1 Wohnungsbewirtschaftung**

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2025 einen bewirtschafteten Bestand von 4.908 Wohneinheiten (Vorjahr: 4.909 Wohneinheiten) auf. Die Minderung der Gesamtanzahl um eine Wohneinheit ist der Umwandlung einer wohnlichen Nutzung in eine gewerbliche Vermietung geschuldet. Zudem wurden 20 Garagen abgerissen, 7 Stellplätze neu errichtet sowie 2 Stellplätze abgegeben, sodass sich für den restlichen Bestand folgendes Bild ergibt: Zum Stichtag wurden 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 7 Gewerbeeinheiten), 899 Stellplätze (Vorjahr: 894 Stellplätze), 200 Garagen (Vorjahr: 220 Garagen) und 72 Einstellboxen (Vorjahr: 73 Einstellboxen) sowie 42 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Verwaltungsgesäude, 1 Lager, 1 Hausmeisterbüro, 37 Stellplätze, 1 Garage und 1 Einstellbox) sowie 9 Ladeplätze für E-Fahrzeuge (Vorjahr: 9 Ladeplätze) bewirtschaftet.

Der Geschäftsverlauf wurde im Jahr 2025 durch eine grundsätzlich gute Vermietungstätigkeit geprägt. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum Stichtag 31.12. verringerte sich von 109 im Jahr 2024 auf 70 im Jahr 2025. Insgesamt verringerte sich der Leerstand zum Stichtag somit um 39 Wohnungen. Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand der DSW betrug am 31.12.2025 1,4 % (Vorjahr: 2,2 %). Im Jahresdurchschnitt beträgt die Leerstandsquote 2,0 % (Vorjahr: 2,7 %). Die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr spiegelt die gute Arbeit im gesamten Unternehmen, insbesondere im Vermietungsbereich, sowie die Richtigkeit der umgesetzten Maßnahmen wider. Gleichzeitig stellt die Leerstandsquote per 31.12.2025 den niedrigsten Wert seit mindestens 25 Jahren dar.

Ein wesentliches Ziel bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands der DSW ist es, die Vermietungsanschlussquote weiter zu stabilisieren und über 100 % bzw. nahe 100 % zu halten. Bei einer Fluktuationsquote (einschließlich Umzüge innerhalb der DSW) von 7,2 % (Vorjahr: 8,9 %) betrug die tatsächliche Vermietungsanschlussquote 111,1 % (Vorjahr: 106,6 %).

---

<sup>15</sup> Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt vom 26.November 2025, S. 76,77

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand beträgt im Berichtsjahr 6,06 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Monat (Vorjahr: 5,98 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Monat). Der Anstieg der Sollmiete ist auf realisierte Modernisierungsumlagen und höhere Neuvertragsmieten zurückzuführen. Die leerstandsbedingten Erlöschmälerungen im Geschäftsjahr 2025 betragen 453,6 T€ (Vorjahr: 601,8 T€). Der signifikante Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf die sehr gute Vermietungstätigkeit im Jahr 2025 zurückzuführen.

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2025 eine unveränderte Grundstücksfläche von insgesamt 358.943 m<sup>2</sup> (31.12.2024: 358.943 m<sup>2</sup>).

Das Monitoring der im gesamten Gebäudebestand emittierten CO<sub>2</sub> Mengen wurde auf eine eigenprogrammierte Datenbank umgestellt und erlaubt es nunmehr, deutlich effizienter den Gebäudebestand hinsichtlich der energetischen Ausprägung zu beurteilen.

Erstmals konnten im Berichtszeitraum auch die CO<sub>2</sub> Mengen der Berichtsperiode erfasst, verarbeitet und analysiert werden. Klimabereinigt wurden im Jahr 2025 insgesamt 3.358,3 t CO<sub>2</sub> emittiert. Dies entspricht einer Reduktion von 623,5 t (-15,7 %) oder um 2,06 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Berichtsjahr 2023.

Erreicht wurde dieses Ergebnis durch die sukzessive Umstellung von dezentraler Wärmeversorgung durch Gasetagenheizungen auf eine zentrale Versorgung mit der Kombination aus Luft-Wärme-Pumpen und modernen Erdgas-Brennwertkesseln. Weitere Liegenschaften konnten von fossiler Erdgasversorgung auf die Versorgung mit Fernwärme der Städtischen Werke Magdeburg umgestellt werden. Darüber hinaus hatte die Umstellung des Bezuges von konventionellen Graustrom auf CO<sub>2</sub>-freien Naturstrom der Städtischen Werke Magdeburg für den gesamten Strombezug für Allgemeinstrom und Heizstrom der Luft-Wärme-Pumpen einen wesentlichen Einfluss auf die Reduzierung. Dem gestiegenen Strombedarf durch die Installation der Luft-Wärme-Pumpen begegnen die DSW mit dem Ausbau der Photovoltaikanlagen, die einen wesentlichen Anteil des Strombedarfs substituieren.

#### **4.2.2.2 Bautätigkeit**

Die DSW hat im abgelaufenen Geschäftsjahr mehrere energetische Sanierungsmaßnahmen an einer Reihe von Objekten durchgeführt. So wurde in weiteren 5 Objekten mit 98 Wohnungen (Vorjahr: 3 Objekte mit 96 Wohnungen) die Wärmeversorgung von dezentralen Gasetagenheizungen auf zentrale Wärmeversorgung über Erdgaskessel in Verbindung mit Luft-Wärme-Pumpen in der Alten Neustadt abgeschlossen.

