



MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
MAGDEBURG



GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht 2025



Unseren neuen
**ONLINE-
 GESCHÄFTSBERICHT**
 mit einem Rückblick finden Sie hier:




Ein Jahr, das verbindet und bewegt

Von neuen Räumen bis zu neuen Chancen – wie wir gemeinsam Fortschritt gestalten.

Mit Freude präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht 2025. Er zeichnet die Entwicklung unserer Genossenschaft in einem Jahr nach, das vor allem einen großen Höhepunkt hatte: den Einzug in das neue **MWG-Forum** im Herzen der Stadt.

Dieser Umzug, den wir am 30. August mit einem „Tag der offenen Tür“ feierten, markiert einen Meilenstein. Seit 1963 hatte die Genossenschaft ihren Sitz in der Letzlinger Straße. Nach der rasanten Entwicklung zur größten Wohnungsgenossenschaft Sachsen-Anhalts reichte der Platz dort nicht mehr aus. Das „Herz der MWG“ nach 63 Jahren wieder an einem Standort zu vereinen, ist uns mit dem MWG-Forum gelungen. Heute fühlen sich alle Mitarbeiter im Haus sehr wohl, und unser Plan, ein Haus der Begegnung und Kommunikation zu schaffen, ging voll auf.

Dass wir uns primär dem Wohl unserer Mitglieder verpflichtet fühlen, unterstreicht die **Mieterbefragung 2025**. Über 50 Prozent unserer Mitglieder nahmen teil. Ihre Rückmeldungen helfen uns, unsere Dienstleistungen stetig zu verbessern, denn Ihre Bedürfnisse stehen für uns immer an erster Stelle.

Auch wirtschaftlich blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Die **MWG-Spareinrichtung** entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Im Jahr 2025 erzielte sie einen Zuwachs von etwa 2,1 Millionen Euro. Insgesamt belaufen sich die Einlagen auf 123,0 Millionen Euro. Dieses Vertrauen ist für uns die Verpflichtung, in seriöse und nachhaltige Projekte zu investieren.

So haben wir 2025 insgesamt **30,6 Millionen Euro** in unseren Wohnungsbestand investiert. Davon entfielen 19,1 Millionen Euro auf Neubau- und Herstellungskosten sowie 11,5 Millionen Euro auf die Instandhaltung. Diese Maßnahmen senkten unsere Leerstandsquote auf erfreuliche 0,5 Prozent. Ein weiterer Grund zur Freude ist das 15-jährige Bestehen unseres Nachbarschaftsvereins, der mit 55 Freiwilligen und über 1.100 Angeboten den Zusammenhalt fördert.

Die MWG wächst weiter – baulich wie personell. Neben neu geplanten Wohnprojekten an der Halberstädter Chaussee und im Biederitzer Weg freuen wir uns über Verstärkung in der Führungsebene. Seit dem 1. Januar 2026 ist Martin Geyer als MWG-Geschäftsführer tätig. Nach Erwerb der Banklizenz für die Spareinrichtung wird er in den Vorstand aufrücken. Sein Vorgänger Thomas Fischbeck bleibt der Genossenschaft weiterhin als nebenamtlicher Vorstand erhalten. Gemeinsam mit Dr. Andreas Hartung gestalten wir so mit bewährter Expertise und neuen Impulsen die Zukunft der MWG.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Genossenschaft.





Inhalt

MWG auf einen Blick	06
Geschäftsentwicklung 2025	07
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	08
Bilanz zum 31.12.2025	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025	27
Bericht des Aufsichtsrats	38
Bestätigungsvermerk	40
Vertreter und Ersatzvertreter	44



MWG auf einen Blick

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft seit 05.05.2025	39104 Magdeburg Breiter Weg 25
MWG-Wohnungsmarkt Nord	39124 Magdeburg Klosterwuhne 6
MWG-Wohnungsmarkt Süd	39118 Magdeburg Juri-Gagarin-Straße 16
Nachbarschaftstreff Nord	39126 Magdeburg Schrotebogen 12
Nachbarschaftstreff Mitte	39104 Magdeburg Breiter Weg 25
Nachbarschaftstreff Süd	39118 Magdeburg Juri-Gagarin-Straße 16
Nachbarschaftstreff West	39110 Magdeburg Gr. Diesdorfer Straße 192
Mitglieder am 31.12.2025	15.940
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	99

Bestand

Wohneinheiten	9.018
Gewerbeeinheiten	65
Gäste-Wohnungen	5
Museumswohnung	1
Garagen/Pkw-Stellplätze	2.060
Wohnfläche m²	538.274
Gewerbefläche m²	15.803
Verwaltung	31 Wohneigentumsanlagen mit 1.131 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, davon 1.027 in fremdem Eigentum
Sollmiete Wohnen €/m²/ Monat	6,06 (durchschnittlich)
Leerstandsquote Wohneinheiten	0,5 %

Bilanzsumme	521.591 T€
Anlagevermögen	476.702 T€
Eigenkapital	226.355 T€
Umsatzerlöse	59.515 T€
Jahresüberschuss	4.654 T€
Cashflow	11.934 T€
Eigenkapitalquote	43,4 %
Spareinlagen	123.028 T€
Investitionen inkl. Ankauf	20.031 T€

Organisationen im Unternehmensverbund

MWG-Service GmbH	Gründung: 05.12.2016 Geschäftszweck: Kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grund- stücken und Gebäuden
MWG-Nachbarschaftsverein e. V.	Gründung: 25.11.2010 Mitglieder: 476 Freiwillige: 55
MWG-Stiftung	Anerkennung: 11.11.2014

MWG-Magazine

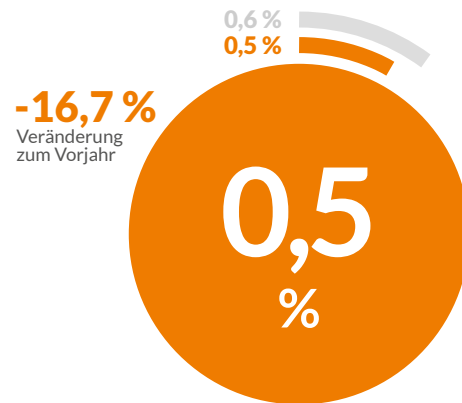
Mitgliedermagazin „loggia“	Auflage 14.000
Kindermagazin „Susi & Tino“	Auflage 6.500

Geschäftsentwicklung 2025

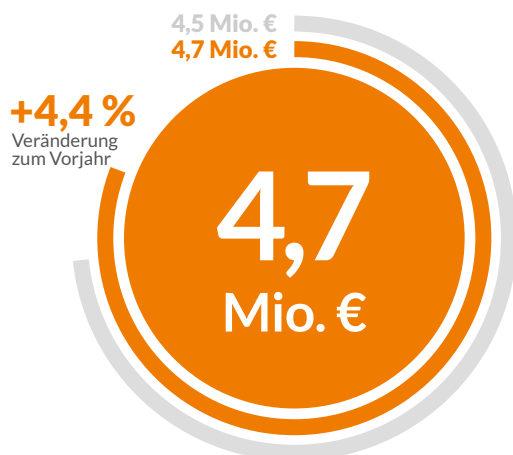
Umsatzerlöse in Mio. €



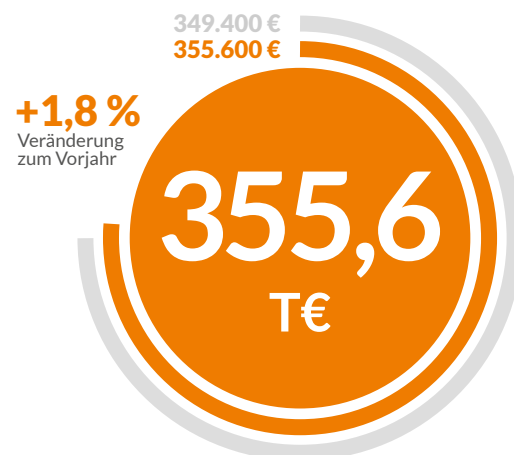
Leerstandsquote in Prozent



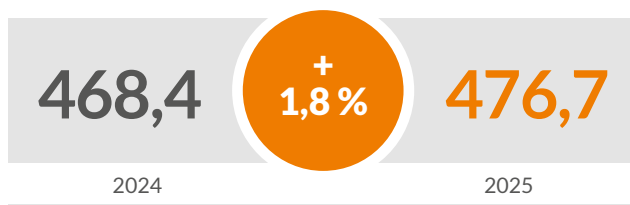
Jahresüberschuss in Mio. €



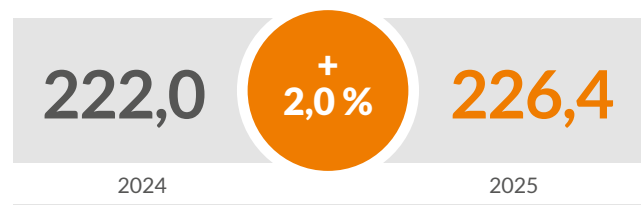
Dividenden Zahlung in T€



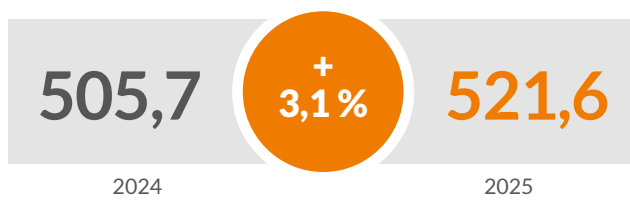
Anlagevermögen in Mio. €



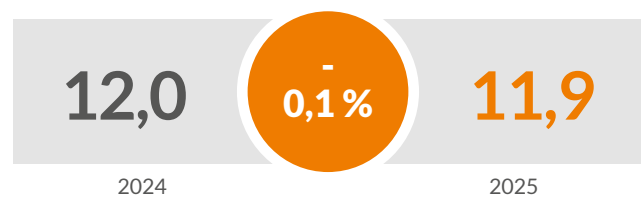
Eigenkapital in Mio. €



Bilanzsumme in Mio. €



CashFlow in Mio. €



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr und die nominale Wirtschaftsleistung um 0,3 %. Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem strukturellen Anpassungsprozess. Belastend wirken insbesondere anhaltende geopolitische Spannungen und handelspolitische Unsicherheiten, die sich dämpfend auf die Exportentwicklung auswirken können. Nach den aktuellen Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute wird für 2026 ein reales BIP-Wachstum von 0,6 % bis 1,5 % erwartet und für 2027 von 1,5 % bis 2,0 %. Die erwarteten Impulse resultieren insbesondere aus zusätzlichen öffentlichen Investitionen und einem erhöhten Staatskonsum. Risiken bestehen in einer möglichen Verschärfung internationaler Handelskonflikte, erneuten Inflationsanstiegen sowie daraus resultierenden restriktiveren Finanzierungsbedingungen.¹ Effekte aus dem Iran-Krieg sind derzeit noch nicht belastbar einschätzbar. Diese können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die konjunktionale Entwicklung nehmen.

Die Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich entwickelte sich unterschiedlich. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister sank um 0,8 % und die sonstigen Dienstleister wie Sport, Unterhaltung und Erholung verzeichneten ein Minus von 0,3 %. Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die Wertschöpfung um 1,2 %, während das Gastgewerbe hinter dem Vorjahr zurückblieb. Die Wirtschaftsleistung im Bereich Information und Kommunikation wuchs um 1,3 %, das Wachstum war jedoch schwächer als in den Vorjahren. Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit verzeichneten erneut einen Anstieg von 1,4 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 0,5 % steigern und erreichte damit knapp 10 % Anteil an der Gesamtwirtschaft. Nominal lag die Bruttowertschöpfung bei 392 Mrd. EUR.²

Arbeitsmarkt und Beschäftigung blieben 2025 angespannt. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 161.000 auf 2,9 Millionen und die Arbeitslosenquote lag bei 6,3 %. Die Nettozuwanderung war mit rund 270.000 Personen geringer als in den Vorjahren, wodurch das Erwerbspersonenpotenzial weiterhin unter Druck steht. Besonders spürbar ist der Fachkräftemangel in der Logistik, im Dienstleistungssektor sowie in Rechts- und Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung, was die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte einschränkt.

