

## 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### INKLUSIVE RISIKOMANAGEMENTSYSTEM/VERWENDUNG

### FINANZINSTRUMENTE

#### 3.1. PROGNOSEBERICHT

Langfristig betrachtet führen demografischer Wandel, sich verändernde Wohnungsanforderungen und energetische Vorgaben dazu, dass sich die MWG in den kommenden Jahren auch weiterhin diesen Themen stellen muss. Daher ist es wichtig, das bestehende Wohnungsangebot den Anforderungen weiter anzupassen bzw. zu erweitern. Die Diversifikation soll über Neubau sowie über Wohnungszuschnittsveränderungen erfolgen. Auch der Ankauf von sanierten Beständen und Arrondierungsflächen kommt dabei in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüstes geht die MWG derzeit nicht von einer Bestandsreduzierung aus. Strategisch wird trotz des geplanten Verkaufs von Wohnungen im Bereich Wohneigentum ein überschaubarer Bestandszuwachs erwartet.

Im Jahr 2020 und den Folgejahren stehen Modernisierungen und Sanierungen in den Bestandsobjekten sowie Neubau auf dem Bauplan. Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die geplanten Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Neubau und Ankauf für 2020 belaufen sich auf ca. 36,3 Mio. €. In 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „Luisenturm“ in der Erberger Straße begonnen. Dieser Neubau wird schwerpunktmäßig bis 2022 erfolgen. Die gesamte Investitionstätigkeit soll die Position der Genossenschaft auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt weiter stärken. Finanziert werden diese Maßnahmen aus Eigenmitteln, Fördermitteln, dem Mittelzufluss der Spareinlagen sowie durch Darlehensaufnahmen über Kreditinstitute.

Die Investitionstätigkeit soll zur Mieterzufriedenheit und Neukundengewinnung beitragen, aber auch zur Unterstützung der ansässigen Handwerksbetriebe und Baufirmen. Mit dem schon seit Jahren hohen Bauvolumen ist die MWG aus unserer Sicht auch ein wichtiger Investor in der Stadt Magdeburg.

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung sollen im Jahr 2020 ca. 10,8 Mio. €, also durchschnittlich 19,77 €/m<sup>2</sup> pro Jahr überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objekt- ausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzukommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 6,3 Mio. €, so dass in Summe 31,30 €/m<sup>2</sup> pro Jahr in die Bestände fließen. Die Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung liegt damit weiter auf hohem Niveau.

Die Genossenschaft erwartet für das Jahr 2020 eine Jahresollmiete von ca. 36,3 Mio. €, die sich damit leicht über dem Vorjahresniveau bewegt.

Es wird mit einer Durchschnittsmiete Wohnen/Gewerbe von 5,53 €/m<sup>2</sup> pro Monat im Jahr 2020 gerechnet. Aus Wohnungs- und Gewerbeleerstand sowie Mietminderungen werden Erlöschmälerungen bei den Sollmieten von 4,5 % im Jahr 2020 prognostiziert.

Die Genossenschaft erwartet die Fortsetzung des positiven Geschäftsverlaufes der MWG-Spareinrichtung und bis zum Jahresende 2020 das Anwachsen des Sparvolumens auf ca. 98,8 Mio. €.

Die Mittel der Sparer werden nachhaltig im investiven Bereich eingesetzt. Darüber hinaus sind partielle Bestandszukäufe zur Portfolioverbesserung in guten Lagen möglich.

Im Geschäftsjahr 2020 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 2,2 Mio. € erwartet. Das Jahresergebnis 2020 liegt damit unter dem Vorjahresniveau. Hierbei stehen den um etwa 0,7 Mio. € erhöhten Mieterlösen im Wesentlichen um ca. 1,2 Mio. € gestiegene Kosten für Instandhaltung und Personal gegenüber.

Der für 2020 erwartete Cashflow beläuft sich auf 9,2 Mio. €. Die planmäßige Tilgung wird bei ca. 8,6 Mio. € liegen und kann somit weiterhin problemlos aus dem Cashflow geleistet werden. Die Relation zwischen Cashflow und Tilgung wird somit bei ca. 1,1 liegen.

Darüber hinaus wird auch in 2020 eine Liquidität gegeben sein, die es ermöglicht, den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Diese wird sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Investitionstätigkeit, für die verstärkt Eigenmittel eingesetzt werden, deutlich verringern.

### 3.2. RISIKEN UND CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement wird für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung erfordern 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.

Aufgrund des hohen zukünftigen Bauvolumens könnten sich eventuell Risiken aus steigenden Baupreisen und aus der Verfügbarkeit der erforderlichen Bauleistungen, auch aufgrund der Corona-Pandemie ergeben. Gegenmaßnahmen sind u. a. die langfristige Bindung der Partnerunternehmen und die Bündelung von Baumaßnahmen.