Im Jahr 2025 wurden weitere Photovoltaikanlagen installiert und in Betrieb genommen. Im Jahr 2025 wurden Zugänge inklusive aktivierter Eigenleistungen in Höhe von 503,1 T€ erfasst. Eine im Bau befindliche Anlage wurde fertiggestellt und in den technischen Anlagen aktiviert. Aufgrund der Fertigstellung dieser Anlage im Jahr 2025 wurden 304,8 T€ aus den Anlagen im Bau in die technischen Anlagen umgebucht. Weitere Zugänge in den technischen Anlagen ergeben sich aus weiteren 9 (Vorjahr: 15) installierten PV-Anlagen, die im Jahr 2025 errichtet

und in Betrieb genommen wurden. Die installierten Photovoltaikanlagen dienen vorwiegend der Stromerzeugung für die Wärmepumpen sowie der Versorgung der Gebäude mit Allgemeinstrom, der überschüssige erzeugte Strom wird eingespeist.

Im Geschäftsjahr 2025 sind für die Wohngebäude nachträgliche Herstellungskosten inklusive aktivierter Eigenleistungen in Höhe von 2.266,5 T€ (Vorjahr: 4.636,9 T€) angefallen. Davon wurden in den Anbau von Balkonen in 3 Liegenschaften 44,3 T€, in den Umbau von Heizungsanlagen (u.a. Einbau von Wärmepumpen) 1.080,4 T€ sowie in die Modernisierung von Wohnungen in Verbindung mit einer Gesamtmaßnahme 1.141,9 T€ investiert. Die Baumaßnahmen für die Balkonanbauten wurden im Jahr 2025 begonnen und werden im Jahr 2026 weitergeführt.

Ein Grundstück wurde aufgrund des Abrisses der Garagen von bebaut auf unbebaut umgebucht. Der Wert des betroffenen Grundstücks beträgt 206,0 T€.

Die Erhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbestand der DSW beliefen sich im Jahr 2025 auf 4.955,7 T€ (Vorjahr: 6.195,2 T€).

#### **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, neben der Erzeugung von Wärme neue Leistungsbereiche zu entwickeln und 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. Am 01.09.2025 wurde die DSS in die Handwerksrolle als Installateur- und Heizungsbaunternehmen eingetragen, was langfristig das Aufgabengebiet ergänzen soll.

Unternehmensgegenstand der DSS ist der Betrieb von zentralen und dezentralen Energieerzeugungsanlagen (insbesondere alternativer Anlagen mit ökologischem Ansatz wie z.B. BHKWs und Luft-Wärmepumpen) hauptsächlich für Wärme aber auch für Strom. Zukünftig werden 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 notwendige fortlaufende Administration der digitalen Schließanlage für die DSW. 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. mittelbar gegenüber der DSW erbringt. Diese Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Betrieb sowie die Wartung und die Optimierung von Energieerzeugungs- und -verteilungsanlagen, die Bereitstellung und Abrechnung der gelieferten Wärmemengen, handwerkliche Dienstleistungen sowie die Administration der digitalen Schließanlage. In der Entwicklung der DSS sind weitere Leistungsbereiche 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 31.12.2025 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 2.958,4T€ (VJ: 2.860,1 T€) ab und weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 96,9 T€ (VJ: 41,4 T€) aus. Damit wurde erneut ein positives Jahresergebnis erzielt. Das Eigenkapital beläuft sich dabei zum 31.12.2025 auf 1.230,0 T€ (VJ: 1.133,1 T€). Zum 31.12.2025 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 41,5 % (VJ: 39,6 %). Der erzielte Jahresüberschuss für 2025 verbleibt vollständig in der DSS.

## 4.2.3 Darstellung der Lage der DSW

### 4.2.3.1 Vermögenslage

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	183.580,0	91,0%	185.579,9	92,0%	-1.999,9
Umlaufvermögen					
- lang-/mittelfristig	20,2	0,0%	25,1	0,0%	-4,9
- kurzfristig	17.947,8	8,9%	16.103,5	8,0%	1.844,3
aktiver RAP	101,6	0,1%	92,1	0,0%	9,5
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>201.649,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>201.800,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>-151,0</b>

Passiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	120.659,2	59,8%	114.786,0	56,9%	5.873,2
Sonderposten	1.769,1	0,9%	1.504,0	0,7%	265,1
Rückstellungen					
- kurzfristig	491,3	0,2%	455,5	0,2%	35,8
Verbindlichkeiten					
- lang-/mittelfristig	67.574,7	33,4%	74.379,9	36,8%	-6.805,2
- kurzfristig	11.014,5	5,5%	10.516,6	5,2%	497,9
passiver RAP	140,8	0,1%	158,6	0,1%	-17,8
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>201.649,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>201.800,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>-151,0</b>

#### Strukturbilanz der DSW

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2025 und zum 31.12.2024 zusammengefasst und gegenübergestellt. Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur haben im Endergebnis zu keiner wesentlichen Veränderung der Bilanzsumme geführt. Sie ergeben sich aus folgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 1.999,9 T€ vermindert. Darin wirken maßgeblich Veränderungen im Bereich des Sachanlagevermögens in Höhe von 2.034,0 T€, die sich vornehmlich aus den Investitionszugängen in Höhe von 2.849,1 T€ sowie Zuschreibungen in Höhe von 671,2 T€ abzüglich Abschreibungen in Höhe von 5.552,1 T€ zusammensetzen. In den Investitionszugängen wirken sich nachträgliche Herstellungskosten nach Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Objekten inklusive Leistungen eigener Bautechniker (75,4 T€) mit 2.266,6 T€ aus. 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 inklusive Leistungen eigener Bautechniker (15,6 T€) mit 503,1 T€ auswirkt. Bauvorbereitungskosten wurden in Höhe von 9,0 T€ aktiviert. In die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Genossenschaft wurden 70,4 T€ investiert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen ist um 1.844,3 T€ gestiegen. Im kurzfristigen Umlaufvermögen enthalten sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 367,2 T€ (VJ: 387,7 T€). Die Forderungen aus Fördermitteln haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 191,9 T€ verringert und belaufen sich zum 31.12.2025 auf 523,2 T€ (VJ: 715,1 T€). 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 435,1 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 1.849,6 T€ erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr sind das Investitionsvolumen sowie die Instandhaltungskosten gesunken, was zu einer Stärkung der Liquidität der Genossenschaft geführt hat.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um 5.873,2 T€ beruht insbesondere auf dem Jahresüberschuss in Höhe von 5.923,7 T€ für das Geschäftsjahr 2025. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 15,2 T€ erhöht, die Geschäftsguthaben der zum Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen sowie der gekündigten Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 65,7 T€ auf 394,1 T€ vermindert, was insgesamt zu einer Minderung der Geschäftsguthaben um 50,5 T€ führt. Die Eigenkapitalquote der DSW beträgt 59,8 % (VJ: 56,9 %). Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,9 % erhöht.