Privater und staatlicher Konsum stützten 2025 das Wachstum und stiegen preisbereinigt leicht mit 1,4 % beziehungsweise 1,5 % an. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen zurück, besonders im Wohnungsbau mit -2,4 % sowie bei Maschinen und Geräten mit -3,3 %, während Investitionen in Nichtwohnbauten mit 1,3 % leicht zunahmen. Der Außenhandel blieb angespannt. Exporte sanken leicht, Dienstleistungsexporte stiegen moderat und gestiegene Importe führten zu einem negativen Beitrag zum Wirtschaftswachstum.³

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Inflationsrate lag somit auf dem Niveau des Vorjahres und fiel damit auch im Jahr 2025 deutlich geringer aus als in den Jahren zuvor (2023: +5,9 %, 2022: +6,9 %, 2021: +3,1 %).

Der Preisanstieg bei den Nahrungsmitteln im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat lag bei +0,8 %, nach +1,2 % im November 2025. Im Dezember 2025 verstärkten sich insbesondere die Preisrückgänge bei Energie und dämpften somit die Inflationsrate in stärkerem Umfang. Die Preisveränderungsrate für Energie lag im Dezember 2025 gegenüber Dezember 2024 bei -1,3 %.⁴

Insgesamt nahm das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2025 nominal um 3,1 % zu. Da die Verbraucherpreise 2025 mit voraussichtlich +2,2 % schwächer als das verfügbare Einkommen stiegen, verzeichneten die

¹GdW Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“ Januar 2026, S. 1 f.

²GdW Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“ Januar 2026, S. 3 f.

³GdW Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“ Januar 2026, S. 7 f.

⁴Statistisches Bundesamt DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16. Januar 2026, abgerufen am 18.02.2026

privaten Haushalte insgesamt Realeinkommenszuwächse.⁵ Verbraucherinnen und Verbraucher in Sachsen-Anhalt mussten im Jahresvergleich durchschnittlich 2,3 % höhere Kosten für Waren und Dienstleistungen aufbringen.⁶

Im Oktober 2025 waren in der Stadt Magdeburg 245.750 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2024 eine Erhöhung um 229 Einwohner (Vorjahr: 245.521 Einwohner). Damit konnte Magdeburg den Bevölkerungszuwachs seit dem Jahr 2021 fortsetzen. Der Geburtensaldo war im Jahresverlauf bis Oktober 2025 negativ, d. h. die Geburten wogen die Sterbefälle nicht auf. Der Wanderungssaldo war positiv, die Anzahl der Zuzüge lag über der Anzahl der Wegzüge. Der Einwohnerzugewinn gründete sich erneut auf einem Zuwachs von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.⁷ Gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt auf Basis des Jahres 2022 wird die Bevölkerung im Land bis zum Jahr 2040 um 15% zurückgehen, der Anteil der älteren Menschen sich erhöhen und eine Konzentration der Bevölkerung auf die kreisfreien Städte zu erwarten sein. Die Prognose zeigt für Magdeburg im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 218.622 und damit einen Rückgang der Bevölkerung im Vergleich zum Basisjahr 2022 von 10%. Das Durchschnittsalter im Jahr 2040 wird mit 49,9 Lebensjahren prognostiziert.⁸

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Magdeburgs lag per 31.12.2024 wie in beiden Vorjahren bei 45,2 Jahren.⁹

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2025 8,9 % (Vorjahresmonat 8,7 %).¹⁰

Lage auf dem Wohnungsmarkt/Stadtumbau

Der demographische Wandel wird unvermindert weitergehen. Vor allem junge, qualifizierte, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Der Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre wächst daneben überproportional. Auch Dienst- und Sozialleistungen sind zunehmend notwendig, um ein langes Verweilen der Mieter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz steigen stetig. Der Anpassungsprozess im Bereich des Wohnens ist eine Daueraufgabe, welche mit hohen Investitionskosten verbunden ist.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschoss-Wohnungsbau von 116.649 Wohnungen.¹¹ Die Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft in Magdeburg verfügen über einen Wohnungsbestand von rd. 52.300 Wohnungen.¹² Das entspricht einem Anteil von ca. 44,8 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt. Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,7 %.

Die letzte veröffentlichte Leerstandsquote (Stand 2024) in Magdeburg gesamt lag bei ca. 7,8 %.¹¹ Betrachtet man nur die Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand im Jahr 2024 ca. 3,5 %.¹² Die MWG wies am 31.12.2025 eine Leerstandsquote von ca. 0,5 % aus, zum 31.12.2024 lag sie bei 0,6 %.

1.2 Angaben zum Geschäftsverlauf

Bestand

Der am 31.12.2025 bewirtschaftete Bestand der MWG gliederte sich wie folgt:

- 9.018 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 538.274 m²
- 65 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 15.803 m²
- 1 Geschäftssitz MWG-Forum mit einer Nutzfläche von 3.119 m²
- 5 Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 292 m²
- 1 MWG-Wohnungsmarkt mit einer Nutzfläche von 194 m²
- 1 MWG-eigener Mietertreff mit einer Nutzfläche von 132 m²
- 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von 60 m²
- 4 sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 173 m²
- 2.060 Garagen und Stellplätze

⁵ Statistisches Bundesamt DESTATIS Pressekonferenz: Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland, abgerufen 18.02.2026, S. 17

⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 3/2025 vom 07. Januar 2026, abgerufen 18.02.2026

⁷ Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Oktober 2025, abgerufen 04.02.2026

⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt bis 2040

⁹ Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Bevölkerung & Demografie 2025 Heft 118 (Stand 2024), S. 9

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Sachsen-Anhalt-Nord, Presseinfo Nr. 1 vom 07.01.2026

¹¹ Bericht Stadtplanungsamt 2024 Export (Summe Stadtteile)

¹² Bericht Stadtplanungsamt 2024 Export (Summe Stadtteile WU)

Gegenüber dem Vorjahresstichtag waren 48 Wohnungsabgänge aus dem Verkauf einer Liegenschaft sowie 13 Wohnungsabgänge aus Einzelverkäufen von Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Bei einer Wohnung erfolgte eine Umnutzung in Gewerbe. Eine bisherige Gewerbeeinheit wurde in Wohnraum umgenutzt.

Im MWG-Forum sind neben dem Geschäftssitz der Genossenschaft mit einem Wohnungsmarkt, einem Nachbarschaftstreff, der Spareinrichtung und mit Verwaltungsbereichen auch drei weitere Gewerbeeinheiten entstanden.

In einer sonstigen Einheit mit einer Fläche von 120 m² wird eine Gemeinschaftsfläche zur Nutzung durch die Wohnungsmieter angeboten.

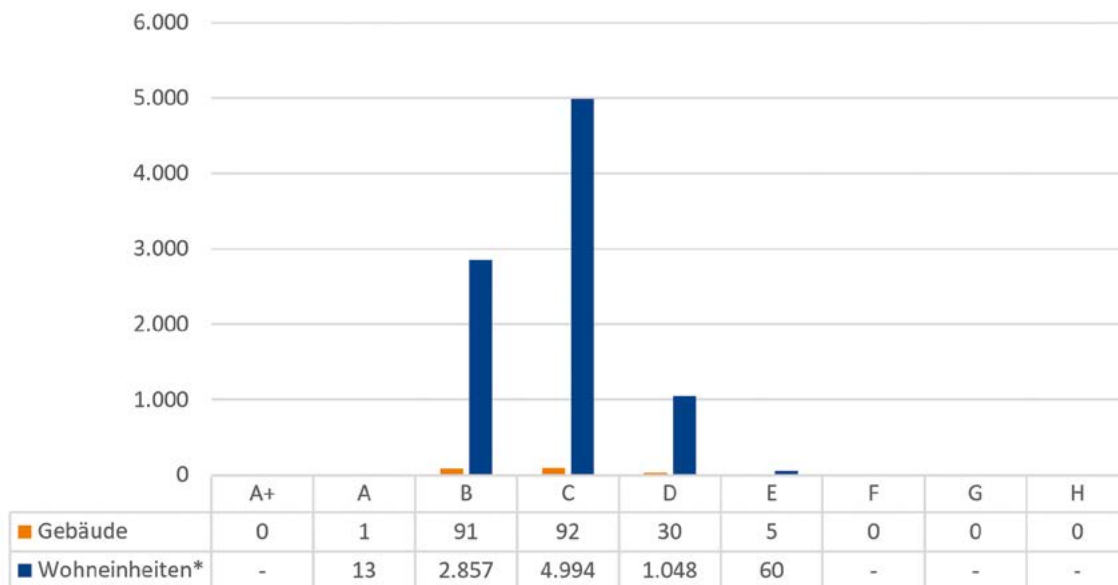
Ein Nachbarschaftstreff sowie ein Wohnungsmarkt werden in gemieteten Räumlichkeiten bewirtschaftet.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Der Wohnungsmarkt Nord betreute 43 %, der Wohnungsmarkt Mitte 37 % und der Wohnungsmarkt Süd 20 % des Wohnungsbestandes.

Die MWG verwaltet 31 Wohneigentumsanlagen mit 1.131 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, 105 Eigentumswohnungen befinden sich zum Stichtag noch im Besitz der MWG. Hinzu kommen Sonderverwaltungen von 38 Wohnungen. Zusätzlich werden 288 Garagen und Stellplätze in verschiedenen Rechtsformen verwaltet. In Summe betreut die MWG 1.458 Wirtschaftseinheiten.

Für die 219 Bestandsgebäude ergibt sich folgende Verteilung nach Energieeffizienzklassen auf Basis der jeweiligen Bedarfs- und Verbrauchsangaben:

Energieeffizienzklassen der MWG (Stand 31.12.2024)



*ohne Wohnungen im Wohneigentum und gewerbliche Vermietung

Spareinrichtung

Die MWG-Spareinrichtung konnte auch im Jahr 2025 ihre positive Entwicklung im Sparvolumen fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen von ca. 2,1 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2025 beliefen sich die Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 123,0 Mio. €. Nach wie vor hatte unter den Spareinlagen das Sparbuch mit 36,7 % den größten Anteil (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.410 Sparer auf 7.587 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 27,9 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung gewährte ihren Sparern im Geschäftsjahr Zinsen von 2.136,4 T€.

Investitionen

Auch 2025 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Investitionshöhe von 30,6 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen und ohne Berücksichtigung gewährter Fördermittel, verteilte sich wie folgt:

- Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten 19,1 Mio. €
- Instandhaltung/Instandsetzung 11,5 Mio. €

Bei den Neubaumaßnahmen handelte es sich im Wesentlichen um die Fortsetzung von einem im Vorjahr begonnenen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und der Errichtung des neuen Geschäftssitzes der Genossenschaft. Bei den Modernisierungen handelte es sich zumeist um Elektrosanierungen sowie die Zentralisierungen von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen in Verbindung mit dem Anschluss von Objekten an Fernwärme und um Balkongeränzungen.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung sowie zur Schaffung moderner Objektausstattungen.

Das Instandhaltungsvolumen der Bestandsobjekte konnte auf dem Niveau der Vorjahre gehalten werden.

Entwicklung der Instandhaltungskosten

Angaben in €/m ²	2025	2024	2023	2022	2021
Instandhaltungskosten	20,57	21,54	19,94	21,69	18,40

Entwicklung der Instandhaltungskosten einschließlich nachträglicher Herstellungskosten für Modernisierungen vor Abzug von Fördermitteln

Angaben in €/m ²	2025	2024	2023	2022	2021
Instandhaltungskosten einschl. Modernisierung	40,10	34,85	41,73	32,78	29,40

Vermietung

Am 31.12.2025 waren von den 9.018 Wohneinheiten 46 Wohnungen nicht vermietet. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Angaben in %	2025	2024	2023	2022	2021
Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	0,5	0,6	1,3	2,4	2,9
Leerstandsquote seit mehr als 3 Monaten	0,2	0,1	0,4	1,5	1,9

Im Jahr 2025 wurden 649 Nutzungsverträge für die zum Stichtag 31.12.2025 im Bestand verbleibenden Wohnungen beendet und 650 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 81 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Vermietungsquote inklusive der internen Wechsel lag somit bei 100,2 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug 6,3 %.

Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2025 betrug 41.925,9 T€. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Angaben in T€	2025	2024	2023	2022	2021
Mieten für Wohnungen	39.249,1	38.733,1	37.614,1	36.998,7	36.105,1
Mieten für Gewerbeobjekte	1.578,8	1.392,1	1.298,6	1.248,5	1.214,5
Mieten für Garagen/Stellplätze	1.098,0	1.054,2	819,5	741,1	708,5

Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 516,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Vollausswirkungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen im Jahr 2024 sowie aus den Neuvermietungen der Bestandswohnungen im Berichtsjahr. Die Sollmiete für Gewerbeobjekte steigerte sich im Jahr 2025 insbesondere durch die Erstvermietung im MWG-Forum. Dies zeigt sich auch in der folgenden Übersicht.