Der Sonderposten für Fördermittel hat sich im Jahr 2025 durch Zugänge um 442,5 T€ erhöht und wurde mit einem Betrag von 51,6 T€ zeitanteilig aufgelöst, 125,9 T€ wurden aufgrund angepasster Förderbeträge aufgelöst. Der Sonderposten beträgt zum 31.12.2025 1.769,1 T€ (VJ: 1.504,0 T€).

Insgesamt verringerten sich das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten um 6.289,3 T€ von 85.510,6 T€ per 31.12.2024 auf 79.221,3 T€ per 31.12.2025. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern nehmen mit 85,3 % (VJ: 87,0 %) den größten Anteil des Fremdkapitals ein. Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt 33,4 % (VJ: 36,8 %) und verringert sich gegenüber dem Vorjahr somit um 3,4 %, was die kontinuierliche Tilgung der langfristigen Darlehen und die wirtschaftliche Stärke der DSW widerspiegelt.

Die Strukturbilanz 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 2025 sowie bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die DSW ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit und fristgerecht nachgekommen. Die Liquidität war durchgehend gesichert. Auch für das Geschäftsjahr 2026 wird auf Grundlage der aktuellen Finanz- und Liquiditätsplanung von einer weiterhin vollständig gesicherten Zahlungsfähigkeit ausgegangen.

Die nachfolgende Darstellung des wohnungswirtschaftlichen Cashflows zeigt den aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierten Innenfinanzierungsspielraum der DSW nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungsleistungen. Der Cashflow stellt damit eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der Finanzlage sowie der Schuldendienstfähigkeit des Unternehmens dar.:

<b>Cashflow</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	5.923,7	5.240,0	683,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.575,0	5.460,8	114,1
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-671,2	-1.598,1	926,9
Zu-/Abnahme des Sopo f. Inv.Zuschüsse	265,1	268,2	-3,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG = Tilgungspotenzial</b>	<b>11.092,6</b>	<b>9.370,9</b>	<b>1.721,7</b>
Planmäßige Tilgungen	-6.805,2	-6.850,5	45,3
<b>Wohnungswirtschaftlicher Cashflow</b>	<b>4.287,4</b>	<b>2.520,4</b>	<b>1.767,0</b>

Der Cashflow gemäß DVFA/SG (= Tilgungspotenzial) belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 11.092,6 T€ und lag damit um 1.721, T€ über dem Vorjahreswert von 9.370,9 T€. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem gegenüber dem Vorjahr um 683,7 T€ gestiegenen Jahresergebnis. Im Jahresergebnis enthalten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht höhere Abschreibungen auf das Anlagevermögen (+114,1 T€) sowie deutlich geringere Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (-926,9 T€). Die Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse blieb mit 265,1 T€ (-3,1 T€) nahezu konstant. Den größten Einfluss haben die im Jahresergebnis enthaltenen gestiegenen Istmieten sowie die gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen. Die Veränderungen werden im Abschnitt zur Ertragslage weiter ausgeführt.

Nach Abzug der planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 6.805,2 T€ (Vorjahr: 6.850,5 T€) ergibt sich ein wohnungswirtschaftlicher Cashflow von

4.287,4 T€. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2.520,4 T€ entspricht dies einer deutlichen Steigerung um 1.767,0 T€. Damit hat sich der aus der laufenden Geschäftstätigkeit verfügbare Innenfinanzierungsspielraum der DSW im Berichtsjahr erheblich verbessert.

Die Tilgungskraft, definiert als Verhältnis des Cashflows zum planmäßigen Tilgungsvolumen, beträgt im Geschäftsjahr 2025 163,0 % (Vorjahr: 136,8 %). Der Cashflow übersteigt damit die laufenden Tilgungsverpflichtungen deutlich. Die Bedienung der Darlehen erfolgt vollständig aus der operativen Tätigkeit, ohne dass eine zusätzliche externe Finanzierung erforderlich ist. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Tilgungskraft unterstreicht die nachhaltig verbesserte Schuldendienstfähigkeit der DSW.

Insgesamt ist die Innenfinanzierungskraft der DSW weiterhin uneingeschränkt gegeben und hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Die erwirtschafteten liquiden Mittel reichten nicht nur zur vollständigen Erfüllung sämtlicher finanzieller Verpflichtungen aus, sondern ermöglichten darüber hinaus die Finanzierung von Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln.

Die Finanzlage der DSW stellt sich damit insgesamt als geordnet, stabil und nachhaltig dar. Zu jeder Zeit standen ausreichende finanzielle Ressourcen zur Verfügung, um den laufenden Geschäftsbetrieb sicherzustellen und geplante Investitionen umzusetzen. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten, Geschäftspartnern und öffentlichen Stellen wurden fristgerecht erfüllt.

Für Modernisierungsprojekte sowie sonstige Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden im Berichtsjahr überwiegend Eigenmittel eingesetzt, wodurch die Abhängigkeit von zusätzlicher Fremdfinanzierung weiter begrenzt und die finanzielle Stabilität des Unternehmens langfristig gestärkt wurde.

### 4.2.3.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Jahres 2025 stammt aus den nachfolgenden Quellen:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.356,1	3.782,7	1.573,4
sonstiger Geschäftsbetrieb	-241,3	-223,0	-18,3
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>5.114,8</b>	<b>3.559,7</b>	<b>1.555,1</b>
Finanzergebnis	126,8	134,3	-7,5
Neutrales Ergebnis	704,7	1.580,8	-876,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22,6	-34,8	12,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.923,7</b>	<b>5.240,0</b>	<b>683,7</b>

Das Geschäftsergebnis wird im Wesentlichen durch die Ergebnissparte „Bewirtschaftungstätigkeit“ (Kerngeschäft) bestimmt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit insbesondere durch die Entwicklung der Mieterträge, der Instandhaltung sowie durch Effekte im neutralen Ergebnis verändert.

Die Ist-Mieten (Netto-Kaltmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen und Mietminderungen) sind im Geschäftsjahr 2025 von 21.065,1 T€ um 454,0 T€ auf 21.519,1 T€ gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 2,2 %. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf einer Erhöhung der Sollmieten (Summe aus Wohnungen, Gewerbe, Stellplätzen, Garagen, Boxen und sonstigen Einheiten) auf 21.992,3 T€ (Vorjahr: 21.691,8 T€; +300,5 T€). Zusätzlich wirkten durch die sehr gute Vermietungssituation rückläufige Erlösschmälerungen (Erlösschmälerung Sollmieten 2025: 453,6 T€; 2024: 601,8 T€) und durch die im Jahr 2024 abgeschlossenen Arbeiten der Sanierung der Pablo-Neruda-Straße im Jahr 2025 geringere Mietminderungen (2025: 19,6 T€; 2024: 24,9 T€) ergebnisstützend. Der Zuwachs der Ist-Mieten zeigt, dass die Ertragsbasis aus dem Kerngeschäft stabil wächst. Noch wichtiger ist die qualitative Komponente: Sinkende Erlösschmälerungen und Mietminderungen sprechen für eine robuste Vermietungs- und Zahlungspersormance (z. B. geringere Leerstands-/Ausfallwirkungen und weniger preis-/qualitätsbedingte Minderungen). Für die Genossenschaft bedeutet dies: höhere Planbarkeit der laufenden Cashflows, bessere Finanzierungskraft für Instandhaltung/Modernisierung und eine stärkere Resilienz gegenüber Kostensteigerungen.

Die Instandhaltungskosten haben sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 1.239,5 T€ reduziert. Für 2025 werden 4.955,7 T€ (2024: 6.195,2 T€) ausgewiesen. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 16,39 €/m<sup>2</sup>

nach 20,50 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die spürbar niedrigeren Instandhaltungskosten entlasten das Geschäftsergebnis im Berichtsjahr und erhöhen den Ergebnisbeitrag der Bewirtschaftungstätigkeit. Im Jahr 2025 geplante Instandsetzungsmaßnahmen wurden teilweise in das Jahr 2026 verschoben. Dies betrifft unter anderen eine Strangsanierung in der Pablo-Neruda-Straße. Im Jahr 2025 wurden weitere Komplettmodernisierungen von Wohnungen vorgenommen, wobei sich hier die Preissteigerungen bei Lohn- und Materialkosten vollumfänglich insbesondere im Bereich malermäßige Instandsetzung sowie Elektrosanierung auswirken. Für Komplettmodernisierungen sind im Jahr 2025 4.049,6 T€ (VJ: 4.412,2 T€) in den Instandhaltungskosten enthalten. 1.141,9 T€ (VJ: 1.053,2 T€) wurden als nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen einer Gesamtmaßnahme in diversen Liegenschaften in den Grundstücken für Wohnbauten aktiviert.

Die Personalkosten- und Sachkosten im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr um 114,8 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind im Bereich Personalkosten (plus 105,8 T€ zum Vorjahr) Tarifierhöhungen sowie Neueinstellungen im Rahmen von Nachfolgeregelungen und Optimierung der Betriebsabläufe. Im Bereich der Sachkosten wirken gestiegene Abschreibungen durch Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie gestiegene Kosten im Bereich sonstiger Aufwendungen in Höhe von insgesamt 9,1 T€.

Die langfristigen Finanzierungskosten konnten im Vergleich zum Vorjahr erneut um 60,6 T€ reduziert werden. Dies resultiert aus der Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten, die im Vergleich zum Vorjahr um 6.805,2 T€ gesunken sind (2025 = 67.574,7 T€; 2024 = 74.380,0 T€). Im Jahr 2025 wurden von den bestehenden Darlehen insgesamt 6.805,2 T€ getilgt.

Das Finanzergebnis resultierte aus den Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 126,8 T€. Hierbei wirken Optimierungsmaßnahmen im Liquiditätsmanagement, die zur optimalen Ausnutzung von Guthabenzinsen auf Tagesgeldkonten führt. Zudem wurden weitere Geldanlagekonten bei der Hausbank eingerichtet.

Das Neutrale Ergebnis in Höhe von 704,7 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 876,1 T€ vermindert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 671,2 T€, die im Vergleich zu Vorjahr um 926,9 T€ geringer ausfallen (VJ: 1.598,1 T€) sowie Erträge aus Fördermitteln in Höhe von 173,5 T€, die im Vergleich zum Vorjahr aufgrund fertig gestellter Maßnahmen um 21,3 T€ höher ausfallen (VJ: 152,3 T€). Demgegenüber stehen hier hauptsächlich Aufwendungen aus Kosten für Sponsoring und Spenden in Höhe von insgesamt 62,1 T€ (VJ: 85,9 T€) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 77,9 T€ (VJ: 83,7 T€).

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.923,7 T€ (VJ: 5.240,0 T€) ab. Hieraus ergibt sich eine Rentabilität des eingesetzten Kapitals von 4,9 % (VJ: 4,6 %), die die Verzinsung des eingesetzten Kapitals widerspiegelt. Die Gesamtkapitalrentabilität der DSW beträgt im Geschäftsjahr 3,6 % (VJ: 3,3 %) und beschreibt die gute Ertragskraft der DSW.