Entwicklung der Sollmieten des Gesamtbestandes/Wohnungsbestandes (Jahresdurchschnitt)

Angaben in €/m ² pro Monat	2025	2024	2023	2022	2021
Sollmiete gesamt	6,27	6,16	5,97	5,89	5,76
Sollmiete Wohnen	6,06	5,95	5,80	5,73	5,61

Die gesamten Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Angaben in T€	2025	2024	2023	2022	2021
Mietausfall durch Leerstand	826,4	1.037,8	1.488,3	1.461,7	1.636,9
Mietminderungen	143,1	60,9	69,5	112,5	147,3

Betriebskosten

Die im Geschäftsjahr 2025 für das Vorjahr 2024 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) lagen im Durchschnitt über alle Objekte bei 1,66 €/m²-WFL und Monat (Vorjahr 1,62 €). Eingetretene Kostenerhöhungen aufgrund von Tarif- und Preisanpassungen sind darin enthalten. Die warmen Betriebskosten lagen im Durchschnitt bei 1,14 €/m²-WFL und Monat (Vorjahr 0,91 €).

1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
Aktiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Vermögen	476.748,0	94,6	468.461,1	95,9	8.286,9
Mittelfristiges Vermögen	79,7	0,0	96,6	0,0	-16,9
Kurzfristiges Vermögen	27.106,3	5,4	19.859,7	4,1	7.246,6
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	503.934,0	100,0	488.417,4	100,0	15.516,6
Passiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Eigenkapital	226.354,5	44,9	222.017,3	45,5	4.337,2
Langfristiges Fremdkapital	207.252,4	41,1	195.352,8	40,0	11.899,6
Mittelfristiges Kapital	49.358,7	9,8	48.452,3	9,9	906,4
Kurzfristiges Kapital	20.968,4	4,2	22.595,0	4,6	-1.626,6
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	503.934,0	100,0	488.417,4	100,0	15.516,6

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2025 auf 503,9 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 Mio. €. Wesentliche Einflussgrößen auf der Aktivseite sind das Sachanlagevermögen und die liquiden Mittel, die sich jeweils deutlich erhöht haben.

Veränderungen im Jahr 2025 (nach Berücksichtigung der Fördermittel):	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	8.242,7
Investitionen in den Bestand	10.690,5
Zuschreibungen	1.041,2
Finanzanlagen	400,0
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung)	697,8
Zunahme gesamt:	21.072,2
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-10.398,5
Buchwertabgänge aus Verkäufen	-2.384,4
Abnahme gesamt:	-12.782,9
Erhöhung des Anlagevermögens	8.289,3

Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an vier Objekten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, in einem weiteren Objekt wurde ein Aufzug zur Ebenerdigkeit umgebaut.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital –insbesondere infolge des Jahresüberschusses– um 4,3 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 11,9 Mio. € gestiegen. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich um 10,4 Mio. € vermindert. Dabei standen den Darlehensaufnahmen von 19,0 Mio. €

Tilgungen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 2,1 Mio. € gestiegen, wovon 1,0 Mio. € auf langfristige Spareinlagen entfallen. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen des Anlagevermögens erfolgte neben Eigenmitteln und Spareinlagen auch durch Bankdarlehen, die auf acht Kreditinstitute verteilt sind.

Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke und Gebäude (ohne Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten) betrug zum Stichtag ca. 799,23 €/m² (Vorjahr 759,98 €/m²) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit gestiegen. Zum 31.12.2025 lag der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,9-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2024: 10,6). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestanden nicht.

Die Vermögenslage zum 31.12.2025 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) in %

2025	2024	2023	2022	2021
43,4	43,9	44,0	45,2	46,2

Die Eigenkapitalquote befindet sich weiterhin auf einem konstanten Niveau. Die leichte Verringerung resultierte aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 15,9 Mio. €. Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 4,3 Mio. €.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Der stichtagsbezogene Liquiditätsbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Entwicklung des Cashflows nach DVFA/SG und der planmäßigen Tilgungen

Angaben in T€	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresüberschuss	4.654,0	4.455,7	4.166,9	4.737,4	5.256,4
+ Abschreibungen planmäßig	10.398,5	9.891,2	9.203,2	8.676,7	8.302,5
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	180,4	4,1	-27,4	22,1	1,4
- Buchgewinne/+Buchverluste aus Abgang von Anlagevermögen	-2.257,3	-885,5	-887,4	-1.935,9	-700,4
- Zuschreibung auf Anlagevermögen	-1.041,2	-1.511,0	-520,3	-415,6	-330,0
Cashflow nach DVFA/SG	11.934,4	11.954,5	11.935,0	11.084,7	12.529,9
Planmäßige Tilgungen	-8.248,4	-8.802,8	-9.078,1	-8.542,2	-8.524,5
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	3.686,0	3.151,7	2.856,9	2.542,5	4.005,4

Die Innenfinanzierungskraft war gegeben und wurde positiv beurteilt. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) lag mit 11,9 Mio. € auf Vorjahresniveau (12,0 Mio. €). Der Cashflow lag im Jahr 2025 beim knapp 1,5-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 4,1 % (2024: 4,3 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Geschäftsergebnis	2.653,5	2.810,8	-157,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	397,1	1.031,1	-634,0
Neutrales Ergebnis	1.837,3	780,5	1.056,8
Ertragsteuern	-233,9	-166,7	-67,2
Jahresüberschuss	4.654,0	4.455,7	198,3

Es wurde ein Jahresüberschuss von ca. 4,7 Mio. € erreicht.

Das Geschäftsergebnis umfasst die Erträge und Aufwendungen, die mit dem Zweck der Genossenschaft in direktem Zusammenhang stehen, zeitlich in das Geschäftsjahr fallen und nach Art und Größe nicht außergewöhnlich sind. Es wurde wesentlich vom Kerngeschäft –der Hausbewirtschaftung– geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2025 einen Überschuss von 2.497,1 T€ erzielt und lag damit 48,8 T€ über dem Niveau des Vorjahres (2.448,4 T€). Bei deutlich erhöhten Istmieten wirken vor allem erhöhte Instandhaltungs- und Zinskosten gegenläufig.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält die Zinserträge aus der Anlage der flüssigen Mittel sowie die Einflüsse aus der Ergebnisabführung bzw. -übernahme der Tochterunternehmen der MWG. Darüber hinaus werden hier 10,0 % der Zinsen der Spareinlagen ausgewiesen. Hier wirken sich im Wesentlichen geringere Zinserträge und erhöhte sonstige Zinsaufwendungen aus.

Das neutrale Ergebnis, das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthält, wies im Jahr 2025 einen Überschuss in Höhe von 1.837,3 T€ aus und lag damit um 1.056,8 T€ über dem Niveau des Vorjahres, was sich im wesentlichen durch erhöhte Buchgewinne begründet.

1.4 Berichterstattung über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist der Anteil der nicht vermieteten Wohnungen. Darin spiegelt sich der Ausdruck der Mieterzufriedenheit, auch hinsichtlich der Akzeptanz unseres Wohnungsangebotes, wider. Die Leerstandsquote lag am 31.12.2025 bei 0,5 % (Vorjahr 0,6 %).

Weiterhin wesentlich ist die Fluktuationsrate der Mieter. Diese gibt an, wie viele Mieter die MWG im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung von Wechseln innerhalb des Bestandes verlassen haben. Diese Rate lag im Geschäftsjahr bei ca. 6,3 % (Vorjahr 6,2 %).

In diesem Zusammenhang ist auch die Neuvermietungsquote zu nennen, d. h. der Saldo von Zu- und Abgängen im Mietvertragsbestand. Diese liegt, inklusive interner Wechsel, bei 100,2 % (Vorjahr 112,1 %).

Im gesamten Wohnungsbestand können über 62% der Mieter einen Aufzug nutzen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die IT-technischen Grundlagen (IT-Ausstattung, Netzwerkhardware und Infrastruktur) sowie die vorhandenen Schutzmechanismen weiter umfassend modernisiert und ausgebaut. Durch den Umzug und die Erneuerung der zentralen Netzwerkkomponenten konnte die Leistungsfähigkeit der gesamten IT-Umgebung deutlich gesteigert werden. An allen Standorten wurden je zwei Firewalls mit programmierter automatischer Umschaltung im Fehlerfall implementiert, um eine ausfallsichere und regelkonforme Absicherung der Unternehmensnetzwerke sicherzustellen.

Darüber hinaus wurden das WLAN mittels zentraler, zertifikatsbasierter Authentifizierung auf ein stärker reguliertes Zugangsverfahren umgestellt und die Strategie hin zum modernen Sicherheitskonzept „ZeroTrust“ (niemandem vertrauen, immer prüfen) weiter verfestigt. Das zentrale Geräte-Management wurde erweitert, um sämtliche Endgeräte (stationär wie mobil) einheitlich, sicher und revisionskonform zu verwalten. Alle Arbeitsplätze sind weiterhin vollständig

für mobiles Arbeiten ausgestattet (Laptop + Dockingstation). Die Sicherheitsmaßnahmen für mobile Endgeräte wurden fortlaufend erhöht, insbesondere durch eine Schutzsoftware mit einer sehr hohen Sicherheitsanforderung (ZeroTrust) und die konsequente Nutzung des zentralen Gerätemanagements. Das Angebot der mobilen Arbeit wird nach wie vor von nahezu allen Mitarbeitenden in unterschiedlichem Umfang regelmäßig genutzt.

Im November 2025 wurde ein umfassender Penetrationstest der gesamten IT-Infrastruktur durchgeführt. Dabei wurden keine gravierenden Sicherheitslücken festgestellt, was die Wirksamkeit, der in den letzten Jahren implementierten Sicherheitsmaßnahmen bestätigt. Die vom Dienstleister angegebenen Handlungsempfehlungen werden derzeit durch den zuständigen Rechenzentrumsdienstleister schrittweise umgesetzt, um das Schutzniveau weiter zu optimieren und dauerhaft auf einem hohen Standard zu halten.

Aktuell erfolgt die schrittweise Ablösung von gemieteten Servern bei AAREON hin zu portalbasierten Cloud-Diensten. Diese Transformation wird durch interne Schulungsmaßnahmen begleitet, die den Mitarbeitenden einen sicheren und effizienten Umgang mit den neuen Lösungen ermöglichen.

2. Prognose-, Chancen- und Risikobericht inklusive Risikomanagementsystem/Verwendung Finanzinstrumente

2.1 Prognosebericht

Die MWG verfügt über eine Strategische Planung (10 Jahre) sowie über eine Mehrjahresplanung (5 Jahre), die die Bereiche Gewinn- und Verlustrechnung, Finanz- und Bauplanung beinhaltet. Diese Planung wird jährlich aktualisiert und mit dem Aufsichtsrat erläutert.

Demographischer Wandel, sich verändernde Wohnungsanforderungen, energetische Vorgaben und Nachhaltigkeitsaspekte führen dazu, dass sich die MWG auch weiterhin verstärkt diesen Themen stellen wird. Besonders vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeits- und Klimaanforderungen wird die MWG auch weiterhin ihr Immobilienportfolio entsprechend optimieren bzw. erweitern. Dazu erfolgen Investitionen vorrangig in den Bestand. Aber auch der Neubau spielt weiter eine Rolle, im Norden der Stadt entsteht ein neues Wohn- und Geschäftsobjekt. Hier findet nach Fertigstellung unser Wohnungsmarkt Nord sein Domizil. Auch der Ankauf von Arrondierungsflächen kommt weiterhin in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüsts geht die MWG derzeit für die nächsten 5 Jahre von einer nicht wesentlichen Bestandsreduzierung aus, die aufgrund der strategisch geplanten Verkäufe von Wohnungen im Bereich Wohneigentum erwartet wird.

Die folgenden Prognosen und Einschätzungen beruhen auf Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung standen. Eine Veränderung der Einflussfaktoren kann dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen wesentlich von den derzeit erwarteten abweichen. Zu wesentlichen Einflussfaktoren zählen die Einführung und Ausweitung von Handelszöllen und die geopolitischen Krisen innerhalb und außerhalb von Europa. Neben dem seit dem Jahr 2022 andauernden Krieg Russlands gegen die Ukraine hat sich nun seit Anfang März 2026 der Nahostkonflikt zu einem umfassenden Regionalkrieg ausgeweitet. Die USA und Israel haben Militäroperationen gegen den Iran gestartet, der wiederum mit Gegenschlägen in die gesamte Region reagiert. Ein Ende dieser Eskalationsstufe ist im Zeitpunkt der Lageberichtserstellung nicht absehbar. Es zeigen sich bereits erste Folgen wie die Sperrung der Straße von Hormus als wesentlicher Handelsweg und die Einstellung des Flugverkehrs. Die Auswirkungen dieser Einflüsse können sich unter anderem in geänderten Rohstoffpreisen, Lieferkettenproblemen und damit auf veränderte Konjunktur- und Inflationsentwicklung sowie auf die Geld- und Kapitalmärkte zeigen.