Die Kapitaldienstdeckung beschreibt, in welcher Höhe die Ist-Mieten (Nettokaltmiete abzüglich Erlösschmälerungen) für den Kapitaldienst (ohne Tilgungszu-

schuss) verwendet werden. Sie beträgt in 2025 38,2 % (VJ: 39,5 %). Die Zinsdeckung beschreibt das Verhältnis von Zinszahlungen (ohne Zinsen aus Steuer- nachforderungen) zur Istmiete und beträgt in 2025 6,6 % (VJ: 7,0 %).

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. Die planmäßigen Tilgungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 45,3 T€ gesunken. Im Vorjahr war in den Tilgungen ein Tilgungszuschuss in Höhe von 640 T€ enthalten. Ohne Berücksichtigung des Tilgungszuschusses wäre ein Anstieg der Tilgungen in Höhe von 594,7 T€ zum Vorjahr zu verzeichnen. Darlehensvalutierungen wurden im Jahr 2025 nicht vorgenommen.

<b>Kapitaldienstdeckung/ Zinsdeckung</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Istmiete (Nettokaltmiete abzüglich Erlösschmälerungen)	T€	21.519,1	21.065,1	20.093,1	18.471,4	17.698,0
Kapitaldienst gesamt	T€	8.220,7	8.966,5	8.128,6	8.239,8	7.913,0
davon Zinsen	T€	1.415,5	1.476,0	1.485,5	1.506,3	1.484,3
davon planm. Tilgung	T€	6.805,2	6.850,5	6.643,1	6.733,5	6.428,7
davon Tilgungszuschuss	T€	0,0	640,0	0,0	0,0	0,0
Zinsen zu Istmiete	%	6,6%	7,0%	7,4%	8,2%	8,4%
Kapitaldienst zu Istmiete	%	38,2%	39,5%	40,5%	44,6%	44,7%

### **4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG (DSW) wird sich auch in den kommenden Jahren auf ihre Kernkompetenz konzentrieren: die effiziente Bewirtschaftung sowie die zukunftsfähige Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands. Im Mittelpunkt stehen die nachhaltige Werterhaltung, die Sicherung der Vermietbarkeit und die Gewährleistung bezahlbaren Wohnens. Wesentliche Steuerungsgrößen sind eine hohe Instandhaltungsqualität, eine priorisierte Investitionsplanung und eine vorsichtige, liquiditätsorientierte Unternehmenssteuerung.

Das Geschäftsjahr 2025 hat die DSW mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 5,9 Mio. € abgeschlossen. Damit wurde der Planwert von 2,7 Mio. € wesentlich übertroffen. Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge, die nicht geplante Zuschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. € enthalten sowie Weiterberechnungen an die DSS in Höhe von 0,7 Mio. €. Des Weiteren wurden im Bereich der Instandhaltungen 1,2 Mio. € weniger Aufwendungen generiert, da geplante Instandhaltungsmaßnahmen auf Grund sorgfältiger Vorbereitung und Vorplanung wie z.B. die erste umfangreiche Strangsanierung in der Pablo-Neruda-Straße auf 2026 verschoben wurden. Zudem waren auf Grund der guten Vermietungssituation die Ist-Mieten 0,4 Mio. € höherer als geplant.

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG erwartet für das Geschäftsjahr 2026 in ihrer Planung ein positives Jahresergebnis in Höhe von rund 1,7 Mio. €. Auch in den Folgejahren wird entsprechend der 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 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 im Jahr 2025 beschlossenen Tariferhöhungen für 2026 aus.

Der Liquiditätsbestand im Geschäftsjahr zum 31.12.2025 beträgt 7,5 Mio. € und hat sich damit um 1,9 Mio. € erhöht. Der Liquiditätsbestand gibt auskömmliche Sicherheit. Die Zahlungsfähigkeit ist zudem dadurch gewährleistet, dass weiterhin werthaltige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in der Höhe von 1,2 Mio. € zum Jahresende 2025 bestanden. Hierin sind Forderungen aus Fördermitteln sowie Forderungen 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 rund 7,5 und 6,2 Mio. € (2026 & 2027) aus.

Für die risikolose, verzinsliche Anlage von flüssigen Mitteln wurden, wie im Vorjahr erwartet, wieder entsprechend attraktive Angebote der Banken bereitgestellt. Durch die regelmäßige Umbuchung auf bzw. vom 2024 eröffneten Tages-

geldkonto im Rahmen der kurzfristigen Liquiditätsplanung und Verwendung weniger als 1 Jahr laufender 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 2026 auf rund 10,9 Mio. € belaufen. Im Investitionsvolumen enthalten sind energetische Maßnahmen in Höhe von 2,3 Mio. € für Heizungsumbauten und die Errichtung von Ladesäulen. Die mit 6,8 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. Dies betrifft insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen sowie große Instandsetzungsarbeiten an den Wohnbauten. Soweit möglich werden Fördermittel zur Kofinanzierung in Anspruch genommen. Für umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen werden Fremdfinanzierungsmittel in den Projekten eingeplant. Auch im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen werden Fördermaßnahmen geprüft und in Anspruch genommen, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Für Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekte sind Darlehensauszahlungen im Geschäftsjahr 2026 in Höhe von 10,1 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 des Haupterfolgsfaktors des Kerngeschäftes – der Erhalt des erreichten Leerstands und damit die weitere Stabilisierung der Umsatzerlöse. Eine weitere Reduzierung der leerstehenden Wohnungen erscheint für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands nicht zielführend.

Im Jahr 2026 geht die DSW von einer insgesamt leicht nachlassenden Wohnungsnachfrage aus. In der nahen Zukunft ist auf Grund der Baupreise und erhöhten Sparneigung der Bürger nicht mit großen Angebotszuwächsen im Neubaubereich zu rechnen. 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 2026 im Durchschnitt mit 2,5 % prognostiziert. Der Vorstand geht bis Ende 2026 von einem Wachstum der Sollmieten von circa 1,0% aus. Daraus ergibt sich eine voraussichtliche jährliche Sollmiete für 2026 von 22,1 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 2026 wird mit einer Ist-Nettokaltmiete von 6,09 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche gerechnet.

Die Ansiedlung von Intel wurde im Juli 2025 endgültig abgesagt. Trotz der Absage besteht für die DSW weiterhin die Chance der Bestandsentwicklung, insbesondere im Segment des preiswerten Wohnraums. Ein Teil der Chance konnte bereits in 2025 genutzt werden. So wurden bereits langfristig leerstehende Wohnungen wieder dem Vermietungsmarkt zugeführt. Ebenso können bei einer tatsächlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage neue Bauprojekte in Betracht gezogen werden. Ein besonderer Fokus richtet sich auf lokale Angebote von altersgerechtem Wohnraum. Hier sieht die DSW die Möglichkeit, ein zusätzliches Angebot vorrangig für die Mitglieder zu schaffen.

Die Entscheidungen der Bundesregierung und die damit verbundenen gestiegenen Energiepreise stellen nach wie vor eine Belastung für die Mitglieder der DSW und die Genossenschaft selbst dar. Zusätzlich zum Krieg in der Ukraine hat der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Israels und der USA auf den Iran die Energiepreise deutlich erhöht. Auch für die kommenden Monate ist mit volatilen Preisen zu rechnen, wodurch das Risiko von Zahlungsausfällen bei den Mitgliedern mittelfristig steigen könnte. Parallel zu den bestehenden Herausforderungen im Energiesektor ergeben sich auch neue Möglichkeiten: Durch die intensive Kooperation mit der DSS – vor allem in den Feldern Anlagensteuerung und -optimierung – hat die DSW die Chance, sich einen klaren Wettbewerbsvorteil zu erarbeiten. Verbesserungen bei der Bewirtschaftung und ein effizienterer Energieeinsatz erhöhen nicht nur die Wirtschaftlichkeit, sondern festigen auch die Position am Markt. Darüber hinaus dürfte die konsequente Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzepts der DSW zu einer dauerhaften Reduzierung des Energieverbrauchs sowie der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen und damit auch Kostensenkungen bewirken. Investitionen in Maßnahmen wie energetische Sanierungen, moderne Heizsysteme und die Nutzung erneuerbarer Energien leisten langfristig einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Betriebskosten, zur Sicherung des Immobilienwerts und zur nachhaltigen Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.

Im Rahmen ihrer Risikostrategie verfolgt die DSW das Ziel, potenzielle geschäftliche Risiken frühzeitig zu erkennen, zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, um die wirtschaftliche Stabilität und Handlungsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft zu sichern. Dabei stehen die Einhaltung und Weiterentwicklung der finanziellen und wirtschaftlichen Zielgrößen im Mittelpunkt. Ein zentrales Steuerungsinstrument ist das interne Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung. Es ermöglicht eine vorausschauende Analyse der wirtschaftlichen und liquiditätsbezogenen Auswirkungen über einen Zeitraum von zehn Jahren – auf Basis von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der strategischen Wirtschaftsplanung. Die rollierende Fortschreibung dieses Modells erfolgt jährlich und ist fester Bestandteil der strategischen Unternehmenssteuerung. Ergänzt wird die langfristige Perspektive durch eine detaillierte Investitionsplanung. Dadurch können sowohl Fehlentwicklungen als auch Chancen frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden – ein entscheidender Faktor für eine vorausschauende, resiliente Unternehmensführung. Aus heutiger Sicht sind in den kommenden zwei Jahren keine bestandsgefährdenden Risiken für die DSW absehbar. Dennoch bleibt das Umfeld herausfordernd: Die Entwicklungen an den Finanz- und Kapitalmärkten – insbesondere steigende Zinsen – ebenso wie geopolitische Spannungen, Inflation, wachsende Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik (z. B. CO<sub>2</sub>-Bepreisung), gesetzli-

che Verschärfungen sowie stark steigende Energiepreise erfordern ein wachstames und anpassungsfähiges Handeln. Der Aufgabe der kostenoptimierten CO<sub>2</sub>-Vermeidung stellt sich die DSW und sieht darin die Chance, in der Zukunft die Warmmiete auf wettbewerbsfähigem Niveau zu halten und damit die Mitglieder unmittelbar zu fördern. Auch die demografischen Veränderungen und sozialen Verschiebungen an den Wohnstandorten der DSW – wie etwa eine sich wandelnde Bevölkerungsstruktur oder veränderte Einkommensverhältnisse – werden die Anforderungen an Wohnraum weiter verändern. Gleichzeitig eröffnen sich daraus bedeutende Chancen: Mit attraktiven, bedarfsgerechten Wohnangeboten, der engen Zusammenarbeit mit der DSS und einer modernen, klaren Markenpositionierung kann sich die DSW im Markt noch stärker differenzieren. So kann sie nicht nur flexibel auf äußere Veränderungen reagieren, sondern auch den Erwartungen ihrer Mitglieder und den Anforderungen des Marktes zukunftsorientiert gerecht werden.

Die DSW geht davon aus, dass sich die Marktposition der Genossenschaft durch die eingeleiteten Aktivitäten im Bestand weiter festigen wird und sie von den sich ergebenden Chancen, 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 Klimaschutzkonzepts 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 Ladeeinrichtungen.

Die Umsetzung unseres Energie- und Klimaschutzkonzeptes bleibt auch im Jahr 2025 eine der zentralen strategischen Aufgaben der Genossenschaft. Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere volatile Energiepreise, steigende Investitionskosten sowie weiterhin hohe regulatorische Anforderungen, stellen die Wohnungswirtschaft dabei vor erhebliche Herausforderungen.