Für den Immobilienmarkt und die Baubranche können sich neben den Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz mit geplanter Novelle im Jahr 2026 das Risiko höherer Bezugspreise und höherer Refinanzierungskosten negativ auswirken.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 26.09./06.10.2025) und aktueller Einschätzung folgende Entwicklungen für das auf den Bilanzstichtag folgende Jahr:

Sollmieten/Erlösschmälerungen

Die Genossenschaft hatte für das Jahr 2025 eine Jahressollmiete von ca. 41,6 Mio. € erwartet. Tatsächlich wurden 41,9 Mio. € erreicht. Für das Jahr 2026 liegt der Planwert der Sollmiete bei 44,4 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Istwert 2025 beruht insbesondere auf den geplanten Mieterhöhungen nach § 558 BGB, Mietzugängen aus Erstvermietungen sowie Mieterhöhungen bei Neuvermietungen.

Die Durchschnittsmiete Wohnen/Gewerbe für das Jahr 2025 betrug 6,27 €/m² pro Monat, für das Jahr 2026 wird mit 6,60 €/m² pro Monat gerechnet.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen lagen 2025 bei 2,3 %, für das Jahr 2026 werden 2,7 % prognostiziert.

Investitionstätigkeit

Im Jahr 2026 und den Folgejahren stehen Modernisierungen und Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan. Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf bestehendem Niveau, unter Beachtung der Anforderungen Klimaschutz und Nachhaltigkeit, fortgesetzt werden. Die Investitionstätigkeit wird die Position der Genossenschaft auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt weiter stärken und zur Mieterzufriedenheit und Neukundengewinnung beitragen. Finanziert werden diese Maßnahmen aus erwirtschafteter Liquidität, Fördermitteln, dem Mittelzufluss der Spareinlagen sowie durch Darlehensaufnahmen bei Kreditinstituten.

Insgesamt sind für die Investitionstätigkeit (inklusive Instandhaltung) im Jahr 2026 26,3 Mio. € eingeplant. Im Jahr 2025 wurde ein Betrag von 30,4 Mio. € realisiert.

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung sollen im Jahr 2026 ca. 11,4 Mio. €, also durchschnittlich 20,39 €/m², überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzu kommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 13,0 Mio. €, so dass in Summe 43,51 €/m² in die Bestände fließen werden. Damit setzt sich das im Branchenvergleich hohe Niveau des Vorjahres fort.

Für den Neubau, Ankäufe und die Projektentwicklung sind 1,9 Mio. € geplant. Wir gehen derzeit von einem planmäßigen Verlauf der Baumaßnahmen im Jahr 2026, die die Neubau- und die Modernisierungsmaßnahmen, aber auch die Instandhaltung und das Herrichten der Leer-Wohnungen betreffen, aus.

Sparvolumen

Die Genossenschaft erwartet weiterhin einen Zuwachs des Sparvolumens. Zum Jahresende 2025 betrug das Sparvolumen ca. 123,0 Mio. €, für 2025 war ein Anwachsen um 2,9 Mio. € (inkl. Zinsen) geplant, im Jahresverlauf wurde ein Wert bei ca. 2,1 Mio. € erreicht. Wir gehen derzeit für das Jahr 2026 von einem Zuwachs von ca. 0,5 Mio. € (ohne Zinsen) aus. Die Mittel der Sparer werden im Wesentlichen im investiven Bereich eingesetzt.

Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 4,7 Mio. € erwirtschaftet und lag mit 0,9 Mio. € über dem Plan. Wesentliche Effekte dabei sind erhöhte Istmieten (0,6 Mio. €), höheres Abrechnungsergebnis Betriebskosten (0,3 Mio. €), Zuschreibungen (1,0 Mio. €), geringere Buchgewinne aus Objektverkäufen (- 1,0 Mio. €), höhere andere sonstige betriebliche Erträge (0,4 Mio. €), höhere Instandhaltungsaufwendungen (- 0,9 Mio. €), geringe Abschreibungen (0,2 Mio. €) sowie ein höherer Ertrag aus dem Finanzergebnis (0,3 Mio. €).

Für 2026 planen wir ein Jahresergebnis von 4,9 Mio. €. Gegenüber dem Jahresergebnis 2025 sind als wesentliche Veränderungen höhere Istmieten (2,2 Mio. €), höhere sonstige betriebliche Erträge (0,8 Mio. €), höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (0,5 Mio. €), höhere Personalaufwendungen (0,5 Mio. €), höhere Abschreibungen (0,7 Mio. €), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,2 Mio. €) sowie höhere Aufwendungen im Finanz- und Beteiligungsergebnis (0,8 Mio. €) geplant.

Cashflow

Im Jahr 2025 lag der operative Cashflow bei 11,9 Mio. €. Der für 2026 erwartete Cashflow beläuft sich auf 11,5 Mio. €. Die planmäßige Tilgung wird bei ca. 7,6 Mio. € liegen und kann somit weiterhin problemlos aus dem Cashflow geleistet werden. Die Relation zwischen Cashflow und Tilgung wird somit bei ca. 1,5 liegen.

Liquidität

Zum 31.12.2025 verfügte die MWG über eine Liquidität in Höhe von 22,2 Mio. €. Für den 31.12.2026 planen wir einen Bestand an Flüssigen Mitteln in Höhe von 26,0 Mio. €, der sich durch den im Vergleich zum Planungszeitpunkt verbesserten Anfangsbestand um 0,9 Mio. € auf 26,9 Mio. € erhöhen kann. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf einem verringerten Investitionsvolumen und einer reduzierten Darlehensneuaufnahme sowie höheren Einnahmen aus Verkäufen.

Im Zusammenhang mit einer Fördermittelgewährung zur Mitfinanzierung einer Modernisierungsmaßnahme besteht Unsicherheit, ob bereits ausgezahlte Fördermittel zurückgefordert werden. Das Rückzahlungsrisiko in Höhe von 0,6 Mio. € zuzüglich Zinsen von 0,2 Mio. € ist in der geplanten Liquidität nicht enthalten. Die vorhandene Liquidität ermöglicht es, auch diesen zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Klimastrategie

Ziel der MWG ist es, die Klimaneutralität des MWG-Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Aktuell liegen wir bei rd. 7,6 kg/CO₂/m² WFL/Jahr, das entspricht einer Reduzierung von 80% gegenüber dem Jahr 1990. Bis zum Jahr 2030 ist eine weitere Senkung auf ca. 6 kg/CO₂/m² WFL/Jahr durch den weiteren Anschluss von Objekten an die Fernwärme geplant.

Im Jahr 2025 wurde zur Umsetzung der Klimastrategie in einem Objekt eine ungeplante Maßnahme zur Zentralisierung Warmwasser in Verbindung mit dem Umschluss auf Fernwärme sowie Dämmmaßnahmen durchgeführt. Ferner wurden bei drei Objekten geplante Maßnahmen im Bereich der Dämmung umgesetzt. Eine geplante Maßnahme zur Zentralisierung Warmwasser in Verbindung mit dem Umschluss auf Fernwärme wurde nicht umgesetzt und wird in die künftige Planung einbezogen.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind in der Planung ein Objekt für den Fernwärmeanschluss sowie bei einem weiteren Objekt die Zentralisierung Warmwasser mit Umschluss auf Fernwärme vorgesehen.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell ein Mieteranteil von ca. 84 % und ein Vermieteranteil von ca. 16 %. Die Belastung für das Unternehmen beträgt aufgrund der Nichtumlagefähigkeit im nächsten Jahr ca. 40 T€.

2.2 Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wir haben im Jahr 2023 unsere Nachhaltigkeitsstrategie formuliert und in unsere Geschäfts- und Risikostrategie integriert. Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft sind vielfältig und umfassen Aspekte aus ökologischen (Environmental), sozialen (Social) und führungsseitigen (Governance) Gesichtspunkten, kurz ESG-Kriterien. Die MWG konnte in den letzten Jahren bereits große Fortschritte bei der Energiewende, dem altersgerechten Umbau und der Quartiersarbeit erzielen.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität werden auch im Jahr 2026 Neubau- und Sanierungstätigkeiten fortgesetzt. Im Bereich der Sanierungstätigkeiten sollen Fernwärmeanschlüsse erweitert, die Gebäudehülle verbessert und wenn möglich bestehende Heizungsanlagen optimiert werden. Bereits fortgeschrittene Neubauvorhaben und Projektentwicklungen werden weiterverfolgt.

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement wird für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Der sich verändernde Wohnungsmarkt, die demographische Entwicklung und neue energetische Anforderungen bedingen vielfältige Aktivitäten. Dafür muss zum einen die Modernisierung und Anpassung der technischen Ausstattung der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse fortgesetzt werden. Zum anderen ist es wichtig, das Angebot neu errichteter Wohnungen in kleinteiligen Wohnanlagen mit zeitgemäßen Grundrissen zu erweitern. Das steigert die Chancen, dass Mieter länger

im Bestand verbleiben bzw. sich für eine Wohnung bei der MWG entscheiden. Die Maßnahmen zur Mitgliederbetreuung durch unser Sozialmanagement tragen ebenfalls zum Bleibeverhalten bei. Auch der MWG-Nachbarschaftsverein und die MWG-Stiftung leisten bei der Betreuung unserer Mitglieder einen wichtigen Beitrag.

Aufgrund des demographischen Wandels wird sich die Fluktuationsquote voraussichtlich erhöhen. Um diesem Thema zu begegnen, ist auch in den kommenden Jahren ein wesentlicher Betrag für die Wiederherrichtung der Wohnungen und der daraus resultierenden Verbesserung der Vermietbarkeit eingeplant. Als weitere strategische Gegenmaßnahme zum demographischen Wandel bestehen Konzepte zum betreuten Wohnen. Aus der Modernisierung, die teilweise auch die Schaffung neuer Grundrisse beinhaltet, und der Neubautätigkeit wird die Chance zur Gewinnung neuer Mieter genutzt.

Basierend auf dem Vorgenannten sowie der derzeitigen Belegung des Wohnungsbestandes sollten der Genossenschaft auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels aus heutiger Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden und sonstigen unternehmerischen Risiken erwachsen. Weiterhin wird die MWG die bedarfsgerechte Erneuerung bzw. Veränderung ihres Wohnungsbestandes nachhaltig vorantreiben.

Die sich durch die MWG-Spareinrichtung bietenden Möglichkeiten zur Bestands- und Finanzoptimierung werden auch künftig konsequent genutzt. Es fließen Mittel in die Bestandsverbesserung, was zu einer Verbesserung des Bestandsportfolios führt.

2.3 Risikomanagement

Aufbauend auf der Geschäftsstrategie wird die Risikostrategie und die Nachhaltigkeitsstrategie der MWG abgeleitet. Wir haben die „Fortschreibung der MWG Geschäfts- und Risikostrategie 2028 unter Einbeziehung der Nachhaltigkeitsstrategie“ Ende 2023 verabschiedet.

So werden Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken, Leerstandsrisiken, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken im Rahmen einer Bestandaufnahme analysiert und - mit Blick auf die Nachhaltigkeit - mit der Geschäftsstrategie abgeglichen.

Die MWG hat ein Risikomanagement implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Wir stellen jährlich sowie anlassbezogen eine Risikoinventur auf, in der alle Risiken identifiziert und bewertet werden. Mindestens vierteljährlich erstellen wir einen Risikobericht in dem alle Risiken eingeschätzt und anhand einer Risikomatrix bewertet werden und dann in das Risikotragfähigkeitskonzept einfließen.

Alle Bereiche sind darin eingebunden und der Vorstand trägt die Verantwortung. Es erfolgt eine ständige Fortschreibung der Risikobetrachtung.

Zum internen Kontrollsystem gehören neben den unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen auch Regelungen zu Compliance.

Die interne Revision erfolgt auf der Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes durch die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH. Die MWG-Spareinrichtung wurde im Jahr 2025 durch die PSD Bank Braunschweig, Abteilung Innenrevision, geprüft, ab dem Jahr 2026 erfolgt die Prüfung durch die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH. Im Geschäftsjahr 2025 wurden vom Prüfer der Spareinrichtung unwesentliche und noch unwesentliche Mängel festgestellt, die im laufenden Geschäftsjahr behoben worden sind.

Die interne Revision durch die Dr. Winkler GmbH hat Feststellungen in den Kategorien F1 bis F3 getroffen. Die im Rahmen der Prüfung aufgezeigten Punkte wurden im Berichtsjahr bereits überwiegend abgearbeitet. Ein noch offener Mangel der Kategorie 2 und die offenen Mängel der Kategorie 1 sind für das Folgejahr zur Umsetzung vorgesehen.

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden folgende Risikogruppen betrachtet und bewertet:

Marktrisiken aus der Hausbewirtschaftung

Die Marktrisiken aus der Hausbewirtschaftung umfassen die Sollmietenentwicklung, das Leerstands- und Instandhaltungsrisiko sowie Risiken aus dem Grundstücksverkehr.

Es gilt das Bestands- und Leerstandsrisiko, relevante Wohnungsmerkmale, das Wiedervermietungsrisiko und die Altersstruktur der Mieter zu betrachten. Für das Jahr 2026 ist über einen großen Bestand an Wohnungen eine Mieterhöhung geplant, die in der Folge das Risiko eines Leerstandsanstiegs zeigen könnte. In dieser Rubrik wird, auch aufgrund der Altersstruktur und der damit in Zusammenhang stehenden Risiken aus Instandhaltungskosten für die Herrichtung von Leerwohnungen, in Bezug auf die potenzielle Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit ein hohes Risiko gesehen, wodurch entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Es erfolgt eine regelmäßige Beobachtung des regionalen Wohnungsmarktes. Die bereits im Jahr 2025 erfolgte Kommunikation zu der im Jahr 2026 beabsichtigten Mieterhöhung schafft frühzeitig Transparenz zur Erhöhung. Wichtig bei der Neuvermietung ist die Bonitätsprüfung der Mietinteressenten, um hier schon frühzeitig einem Mieterforderungsanstieg entgegenzuwirken. Eine nachhaltige Bestandsmieterpflege, auch durch Unterstützung der Aktivitäten des MWG-Nachbarschaftsvereins, sichert ein langfristiges Bleibeverhalten. Die Investitionen in den Bestand tragen ebenfalls zur Reduzierung des Leerstandsrisikos und zur Diversifikation des Wohnungsangebotes bei. Dabei wird kommenden Veränderungen in der Altersstruktur der Mitglieder Rechnung getragen. Für die nächsten Jahre wird in der Mehrjahresplanung aufgrund der Demographieentwicklung ein leichter Leerstandsanstieg erwartet.

Steigende Energiekosten führen zu einem Anstieg der Bruttowarmmiete. Durch Preisverhandlungen und Abschluss längerfristiger Verträge mit unseren Energieversorgern konnten wir für unseren gesamten Bestand die Preise sichern. Demzufolge führen die aufgrund des aktuellen Nahost-Konfliktes gestiegenen Rohölpreise nicht zu erhöhten Heizkosten für unsere Mieter, da für das Jahr 2026 mit unserem Wärmeversorgern feste Arbeitspreise verhandelt worden sind.

In den Objekten, wo die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht, soll in den nächsten Jahren eine Umstellung der Energieversorgung erfolgen. Dennoch sehen wir das Risiko, dass in den Folgejahren die Nebenkosten, auch aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen, von einem weiteren Anstieg betroffen sein können.

Risiken, die sich aus der Herrichtung nicht marktfähiger Wohnungen sowie aus der Investitionstätigkeit ergeben können, unterliegen der ständigen Beobachtung. Die Instandhaltungsrisiken aus der Herrichtung der Leerwohnungen werden unter anderem durch Abschluss von Einheitspreisabkommen mit Fachfirmen begrenzt.

Im Bereich der Instandhaltungsleistungen werden durch die abgeschlossenen Einheitspreisabkommen mit Fachhandwerksbetrieben für die Herrichtung von Leerwohnungen keine kurzfristig im Jahr 2026 wirkenden wesentlichen Preiserhöhungen durch den Ausbruch des aktuellen Nahost erwartet.

Marktrisiken aus Zinsen

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos ist ein Zinsausschuss eingerichtet, der mindestens vierteljährlich die Zinsentwicklung mit Auswirkungen auf den Geld- und Kapitalmarkt und die Spareinrichtung betrachtet.

Ein Zinsänderungsrisiko im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist gegeben, wir schätzen es als gering ein. Nach einem Anstieg der Zinsen im Jahr 2025 gehen wir derzeit davon aus, dass kein weiteres deutliches Anwachsen zu erwarten ist.

Festzinsdarlehen mit auslaufender Zinsbindung und noch nicht gesicherter Anschlussfinanzierung in den nächsten 5 Jahren sind mit 9,6 Mio. € valutiert, die Restvaluten zum Zeitpunkt des Zinsbindungsendes betragen rd. 7,0 Mio. €. Unsere Kredite sind über mehrere Gläubiger verteilt, so dass eine Streuung über mehrere Institute gewährleistet ist. Konditionen bei Prolongationen und Neuinvestitionen werden mittels Ausschreibungsverfahren bei mehreren Banken angefragt. In unserer Mehrjahresplanung ist zudem ein Zinsaufschlag einkalkuliert.

Es bestehen Darlehen mit variabler Zinssatzvereinbarung über 12,5 Mio. €, die auf Basis des 3-Monats-Euribors abgeschlossen wurden. Die Margenvereinbarung mit den Kreditinstituten enden im Jahr 2029, die Restvaluten zu diesem Zeitpunkt betragen 10,6 Mio. €.

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankdarlehen im Jahr 2025 betrug 2,2 % (Vorjahr: 2,1 %). Durch Neukreditaufnahmen und Zinsprolongationen wird in den nächsten fünf Jahren ein Anstieg des durchschnittlichen Zinssatzes auf bis 2,78 % p.a. erwartet. Die MWG wird auch weiterhin den Kurs zum Abbau der Verbindlichkeiten aus bestehenden Krediten konsequent durch hohe planmäßige Tilgungen und außerplanmäßige Tilgungen bei Umschuldungen fortsetzen. Für die anstehenden Investitionsvorhaben werden weiterhin auch Fremdmittel zum Einsatz kommen. Auch die Spareinrichtung wird dazu weiterhin einen positiven Beitrag leisten.

Die Zinsentwicklung der Sparprodukte wird ebenfalls mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2025 betrug 1,7 % (Vorjahr: 1,7 %). Auch für den Bereich der Spareinrichtung sehen wir aufgrund der Marktentwicklung steigende Zinsen. Die weitere Entwicklung wird beobachtet.

Überschüssige Liquidität wird genutzt, um mit Hilfe von kurzfristigen Geldanlagen Zinserträge zu generieren.

Aufgrund der oben genannten Sachverhalte ist eine Gefährdung der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Genossenschaft nicht erkennbar.

Operationelle Risiken

Zu den operationellen Risiken gehören u. a. Risiken in der Organisations- und Personalstruktur sowie in der Einhaltung von Vorschriften und Gesetzen. Die Gesetzgebungen zum Schutz des Klimas und die damit verbundenen Anforderungen an den Gebäudebestand werden im Rahmen der Mehrjahresplanung berücksichtigt und fließen in die strategische Ausrichtung ein.

Die Risiken werden derzeit als gering eingeschätzt und im Hinblick auf Vorschriften und Gesetze laufend beobachtet.

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und sich ändernder Arbeitswelten ist es wichtig, den Mitarbeitern entsprechende Arbeitsbedingungen zu bieten. Die MWG bildet auch weiterhin aus.

Adressenausfallrisiken

Hier werden insbesondere die Risiken aus Mietrückständen beobachtet. Dieses Risiko ist derzeit gering. Der Anteil unserer Gewerbemieteinnahmen beträgt 3,8 % (Vorjahr 3,4%), so dass bei einem Zahlungsverzug oder ausfall kein hohes Risiko für die MWG besteht. Das bestehende Forderungsmanagement wirkt möglichen Zahlungsausfällen entgegen.

Liquiditätsrisiken

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt mittels Finanzplanung und einer monatlichen Liquiditätsvorschau unter Beachtung der definierten Mindestliquidität. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die MWG jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Auch im Jahr 2026 wird der hohe Cashflow dazu führen, dass ein hohes Investitionsvolumen durch die Innenfinanzierungskraft mit realisiert werden kann. Durch die MWG-Spareinrichtung erfolgt wöchentlich die Auswertung des Sparvolumens.

Risiken aus Beteiligungen/Finanzanlagen

Die MWG-Service GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Genossenschaft. Sie betreibt die Sparten Hausmeisterservice, Handwerkerleistungen, Energie (Betrieb eigener Anlagen zur Wärme- und Warmwasserlieferung), Media (Betrieb Netzebene 4) sowie die Parkraumbewirtschaftung.

Es besteht zwischen der Mutter und der Tochter ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Tochtergesellschaft ist daher mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Für die Tochtergesellschaften erfolgt quartalsweise die Einschätzung der Risikosituation durch die Geschäftsführung. Es sind keine wesentlichen Risiken erkennbar, die negative Auswirkungen auf die Genossenschaft haben.

Fazit der Risikoeinschätzung

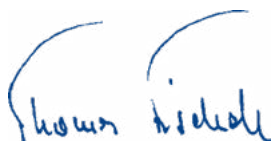
In Abhängigkeit von der Risikogewichtung erfolgt ein quartalsweises Reporting durch die Bereiche. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ergebnis und die Liquidität. Der Vorstand beobachtet fortlaufend die Entwicklung der identifizierten Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den Auswirkungen der Risiken.

Für die MWG sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Für den Prognosezeitraum bestehen Risiken, die unseren Geschäftsverlauf beeinträchtigen können. Diese sind aber nach unserer Einschätzung nicht bestandsgefährdend. Unsere solide wirtschaftliche Basis und unsere Mitarbeiter bilden eine gute Grundlage, um auch die zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

Die Risikotragfähigkeit gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) wird bei der MWG unterteilt in eine kurzfristige, eine langfristige (3 Jahre) und eine ökonomische Risikotragfähigkeit. In das Risikodeckungspotenzial fließen die Planwerte gemäß unserer aufgestellten operativen und strategischen Planung ein. Die Risiken unseres Planszenarios sowie eines weiteren adversen Szenarios werden dann dem Risikodeckungspotenzial gegenübergestellt.

Insgesamt ist unsere Eigenmittelausstattung sehr komfortabel und wir weisen große Reserven an freien Eigenmitteln aus. Die Risikotragfähigkeit über alle drei dargestellten Betrachtungen ist damit gegeben.