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG verfolgt dennoch konsequent ihren eingeschlagenen Weg. Schritt für Schritt werden ineffiziente Gasetagenheizungen zurückgebaut und die Gebäude auf moderne, zentrale und regenerative Energieversorgungssysteme umgestellt. Damit wird langfristig die Energieeffizienz, Versorgungssicherheit und Zukunftsfähigkeit des Bestandes gesichert.

Auch mit Blick auf angekündigte Änderungen am Gebäudeenergiegesetz hält die DSW an ihrer strategischen Ausrichtung fest. Für die DSW steht nicht politische Kurzfristigkeit im Vordergrund, sondern die langfristig beste und wirtschaftlich sinnvollste Lösung für die Gebäude und Mitglieder.

Durch gezielte Investitionen in energetische Modernisierung, Photovoltaik und moderne Heizsysteme wird der Bestand nachhaltig weiterentwickelt. Dabei bleiben Wirtschaftlichkeit, bezahlbares Wohnen und die Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gleichermaßen Maßstab des Handelns der Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG.

Die Zielsetzung, dass spätestens 2030 der gesamte Gebäudebestand in den Effizienzklassen A-C zu finden ist, wird weiterverfolgt. Die bereits in den Vorjahren eingeleiteten sowie die in 2025 umgesetzten Maßnahmen werden einen maßgeblichen Einfluss auf die Zielerreichung haben. Für 2026 sind weitere umfangreiche energetische Maßnahmen geplant. So werden insgesamt 5 Wirtschaftseinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 7.560,9 m<sup>2</sup> (126 Wohneinheiten) von dezentraler Erdgasversorgung mittels Gasetagenheizungen auf zentrale Fernwärmeversorgung durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH umgestellt. Mit diesen Umstellungen wird eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 150,0 t je Jahr erreicht.

Die demografische Entwicklung innerhalb der DSW-Mitgliedschaft bringt Herausforderungen mit sich – bietet jedoch auch klare Chancen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung (z.B. spezielle Angebote im Bereich des Altersgerechten Wohnens). Die gezielte Ansprache neuer Zielgruppen, insbesondere junger Haushalte und Familien mit Kindern, eröffnet die Möglichkeit, die Altersstruktur der Mieterschaft nachhaltig zu diversifizieren und eine Verjüngung des Mitgliederbestandes zu fördern. Dank des in den letzten Jahren umfassend modernisierten Wohnungsbestandes kann die DSW dabei mit attraktiven Angeboten überzeugen. Gleichzeitig bleibt die Verbundenheit langjähriger, älterer Mitglieder ein zentraler Wert der Genossenschaft. Viele Seniorinnen und Senioren leben bereits seit Jahrzehnten im Bestand und sollen diesen auch weiterhin selbstbestimmt bewohnen können. Hier sieht die DSW eine wichtige Zukunftsaufgabe: Durch gezielte Investitionen – wie etwa seniorengerechte Badumbauten – schafft sie die Voraussetzungen, um diese Mitglieder auch im hohen Alter bestmöglich zu unterstützen und langfristig im Bestand zu halten.

Darüber hinaus tragen weitere Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Attraktivitätssteigerung der Wohnungen bei. Der Einbau ebenerdiger Duschen, die Erhöhung des Sicherheitsgefühls durch eine bestandsweite digitale Schließanlage sowie die Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Warmwasserbereitung stärken nicht nur den Wohnkomfort, sondern verschaffen der DSW auch spürbare Wettbewerbsvorteile auf dem Wohnungsmarkt.

Zusammenfassend ist die Gesamtrisikosituation für die DSW als positiv 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.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet dürften sich die Investitionen in Wohnbauten im Jahr 2026 nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5

% zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.<sup>16</sup>

Die DSW sieht sich durch die konsequente Umsetzung der langfristigen Unternehmensstrategie – mit Fokus auf zukunftsorientierte Modernisierung und individuelle Wohnkonzepte, etwa im Rahmen des Projekts P10 – den Herausforderungen der Branche gewachsen. Dies ist ein zentraler Baustein für die erfolgreiche Weiterentwicklung der DSW. Gezielte Investitionen in die Erneuerung unserer Wohngebäude und der geplante Anbau von Balkonen in den kommenden Jahren steigern die Attraktivität unserer Standorte spürbar. Ab dem Jahr 2027 nimmt die DSW das Modernisierungsprogramm wieder auf. Bis zum Jahr 2029 werden die beiden verbliebenen P10-Gebäude umfassend modernisiert und damit das Gesamtprogramm der P10-Modernisierung abgeschlossen.

Mit den genannten Maßnahmen und einem engagierten, gut qualifizierten Team bietet die DSW ein attraktives Gesamtpaket aus vielfältigen Wohnungs-, Service- und Betreuungsangeboten. So wird es gelingen, neue Mitglieder zu gewinnen und langfristig an die Genossenschaft zu binden. Gleichzeitig erfüllt die DSW damit ihren satzungsgemäßen Auftrag: die Bereitstellung von gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum für ihre Mitglieder.

Magdeburg, 12. Mai 2026



-----  
Vorstand



-----  
Vorstand

---

<sup>16</sup> GdW (2026): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 11.

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Im **Geschäftsjahr 2025** hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben entsprechend 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 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 Vorstands von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Im Jahr 2025 fanden acht gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, zwei davon im Rahmen einer Aufsichtsratsklausurtagung, statt. Darüber hinaus gab es vier interne Sitzungen des Aufsichtsrats. Für die Tochtergesellschaft Die Stadtfelder Service GmbH wurden zwei Gesellschafterversammlungen unter Beteiligung des Aufsichtsrats durchgeführt.

Im Frühjahr fanden wieder die Mitgliedervertretergespräche in der Geschäftsstelle statt. Die Berichterstattung und die Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung für das Jahr 2025 erfolgte dann im Juni in den Räumlichkeiten der SWM.