Magdeburg, den 27. März 2026



Thomas Fischbeck



Dr. Andreas Hartung



0,5 %
Leerstandsquote

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		62.520,00	80.396,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	418.809.370,33		418.954.000,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.196.272,91		4.419.556,73
Grundstücke ohne Bauten	7.913.385,53		7.913.385,53
Technische Anlagen und Maschinen	17.594,00		20.176,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.782.872,55		1.337.342,69
Anlagen im Bau	11.695.251,60		7.070.477,04
Bauvorbereitungskosten	1.470.739,04		1.370.348,64
Geleistete Anzahlungen	99.481,53	468.984.967,49	19.992.494,58
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.654.275,00		7.254.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	7.654.775,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		476.702.262,49	468.412.952,58
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	17.657.117,80		17.321.742,59
Geleistete Anzahlungen	248.087,49	17.905.205,29	267.248,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	237.766,76		262.725,76
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.699.999,00		0,00
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	530.571,15		640.762,39
Sonstige Vermögensgegenstände	199.650,76	4.667.987,67	175.444,19
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.177.048,19	22.177.048,19	18.496.800,73
Umlaufvermögen insgesamt		44.750.241,15	37.164.723,71
Rechnungsabgrenzungsposten		138.648,12	161.491,82
Bilanzsumme		521.591.151,76	505.739.168,11

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	463.445,75		476.783,41
der verbleibenden Mitglieder	12.151.101,70		12.107.028,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.580,00		4.420,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.386,36 € (Vj. 4.321,10 €)		12.627.127,45	
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	14.288.644,60		13.788.644,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vj. 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	17.737.042,78		17.487.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	40.971.549,03	209.823.398,24	37.621.516,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.350.032,61 € (Vj. 3.067.550,25 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.653.979,70		4.455.655,99
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	3.903.979,70	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		226.354.505,39	222.017.253,93
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	151.160,21		70.326,31
Sonstige Rückstellungen	3.626.029,47	3.777.189,68	3.498.678,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		145.441.007,51	134.975.363,18
Spareinlagen		123.028.352,40	120.972.991,71
Erhaltene Anzahlungen		19.023.463,74	19.881.074,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	484.330,73		569.685,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.470.521,87	1.954.852,60	2.500.106,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		321.622,48	94.050,80
Sonstige Verbindlichkeiten		1.076.651,43	880.055,05
davon aus Steuern: 382.112,07 € (Vj. 363.937,23 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vj. 0,00 €)			
Verbindlichkeiten insgesamt		290.845.950,16	279.873.327,67
Rechnungsabgrenzungsposten		613.506,53	279.581,68
Bilanzsumme		521.591.151,76	505.739.168,11

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	58.828.303,13		56.082.071,72
b) aus Betreuungstätigkeit	346.394,80		327.039,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	340.470,57	59.515.168,50	289.561,26
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		335.375,21	1.189.830,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		111.524,00	163.926,48
Sonstige betriebliche Erträge		4.112.669,85	3.195.036,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	31.444.758,25		31.089.945,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.286,00	31.462.044,25	16.825,00
Rohergebnis		32.612.693,31	30.140.696,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.333.884,48		6.164.687,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.460.482,82	7.794.367,30	1.393.115,81
davon für Altersversorgung: 24.461,43 € (Vorjahr 24.290,03 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.398.537,86	9.891.190,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.978.092,48	4.477.627,48
Erträge aus Gewinnabführung		496.541,74	607.875,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	7,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 755,00 €)		308.674,39	661.114,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 14.916,00 € (Vorjahr: 8.616,36 €)		5.344.421,03	4.929.125,82
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		233.905,90	166.713,34
Ergebnis nach Steuern		4.668.584,87	4.387.234,16
Sonstige Steuern		14.605,17	-68.421,83
Jahresüberschuss		4.653.979,70	4.455.655,99
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		3.903.979,70	3.705.655,99

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

A. Allgemeine Angaben

Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, kurz MWG, hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal mit der Registernummer 2041.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung ergänzt um spezifische Posten des DMBilG.

Für die GuV wurde wie bisher das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen und Nutzungsdauern von 3 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

Die Wohnbauten sowie die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken wurden auf Basis der Restnutzungsdauer ab 01.07.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibung des bisherigen Geschäftsgebäudes wird ab dem Jahr 2000 ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig linear vorgenommen. Das neue Geschäftsgebäude wird ab dem Geschäftsjahr ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Für angekaufte Geschäfts- und Wohngebäude werden die planmäßigen Abschreibungen anhand der voraussichtlichen Restnutzungsdauer vorgenommen. Außenanlagen werden ab dem Geschäftsjahr 2016 über einen Zeitraum von 19 Jahren abgeschrieben. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Außenanlagen analog den Gebäuden abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr erfolgten bei insgesamt drei Wohngebäuden Anpassungen der Restnutzungsdauern vorgenommen. Diese erfolgen grds. nach Komplexmodernisierungsmaßnahmen bzw. erfolgter Leerwohnungssanierung von mindestens

50 % der Einheiten im Objekt. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wurde in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Verlängerungen der Restnutzungsdauern zwischen 2 und 5 Jahren. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 24,6 T€.

Für eine Baumaßnahme wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von 200,0 T€ von den Herstellungskosten aktivisch abgesetzt.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. Leistungen eigener Bautechniker sind im Geschäftsjahr in Höhe von 111,5 T€ aktiviert worden. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2025 die Ertragswerte nach ImmoWertV ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung beruhen, die in Geschäftsjahren vorgenommen wurden, die vor dem 01.01.2010 begonnen haben, werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung fortgeführt. Hier wurde wie im Vorjahresabschluss vom Wahlrecht der Beibehaltung des niedrigeren Wertansatzes gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr ergaben sich im Rahmen der Überprüfung der Wertaufholung auf Gebäude und Grundstücke, bei denen in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung durchgeführt worden sind, bei drei Wohngebäuden Zuschreibungen in Höhe von 1.041,2 T€.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2025 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ wurden zur Neubebauung vorgesehene Grundstücke ausgewiesen.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 23 Jahren abgeschrieben.

Bestehende Wahlrechte für Geringwertige Wirtschaftsgüter werden nicht angewandt.

Im Posten „Geleistete Anzahlungen“ werden Zahlungen für den Erwerb eines Grundstückes ausgewiesen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile an die Tochtergesellschaft MWG-Service GmbH. Das Stammkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2025 450,0 T€. Des Weiteren werden zugeführte Kapitalrücklagen von 7.204,3 T€ ausgewiesen.

Der Posten „Andere Finanzanlagen“ beinhaltet einen voll eingezahlten Geschäftsanteil an einer Genossenschaft in Höhe von 0,5 T€.

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 17.657,1 T€. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen, insbesondere aufgrund von Wohnungsleerständen, wurden vorgenommen.

Die Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde zum Nennwert unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken vorgenommen.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (428,1 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen den Verkauf eines Wohngebäudes, bei dem der Übergang Nutzen und Lasten zum Stichtag erfolgt ist.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen und Flüssigen Mitteln wurden der Insolvenzsicherung dienende Geldanlagen und Bankbestände mit einem Wert von 776,5 T€ ausgewiesen und mit den Rückstellungen für Altersteilzeit verrechnet.

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden bereits gezahlte Kfz-Versicherungsbeiträge, Nutzungsentgelte, Lizenz- und Leasinggebühren sowie Sponsoringleistungen erfasst.

Latente Steuern

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs.1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Auf Basis der Ende 2018 und Ende 2024 abgeschlossenen Betriebsvereinbarungen zur Regelung von Altersteilzeit wurden in den Jahren 2019 und 2020 bzw. 2024 Vereinbarungen mit Mitarbeitern der Genossenschaft mit einer maximalen Dauer von 10 Jahren (Blockmodell) geschlossen.

Für die Altersteilzeitvereinbarungen erfolgte zum Stichtag 31.12.2025 die Rückstellungsberechnung durch die HEUBECK AG auf der Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,83 %. Künftige Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Zum 31.12.2025 ergaben sich Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 777,8 T€ sowie aus Aufstockungsleistungen in Höhe von 542,1 T€, die zu passivieren sind.

Zum 31.12.2025 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 1.319,9 T€ mit den zum Stichtag vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 776,4 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von 543,5 T€ verbleiben. Dies betrifft Wertguthaben, die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen sind in Höhe von 473,1 T€ und Wertguthaben, die in den flüssigen Mitteln ausgewiesen sind in Höhe von 303,4 T€.

Die Betriebsvereinbarung zur Altersteilzeit aus dem Jahr 2018 gilt auch für Mitarbeiter, die der Betriebsüberleitungsvereinbarung zur MWG-Service GmbH unterliegen. Zwischen der Genossenschaft und der MWG-Service GmbH wurde in einer Kostenübernahme-Vereinbarung die Regelung zum Schuldbeitritt mit vollständiger Erfüllungsübernahme für den Teil der Aufstockungsleistungen getroffen. Die Genossenschaft ist daher verpflichtet, die Aufstockungsleistungen als eigene Verpflichtungen zu behandeln und eine Rückstellung zu passivieren.

Im Geschäftsjahr wurde in einer ergänzenden Vereinbarung festgelegt, dass für zwei weitere anspruchsberechtigte Mitarbeiter eine hälftige Kostenteilung zwischen der MWG und der MWG-Service GmbH erfolgt.

Die Rückstellung für diese Aufstockungsleistung wurde zum Stichtag 31.12.2025 durch die HEUBECK AG auf Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,83 % ermittelt. Künftige Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Die Rückstellung für Aufstockungsleistungen im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen der MWG-Service GmbH sind in Höhe von 199,5 T€ in der Genossenschaft zu bilanzieren.

Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten drei Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 682,9T€ passiviert.

Für die zum Stichtag 31.12.2025 bestehenden Jubiläumsverpflichtungen gegenüber berechtigten Arbeitnehmern wurden Rückstellungen auf Basis der Berechnungen der HEUBECK AG und unter Berücksichtigung des Rechnungszinses von 2,21 % (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für Oktober 2025 und Fortschreibung auf Dezember 2025 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren) in Höhe von 82,0 T€ gebildet. Dabei erfolgte die Bewertung der Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, wobei zum Stichtag 31.12.2025 jeweils nur der Teil der künftigen Jubiläumsleistungen berücksichtigt wird, der zeiträtterlich bereits erdient ist. In die Ermittlung wurden Sozialversicherungsbeiträge einbezogen, ein vorzeitiges Ausscheiden der Arbeitnehmer wurde nicht berücksichtigt. Die zum 31.12.2025 gebildete Rückstellung für die Verzinsung einer möglichen Rückzahlung von Fördermitteln wurde auf Grundlage des potenziellen Rückzahlungsbetrags ermittelt. Dabei wurde ein Zinssatz von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß BGB zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert worden (§ 253 Abs. 1 HGB).

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Spareinlagen) wird zum 31. Dezember 2025 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 205,1 T€ ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Wesentlichen im Voraus gezahlte Mieten und Verwaltergebühren sowie einmalige zusätzliche Nutzungsentgelte ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im **Anlagenspiegel** (Anlage 1) dargestellt.

2. Umlaufvermögen

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge wesentlichen Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	51,7	54,3
Sonstige Vermögensgegenstände	17,3	27,7
Gesamtbetrag	69,0	82,0

3. Eigenkapital

Die Entwicklung des Bilanzgewinns ergibt sich wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Bilanzgewinn zum 1. Januar des Jahres	3.705.655,99	3.416.928,89
Dividendenausschüttung	-355.623,38	-349.378,64
Zuführung Andere Ergebnisrücklage	-3.350.032,61	-3.067.550,25
Zwischensumme	0,00	0,00
Jahresüberschuss	4.653.979,70	4.455.655,99
Zuführung Gesetzliche Rücklage	-500.000,00	-500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember des Jahres	3.903.979,70	3.705.655,99

Der laut Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2025 auszuschüttende Betrag betrug 355.784,78 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 161,40 € geringer.

4. Rückstellungen

In den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer in Höhe von 151,2 T€ für die Jahre 2022 bis 2025 enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Betriebs-, Messdienstkosten)	738,4	575,7
unterlassene Instandhaltung	682,9	722,0
Altersteilzeitverpflichtungen MWG	543,5	702,8
sonstige Personalkosten	249,8	228,5
Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen	248,1	267,3
Verzinsung Spareinlagen (Durchschnittsverzinsung)	205,1	255,5
Altersteilzeitverpflichtung (Aufstockung MWG-Service GmbH)	199,5	155,7
Brandschutzertüchtigung	145,5	349,9
übrige Rückstellungen	613,2	241,3
Sonstige Rückstellungen gesamt	3.626,0	3.498,7

5. Verbindlichkeiten

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

Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. a. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Außergewöhnliche Erträge	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	2.261,6	890,6
Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen	1.041,2	1.511,0

Die außergewöhnlichen Erträge sind im Posten Sonstige betriebliche Erträge enthalten.

Außergewöhnliche Aufwendungen	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Anpassung der Rückstellung für Archivierung	176,2	0,0
Aufwendungen für Zuführungen zu Altersteilzeitrückstellungen (Aufstockung) MWG-Service GmbH	95,6	166,0
Zukünftige Mietverpflichtungen ohne Nutzung	57,8	0,0
Kosten des Beweissicherungsverfahrens	22,5	7,1
Aufwendungen Jubiläum 70 Jahre MWG	0,0	121,7

Alle außergewöhnlichen Aufwendungen sind im Posten Sonstiger betrieblicher Aufwand enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit Ausnahme der oben bereits dargestellten Sachverhalte keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Unverzinsliche Sicherungsgrundschuld in Höhe von 860,0 T€ für die Landeshauptstadt Magdeburg im Zusammenhang mit dem Ankauf einer KITA und eines Hortes in 2013. Diese betrifft die Weitergabe des Grundbesitzes bzw. die Zweckbindung, die unentgeltliche KITA- und Hortnutzung durch einen anerkannten Träger der Jugendhilfe für die Dauer von 20 Jahren nach Besitzübergang zu gewährleisten. Entsprechend des Überlassungsvertrages werden Verträge für direkt abzurechnende Kosten unmittelbar vom Träger mit den entsprechenden Unternehmen abgeschlossen bzw. abgerechnet. Besitzübergang war der 01.09.2013. Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich jährlich um 1/20 (43,0 T€). Die MWG - Wohnungsgenossenschaft hat die Einrichtung zur Förderung der Kinder- und Jugendbetreuung erworben. Durch ein vereinbartes bis zu 25 %-iges Belegungsrecht können freie Betreuungsplätze den eigenen Mitgliedern angeboten werden.

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 295,6 T€.

Für die in die MWG-Service GmbH verschmolzene Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH übernimmt die MWG die Kosten der Vorbereitung des Beweissicherungsverfahrens in Höhe von maximal 325,8 T€. Von diesen Kosten sind bereits 187,5 T€ angefallen, wovon 22,5 T€ im Berichtsjahr entstanden sind.

Für die Tochtergesellschaft MWG-Service GmbH hat die MWG eine Patronatserklärung gegenüber der Sparkasse Magdeburg für ein Darlehen zur Errichtung des neuen Geschäftssitzes in Höhe von 1,2 Mio. € abgegeben.

Im Zusammenhang mit einer Fördermittelgewährung zur Mitfinanzierung einer Modernisierungsmaßnahme besteht Unsicherheit, ob bereits ausgezahlte Fördermittel zurückgefordert werden. Das Rückzahlungsrisiko beträgt 0,6 Mio. € zuzüglich Zinsen von 0,2 Mio. €.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben sowie Grundstücks- und Werkverträgen mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 2.679,6 T€.

3. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält zum Stichtag 31.12.2025 bei einem Tochterunternehmen 100 % der Geschäftsanteile. Mit dem Tochterunternehmen besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Unternehmen	Eigenkapital zum		Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme	
	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
	T€		T€	T€
MWG-Service GmbH	7.654,3		496,5	607,9

Das Jahresergebnis der Gesellschaft beträgt gemäß den Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge nach Ergebnisübernahme 0,0 T€.

Der Sitz der MWG-Service GmbH ist Magdeburg, Carnotstraße 12.

4. Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2025	2024
kaufmännische Mitarbeiter	82	84
technische Mitarbeiter	12	12
Auszubildende	5	5
Beschäftigte	99	101

5. Mitglieder

	31.12.2025	31.12.2024
Bestand am 1. Januar des Jahres	15.782	15.472
Zugänge	858	1.021
Abgänge	-700	-711
Bestand am 31. Dezember des Jahres	15.940	15.782

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 44.072,80 € (Vorjahr: 167.216,47 €) erhöht.

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Dr. Andreas Hartung	Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Matthias Kruppa	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Ingolf Mehl	
Helmut Herdt	
Gitte Jahn	
Prof. Dr. Thomas Harborth	
Prof. Dr. Stefan Henze	

9. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2025 auf ca. 5.571,7 T€.

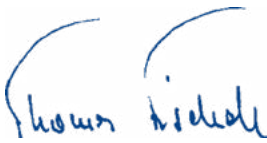
F. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.653.979,70 €. Aus dem Überschuss sind bei Bilanzaufstellung satzungskonform 500.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.

Der für den 23.06.2026 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.903.979,70 € einen Betrag von 361.586,37 € für die Ausschüttung einer 3 %-igen Dividende zu verwenden und 3.542.393,33 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 16. März 2026

Der Vorstand



Thomas Fischbeck



Dr. Andreas Hartung

**Anlage 1 – C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
I. Bilanz | 1. Entwicklung des Anlagevermögens**

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchun- gen des Ge- schäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	724.862,47	4.770,00	0,00	0,00	729.632,47
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	614.322.909,68	10.547.192,39	4.172.768,11	595.580,79	621.292.914,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.797.409,52	5.750,73	0,00	22.926.560,44	31.729.720,69
Grundstücke ohne Bauten	7.913.385,53	0,00	0,00	0,00	7.913.385,53
Technische Anlagen und Maschinen	34.357,32	0,00	0,00	0,00	34.357,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.648.573,44	693.046,29	36.327,78	26.000,00	3.331.291,95
Anlagen im Bau	7.070.477,04	5.220.355,35	0,00	-595.580,79	11.695.251,60
Bauvorbereitungskosten	1.370.348,64	100.390,40	0,00	0,00	1.470.739,04
Geleistete Anzahlungen	19.992.494,58	3.059.547,39	0,00	-22.952.560,44	99.481,53
Sachanlagen insgesamt	662.149.955,75	19.626.282,55	4.209.095,89	0,00	677.567.142,41
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.254.275,00	400.000,00	0,00	0,00	7.654.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	7.254.775,00	400.000,00	0,00	0,00	7.654.775,00
Anlagevermögen insgesamt	670.129.593,22	20.031.052,55	4.209.095,89	0,00	685.951.549,88

**Anlage 2 – C. Erläuterungen zur Bilanz und zur
Gewinn- und Verlustrechnung
I. Bilanz | 5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeitspiegel

* = eingeschätzt in Bezug auf die
voraussichtliche Wiederanlagequote
GPR = Grundpfandrechte
ZES = Mietzessionen

Vorjahreszahlen in (Klammern)

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Spareinlagen*

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m.			Abschreibungen zum 31.12. kumuliert	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€	€
644.466,47	22.646,00	0,00	0,00	0,00	667.112,47	62.520,00	80.396,00
195.368.909,31	9.948.500,44	1.041.171,26	1.792.694,07	0,00	202.483.544,42	418.809.370,33	418.954.000,37
4.377.852,79	155.594,99	0,00	0,00	0,00	4.533.447,78	27.196.272,91	4.419.556,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.913.385,53	7.913.385,53
14.181,32	2.582,00	0,00	0,00	0,00	16.763,32	17.594,00	20.176,00
1.311.230,75	269.214,43	0,00	32.025,78	0,00	1.548.419,40	1.782.872,55	1.337.342,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.695.251,60	7.070.477,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.470.739,04	1.370.348,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.481,53	19.992.494,58
201.072.174,17	10.375.891,86	1.041.171,26	1.824.719,85	0,00	208.582.174,92	468.984.967,49	461.077.781,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.654.275,00	7.254.275,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.654.775,00	7.254.775,00
201.716.640,64	10.398.537,86	1.041.171,26	1.824.719,85	0,00	209.249.287,39	476.702.262,49	468.412.952,58

insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	
145.441.007,51 (134.975.363,18)	7.734.993,25 (9.221.065,86)	25.630.249,20 (29.976.478,14)	112.075.765,06 (95.777.819,18)	145.441.007,51 (134.975.363,18)	GPR/ZES
123.028.352,40 (120.972.991,71)	12.302.835,24 (12.097.299,17)	49.211.340,96 (48.389.196,68)	61.514.176,20 (60.486.495,86)		
19.023.463,74 (19.881.074,90)	19.023.463,74 (19.881.074,90)				
1.954.852,60 (3.069.792,03)	1.954.852,60 (3.069.792,03)				
321.622,48 (94.050,80)	321.622,48 (94.050,80)				
1.076.651,43 (880.055,05)	1.056.970,92 (859.104,07)	19.680,51 (20.950,98)			
290.845.950,16 (279.873.327,67)	42.394.738,23 (45.222.386,83)	74.861.270,67 (78.386.625,80)	173.589.941,26 (156.264.315,04)	145.441.007,51 (134.975.363,18)	GPR/ZES (GPR/ZES)

Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2025

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenden Aufgaben für das Jahr 2025 im vollen Umfang wahrgenommen und erfüllt. Durch die vorhandene hohe fachliche Kompetenz jedes einzelnen, von den Vertretern unserer Genossenschaft gewählten Aufsichtsrats-Mitgliedes, hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Im Berichtsjahr fanden neun gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt und es erfolgte eine schriftliche Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat. Darüber hinaus trat der Aufsichtsrat zu neun internen Sitzungen zusammen.

Die im Vorjahr gemeinsam festgelegten Schwerpunkte wurden vollständig in den gemeinsamen Sitzungen abgearbeitet. Der Aufsichtsrat wurde von der MWG kontinuierlich und zeitnah über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. Diese Berichterstattung erfolgte sowohl durch den Vorstand als auch durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft. Auf Basis dieser ausführlichen Unterlagen konnten sich die Aufsichtsratsmitglieder im Vorfeld der Sitzungen intensiv vorbereiten. In den Sitzungen selbst wurden die relevanten Themen sachlich, konstruktiv und bei Bedarf auch kritisch diskutiert. Alle Fragen und Aufgaben konnten im Interesse der Genossenschaft abschließend geklärt und entschieden werden.

Durch die stets nahezu vollständige Anwesenheit der Aufsichtsratsmitglieder war die Beschlussfähigkeit jederzeit gewährleistet.

Die mit besonders fachkundigen Mitgliedern besetzten Ausschüsse für Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht/Personal, durch letzteres erweitert auf Grund der notwendigen für die Genossenschaft maßgebenden Personalentscheidungen in Führungspositionen, arbeiten zuverlässig und effektiv. Diese strukturierte Ausschussarbeit sichert die hohe Qualität der Aufsichtsratsarbeit und ihrer Entscheidungskompetenz.

Inhaltliche Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit im Jahr 2025 waren

- die Einhaltung des Bau- und Finanzierungsplans
- die effiziente Verwendung der Spareinlagen
- die dauerhafte Sicherung niedriger Leerstände
- die kontinuierliche Modernisierung des Bestandes
- die Förderung des anspruchsvollen Neubaus
- die strategische Erweiterung und Verbesserung des Portfolios durch An- und Verkäufe von Immobilien und
- die Bindung und der Vertragsabschluss mit dem Nachfolger des hauptamtlichen Vorstandes im Bereich Technik und Vertrieb der MWG bei gleichzeitiger Sicherstellung der Weiterführung der Spareinrichtung der MWG nach den Vorgaben der BaFin und seiner Unterstützung bei der Einarbeitung durch die nebenamtliche Folgebestellung des zum 31.12.2025 ausscheidenden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes.

Dem Aufsichtsrat ist es in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand gelungen, die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität weiterhin als zentrales Ziel zu verankern. Leerstehende Wohnungen konnten durch gezielte Budgeterhöhungen zügig saniert und wieder vermietet werden. Das ausgezeichnete wirtschaftliche Ergebnis ermöglichte wiederum die Ausschüttung einer Dividende an die Mitglieder.

Auch die direkte Zusammenarbeit mit den Abschlussprüfern des Prüfungsverbandes im Rahmen der Prüfungstätigkeit im Jahr 2025 war Bestandteil der Kontrollarbeit. Neben den gesetzlichen Prüfungen wurden vom Aufsichtsrat ergänzende Fragestellungen und Schwerpunkte eingebracht. Der Abschlussprüfer bestätigt regelmäßig die ordnungsgemäße Arbeit des Aufsichtsrats, insbesondere die Beschlussfassungen sowie die fristgerechte und inhaltlich vollständige Protokollierung der Sitzungen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft wurde auf Basis des Unternehmensleitbildes sowie bestehender Konzepte die Fortschreibung der Investitions- und Finanzplanung für die nächsten fünf Jahre begleitet. Dabei wurden Marktanalysen sowie die Positionierung im Wettbewerbsumfeld in die Portfolio- und Objektbewertung einbezogen.

Die stetig steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft - insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Abrechnungssysteme und steuerliche Rahmenbedingungen - erfordern eine kontinuierliche Optimierung der internen Prozesse. Zudem hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den Beauftragungswesen der MWG zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, der internen Revision, dem Risikobericht, der Einrichtung und Überwachung der Compliance-Vorgaben sowie den Anforderungen aus dem Geldwäschegesetz intensiv auseinandergesetzt.

Trotz der angespannten Lage auf dem Bausektor war es dem Aufsichtsrat wichtig, sowohl die Investitionen als auch die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand planmäßig fortzusetzen.

Das Neubauprojekt in der Victor-Jara-Straße (Nord) wurde mit Ausnahme der Gewerbeeinheit in 2025 fertiggestellt. Über die 54 Wohnungen wurden Mietverträge abgeschlossen, die geplanten Baukosten von 13.250.00 Euro eingehalten. Der Aufsichtsrat hat sich während der gesamten Bauphase in mehreren Terminen vor Ort über den jeweiligen Baufortschritt informiert.

Ebenso wurde die neue Hauptverwaltung der MWG - das „Forum“ am Breiten Weg im März 2025 fertiggestellt. Der Umzug der MWG in die neuen Räumlichkeiten erfolgte für die Mitarbeiter aber auch für die Genossenschaftsmitglieder im April und Mai 2025 völlig reibungslos. Der Aufsichtsrat hat bis zum Abschluss der Baumaßnahme regelmäßig die Einhaltung der Investitionskosten von 22.633,0 T€ als auch den Umfang einer Fremdnutzung geprüft.