Im November wurde eine Außerordentliche Vertreterversammlung in Präsenz durchgeführt. Zu beschließende Änderungen an der Satzung der DSW machten diese Versammlung notwendig und es erfolgte eine Nachwahl zum Aufsichtsrat. Im Anschluss daran fanden die Mitgliedervertretergespräche statt.

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

Im besonderen Umfang haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auch im Jahr 2025 mit den geplanten Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, insbesondere der Weiterführung des Heizungsumbaus und der Errichtung weiterer PV-Anlagen in unseren Beständen sowie der Strangsanierung im 10-Geschosser in der Pablo-Neruda-Straße 5-9, beschäftigt.

Auf Wunsch unserer Mitglieder erfolgte in diesem Jahr u.a. auch der Start der Umsetzung eines neuen Beleuchtungskonzepts für den gesamten Bestand der DSW.

Damit gab es auch im Jahr 2025 ein klares Bekenntnis unserer Genossenschaft zur Nachhaltigkeit.

Neubauvorhaben wurden wie im Jahr davor auf Grund der aktuellen Unwägbarkeiten in der Planung und Finanzierung sowie den unkonkreten energiepolitischen Anforderungen zurückgestellt.

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

Im Jahr 2024 wurde die Baumaßnahme in der Bahnhofstraße 47 abgeschlossen und das Beweissicherungsverfahren ist auch beendet. Im anschließenden Klageverfahren wurden auf Grundlage eines richterlichen Hinweises Vergleichsverhandlungen geführt. Die Genossenschaft war dabei von Beginn an sehr daran interessiert, eine einvernehmliche Lösung zu erreichen. Trotz intensiver Bemühungen konnte bislang jedoch keine Einigung erzielt werden, da auf Seiten der Beklagten weiterhin Klärungsbedarf besteht und eine abschließende Stellungnahme bislang nicht erfolgt ist. Vor diesem Hintergrund hat die Genossenschaft Anfang 2026 konsequent die Wiederaufnahme des Verfahrens veranlasst. Eine Fortsetzung des Rechtsstreits mit Terminierung zur mündlichen Verhandlung wird nun angestrebt. Die Beseitigung der baulichen Mängel hat sich über einen Zeitraum von rund zehn Jahren hingezogen. Eine frühere Umsetzung war aufgrund der langwierigen juristischen Auseinandersetzungen leider nur bedingt möglich. Für den Aufsichtsrat und den Vorstand stand dabei stets das Wohl unserer Mitglieder im Vordergrund. Umso mehr sind wir erleichtert, dass die Baumaßnahme abgeschlossen werden konnte und die Wohnverhältnisse nachhaltig verbessert wurden.

In besonderer Weise wurde im Jahr 2025 auch über die weitere strategische Ausrichtung der DSW gesprochen. In diesem Zusammenhang führten Aufsichtsrat und Vorstand nun zum vierten Mal eine Aufsichtsratsklausurtagung vom 07. bis 09.11.2025 in Wörlitz 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.

Unter dem Leitbegriff „Energie- und Klimaschutz- Konzept“ der DSW wird zukünftig auch weiter das Thema der gesamten konzeptionellen Unternehmensentwicklung in der DSW bearbeitet und mit gezielten Einzelmaßnahmen unteretzt. Eine zentrale Aufgabe besteht weiterhin darin, die langfristige, kostenoptimierte Vermietung der DSW-Bestände auch durch eine energetische Weiterentwicklung zu erreichen.

Das Jahr 2025 war auch ein Jahr des verstärkten Dialogs und des Miteinanders. Der regelmäßige Austausch mit unseren Mitgliedern war und ist dabei essenziell. Nur so ließen sich Prioritäten richtig setzen, Entscheidungen nachvollziehbar machen und Akzeptanz schaffen, gerade auch dann, wenn nicht alles sofort möglich ist.

Unter dem Motto „Das Jahr der Wünsche“ setzte unsere Genossenschaft zahlreiche Ideen aus den Mitgliederumfragen und den insgesamt 12 Hausbesuchen im Jahr 2024 konsequent in die Praxis um.

Eine besondere Bestätigung erhielt unsere Genossenschaft 2025 mit dem „AktivBo-Kundenkristall“ für den besten Serviceindex in unserer Größenklasse.

Die Hausbesuche 2.0 führten die Idee des Jubiläumsjahres fort. In 6 Magdeburger Stadtteilen kamen Mitarbeiter und Mitglieder in einer entspannten Atmosphäre ins Gespräch.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2024 waren Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 02.06.2025. Die vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2024 liegt im Ergebnis vor und wurde mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehen. Das dem Aufsichtsrat vorgelegte Prüfungsergebnis wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand am 09.09.2025 beraten. Es wurden keine Einwände erhoben.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig im Mai 2026 zur Verfügung gestellt und am 12.05.2026 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 2025 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 2025 mit einer Bilanzsumme von **201.649.569,21 €** und einem Jahresüberschuss von **5.923.680,51 €** festzustellen und zu beschließen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2025 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 12.05.2026 fest, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1. Einstellung in Gesetzliche Rücklagen in Höhe von: **600.000,00 €**
2. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen in Höhe von: **5.323.680,51 €**

Der Aufsichtsrat schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2025 aufgrund der erfolgreichen Unternehmensführung Entlastung zu erteilen.

Auch die Tochtergesellschaft der DSW, die Die Stadtfelder Service GmbH, hat im Geschäftsjahr 2025 ein sehr positives Ergebnis erzielt. Der Jahresüberschuss nach Steuern 2025 von 96.920,94 € wurde nach Feststellung durch die Gesellschafterversammlung am 21.04.2026 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 Mitarbeitern in diesen herausfordernden Zeiten und spricht seine Anerkennung aus.

Insbesondere gebührt der Dank des Aufsichtsrats den Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement zum Wohle der von ihnen vertretenen Mitglieder.

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, 12.05.2026



Dr. Peter Lehmann  
Aufsichtsratsvorsitzender