Die Sicherung der Liquidität hatte stets oberste Priorität. Der ausgewogene Mitteleinsatz zwischen Bestandsmodernisierung und Neubau entsprach dem erklärten Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat.

Gemäß dem vereinbarten Rhythmus fanden auch im Berichtsjahr gemeinsame Sitzungen mit der Tochtergesellschaft MWG-Service GmbH statt. Diese beinhalteten Auswertungen der Finanzpläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Kapitalflussrechnungen und Jahresergebnisse. Die Lagerhalle zur Erweiterung des Betriebsstandortes durch die MWG-Service bei Einhaltung von Zeitplan und Kosten mit Unterstützung insbesondere des technischen Bereiches der MWG, wurde Mitte des Jahres 2025 fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Der Aufsichtsrat bekräftigt seine Unterstützung für den Nachbarschaftsverein und die Stiftung und unterstreicht damit den sozialen Anspruch der Genossenschaft.

Auch im Jahr 2025 wurde der Spareinrichtung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Trotz der Zinswende ist es dem Vorstand gelungen, den Sparern attraktive Konditionen anzubieten. Die Spareinlagen wurden effektiv für die Modernisierung des Bestandes und für Neubauprojekte eingesetzt. Die kontinuierliche Einwerbung von Spareinlagen ist ein Beleg für das große Vertrauen der Mitglieder in die Genossenschaft und ihr Geschäftsmodell.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2025 weist für die MWG ein Ergebnis von 4,7 Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 43,4 % aus, die Leerstandsquote wurde von 0,6 % auf 0,5 % gesenkt! Die 100%ige Tochter der Genossenschaft, die MWG-Service erreichte ein Jahresergebnis von 496,5 T€ mit einem Eigenkapital von 7.654,3 T€.

Der Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt hat dem Jahresabschluss 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit dem Jahresabschluss und dem Prüfungsbericht auseinandergesetzt und darüber den Wirtschaftsprüfern schriftlichen Bericht erstattet.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank für ihre engagierte Arbeit im Jahr 2025 aus. Ein besonderer Dank gilt auch den ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement zum Wohle aller Mitglieder.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft auch im Jahr 2026 mit dem vollen Einsatz aller Aufsichtsratsmitglieder fortgesetzt wird.

Magdeburg, den 18. Mai 2026

Mit freundlichen Grüßen



Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Magdeburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Magdeburg, 18.05.2026

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E. V.
- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -

gez. Stief
Wirtschaftsprüfer

gez. Mottl
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand 01.04.2026

Objekte WB Mitte: PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112

Bahrendorfer Straße	14
Blaubeilstraße	1-11; 13-19
Breiter Weg	261-263
Endelstraße	21-21b; 22-22b; 23; 29
Erzbergerstraße	14-15; 16-18; 20-22
Erzbergerstraße	7+8+9
Faßlochsberg	33+35
Fermersleber Weg	22-36; 38-44c
Förderstedter Straße	50-66
Geißlerstraße	2
Große Steinernetischstraße	1-9
Große Weinhofstraße	14-14a
Haeckelstraße	4
Hohepfortestraße	56-59; 60-63
Jakobstraße	40-44; 46-52
Küferstraße	1+3
Kühleweinstraße	26-29
Langer Weg	15-17; 18-21; 22-25; 26-29; 30-32
Leibnizstraße	48
Lüneburger Straße	14+15; 17+18
Lutherstraße	8+8a; 9-9b; 10+10a
Moldenstraße	2-4; 34-36; 38
Moselstraße	1+2
Mühlenstraße	1-11, 8+10
Neustädter Straße	7-11; 13-17; 19-23
Ottenbergstraße	1-1b; 2-2a
Otto-v.-Guericke-Straße	74-77; 78-81
Papenburg-Privatweg	7
Pappelallee	9-12; 13-16; 34-40
Paul-Ehrlich-Straße	1+ 3+ 5
Peter-Paul-Straße	35-37; 38
Peterstraße	13-19; 21-27
Schinkelstraße	2-2c
Schneidlinger Straße	2+4; 6+8; 10+12
Sudenburger Wuhne	33+34; 35-37; 38+39
Telemannstraße	1-5; 7-11; 12-16; 17-21
Virchowstraße	2
Weinbergstraße	17-19
Weitlingstraße	12-20

Objekte WB Süd: PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122

Arnold-Zweig-Straße	2a
Bernhard-Kellermann-Straße	29-39; 41-45
Bertolt-Brecht-Straße	12-12c
Halberstädter Chaussee	27a-27c; 27d - 27f
Hermann-Hesse-Straße	1b-2; 3-6; 7+8
Juri-Gagarin-Straße	16+17; 28-32; 33-36
Kirschweg	51-59; 61-69; 71-79
Lilienweg	132-138
Planetenweg	22, 24
Quittenweg	54-60
Straße B	42
Straße C	13-15; 16-19; 20-21
Waagestraße	2-3; 6+8; 11-12
Werner-Seelenbinder-Straße	10-14; 15-18; 20; 25-27; 30
Willi-Bredel-Straße	19-27
Wostokstraße	1-5; 6-10; 11-15

Vertreter WB Mitte

Name	Vorname
Borrmann	Werner
Daehre	Christian Sascha
Engel	Jürgen
Groß	Michaela
Höppel	Werner
Koch	Marianne
Lauert	Ursel
Löwe	Thomas
Lück	Eckard
Lüttig	Ralf
Niemann	Frank
Peter	Christian
Pieper	Thomas
Rätzel	Thomas
Senger	Marika
Sonntag	Frank
Stiele	Frank
Weihrauch	Anke
Winter-Hübenthal	Jens

Ersatzvertreter WB Mitte

Vertreter WB Süd

Name	Vorname
Baumgart	Roswitha
Blanke	Michael
Giermann	Andreas
Henseleit	Helmut
Himmel	Bastian
Krankemann	Ralf
Langer	Bianca
Neum	Günter
Spandau	Angelika
Stasch	Antje
Stüber	Manfred
Trögel	Stefan
Windberg	Beatrix
Dr. Zöhrer	Peter
Zühlsdorff	Manfred

Ersatzvertreter WB Süd

Holzinger	Angelika
-----------	----------

Objekte WB Nord: PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130

Ankerstraße	6
Bebertaler Straße	1-6
Bördebogen	4+5; 6+7; 8+9
Crucigerstraße	8+9; 10+11; 12+13; 14+15
Curiestraße	23, 25, 27
Felsengrund	4, 6, 8, 12
Fliedergrund	10, 12, 14, 18, 22
Fritz-Maenicke-Straße	16-20; 21-25; 26-29; 30-34; 40-42
Hanns-Eisler-Platz	6+7; 8+9
Hans-Grade-Straße	34-36; 38-40; 41-43; 44-46; 47-50; 57-60
Heinrichstraße	7-10; 14-19
Helene-Weigel-Straße	2-5; 6-10
Hohestraße	33-39
Im Brunnenhof	1-3
J.-R.-Becher-Straße	1-4;
Lauestraße	8-12
Lumumbastraße	1+2; 3+4; 5+6; 7+8; 9+10; 16+17; 18-20
Mechthildstraße	15-20; 21-26; 37-40; 41-45; 46-51
Milchweg	2-5
Morgenstraße	51-54
Neuer Sülzeweg	5-7; 8-10; 11-13; 14-16
Othrichstraße	13-18; 19-23; 24-29
Otto-Nagel-Straße	4-6; 7+8
Pablo-Picasso-Straße	36-38; 39-42
Rathmannstraße	5-13; 14-19
Ringfurter Weg	1-4, 5-8; 9-13
Rollestraße	33-35; 36-39; 40-43
Rostocker Straße	16
Salvador-Allende-Straße	1+2; 3-5; 16+17; 21+22; 32; 34+34a
Scheelestraße	7-11
Schmidtstraße	19-20a; 41-43
Schrotebogen	12; 1+2; 3+4; 23-25; 26-28

Objekte WB Ost: PLZ-Gebiet: 39114

An der Ölmühle	8
Büchnerstraße	15
Lingnerstraße	7+8
Mittelstraße	16+17
Gartenstraße	10

Objekte WB West: PLZ-Gebiet: 39108, 39110

Alexander-Puschkin-Straße	63-63d
Badeleber Straße	1-9
Beimsstraße	51-57
Ebendorferstraße	5-6; 52-53
Friesenstraße	10-12; 36-39; 41-43
Fröbelstraße	17-23; 18-26; 28-36; 41-45; 47-51; 70-78; 100-106; 108-114
Gerhart-Hauptmann-Straße	48+8
Große-Diesdorfer-Straße	49, 48a-d; 93-96; 195-198
Hötensleber Straße	10-13
Klopstockstraße	2+4
Lessingstraße	65
Liebermannstraße	15
Liebermannstraße	13, 13a-b
Olvenstedter Platz	2+3
Olvenstedter-Straße	20-21; 22-24
Schenkendorfstraße	15-18; 21-24; 25-27
Schillerstraße	5, 39-40b
Spielhagenstraße	59-67; 69-77; 79-87; 95-99;
Zum Lindenweiler	96-100, 102-106
Sudermannstraße	8-12
Wielandstraße	18a-18d; 27
Wilhelm-Klees-Straße	1-6; 15a-15f; 16a-16f;
Wilhelm-Kobelt-Straße	10

Vertreter WB Nord

Name	Vorname
Angerstein	Lothar
Ballschuß	Hubertus
Fieseler	Heidelines
Galle	Dirk
Gereke	Hans-Jürgen
Gülle	Siegmund
Günter	Karl-Heinz
Hoff	Martina
Hucke	Michaela
Köppe	Wolfgang
Künnemann	Karin
Linde	Andreas
Lubda	Hans-Werner
Mittler	Simone
Overhof	Reimer
Putze	Ingeborg
Quast	Tobias
Rasche	Hans-Joachim
Renne	Alexander
Röder	Heiko
Schirmer	Marcus
Schulz	Hannelore
Sorge	Bettina
Steinecke	Heinrich
Tempelhoff	Angela
Wienke	Jürgen
Dr. Würdig	Rose

Ersatzvertreter WB Nord**Vertreter WB Ost**

Name	Vorname
Dr. Kunert	Martin
Weber	Kurt

Ersatzvertreter WB Ost

Grulich	Leona
Hellfritzsch	Nancy
Paul	Bärbel

Vertreter WB West

Name	Vorname
Dr. Böck	Ronald
Boes	Detlef
Böhme	Christiane
Friedrich	Björn
Gieske	Christoph
Hüllweck	Ilse
Kliemt	Torsten
Kuhse	Bastian
Neumeister	Martin
Tafel	Ronald
Böttcher	Anke

Ersatzvertreter WB West



Wir sind für Sie da!

MWG-Forum

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 444
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Wohnungsmarkt Mitte

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 240
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Immobilienpartner

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 270
E-Mail: Immobilienpartner@MWG-Wohnen.de

MWG-Stiftung

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 456
E-Mail: Kontakt@MWG-Stiftung.de

MWG-Spareinrichtung

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 333
E-Mail: Kontakt@MWG-Sparen.de

MWG-Nachbarschaftsverein e.V.

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 555
E-Mail: Kontakt@MWG-Nachbarn.de

Geschäftsstellen

MWG-Wohnungsmarkt Süd

Juri-Gagarin-Straße 16
39118 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 500
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Wohnungsmarkt Nord

Victor-Jara-Straße 6
39126 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 300
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

Nachbarschaftstreff Nord

Schrotebogen 12
39126 Magdeburg

Nachbarschaftstreff Mitte

Breiter Weg 25
39104 Magdeburg

Nachbarschaftstreff Süd

Juri-Gagarin-Straße 16
39118 Magdeburg

Nachbarschaftstreff West

Gr. Diesdorfer Straße 192
39110 Magdeburg

www.MWG-Wohnen.de

HERAUSGEBER

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG
Magdeburg
www.MWG-Wohnen.de

REDAKTIONSSCHLUSS

18. Mai 2026

FOTOS

H+Q Medien, MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg,
Rayk Weber, Stefan Deutsch,
Victoria Kühne, Steffen Lehmann

TEXTE

MWG-Wohnungsgenossenschaft
eG Magdeburg, Journalistenbüro
cityPress Magdeburg

GESTALTUNG

Pitch - Die Kreativagentur
www.pitch-agentur.de