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 Wiederherstellung der Wohnungen und der daraus resultierenden Verbesserung der Vermietbarkeit eingeplant. Als zweite strategische Gegenmaßnahme zum demographischen Wandel entwickelt die MWG Konzepte zum betreuten Wohnen sowie moderne Zuschnitte durch eine auf der Geschäftsstrategie basierenden Neubautätigkeit. Die Genossenschaft minimiert auf diese Weise das Risiko aus der zunehmenden Altersstruktur und nutzt Chancen aus der Neubautätigkeit.

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. Auch weiterhin wird die MWG die bedarfsgerechte Erneuerung bzw. Veränderung ihres Wohnungsbestandes nachhaltig vorantreiben.

Die sich durch die positive Entwicklung der MWG-Spareinrichtung bietenden Möglichkeiten zur Bestands- und Finanzoptimierung werden auch künftig konsequent genutzt. Es fließen Mittel in den Neubau und in die Bestandsverbesserung sowie in den Ankauf sanierter Bestände bzw. Arrondierungsflächen, was zu einer Verbesserung des Bestandsportfolios führt.

### 3.3. RISIKOMANAGEMENT

Die MWG hat ein Risikomanagement implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Alle Bereiche sind darin eingebunden, der Vorstand trägt die Verantwortung. Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung der Risikobetrachtung. Die Einschätzung der Risiken erfolgt quartalsweise bzw. ist Thema in der regelmäßigen erweiterten Vorstandsberatung. In der jetzigen Phase der Corona-Pandemie werden die Risiken wöchentlich betrachtet.

Risiken, die zu einer Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung der MWG führen, sind derzeit nicht erkennbar.

Durch die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH erfolgte im Jahr 2019 auf der Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes die Innenrevision der Prüffelder Darlehensverwaltung und Bestandsverwaltung. Die MWG-Spareinrichtung wird durch die PSD Bank Braunschweig, Abteilung Innenrevision, geprüft. Risikobehaftete negative Feststellungen wurden von beiden Prüfern nicht getroffen.

Es werden u. a. folgende Risiken betrachtet:

#### BESTANDS- UND LEERSTANDSRISIKO

Es erfolgt eine regelmäßige Beobachtung des Wohnungsmarktes. Wichtig bei der Neuvermietung ist die Bonitätsprüfung der Mietinteressenten, um hier schon frühzeitig einem Mietforderungsanstieg 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 Verän-

derungen in der Altersstruktur der Mitglieder Rechnung getragen. Für die nächsten Jahre wird aufgrund der Demografieentwicklung ein leichter Leerstandsanstieg erwartet.

## RISIKEN AUS FINANZANLAGEN

Die MWG hat mit allen Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen. Die Tochtergesellschaften sind daher mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Für die Tochtergesellschaften erfolgt quartalsweise die Einschätzung der Risikosituation durch die jeweiligen Geschäftsführer. Es sind keine Risiken erkennbar, die negative Auswirkungen auf die Genossenschaft haben.

## LIQUIDITÄTSRISIKEN

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die MWG jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Vor dem Hintergrund der Zahlung von Verwahrgeldern ist ein Mindestliquiditätskonzept erarbeitet worden. Auch 2020 wird der hohe Cashflow dazu führen, dass ein hohes Investitionsvolumen realisiert werden kann.

Durch die MWG-Spareinrichtung erfolgt wöchentlich die Auswertung des Sparvolumens.

Risiken, die sich aus Leerstand, Fluktuation, Mietentwicklung, Forderungsausfall sowie aus der Investitionstätigkeit ergeben können, unterliegen der ständigen Beobachtung. In Abhängigkeit von der Risikogewichtung erfolgt ein quartalsweises, halbjährliches oder jährliches Reporting durch die Bereiche. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Liquidität. Dabei wird in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit einhergehend mit der Preisentwicklung liegen.

Ein aktives Forderungsmanagement kann zeitnah möglichen Zahlungsausfällen entgegenwirken.

## ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert und die Kredite zur Risikominimierung auf 8 Kreditinstitute verteilt.

Das Zinsänderungsrisiko ist gering. Für ca. 63 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht eine feste Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit. Hier sind ein Großteil

der Verträge als Volltilger enthalten, damit verringert sich das Zinsänderungsrisiko. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als 5 Jahren sind zum Teil variabel finanziert.

Es erfolgt eine permanente Beobachtung des Kapitalmarktes, um vor einem Anstieg der Zinsen entsprechende Zinssicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Derzeit wird kein wesentlicher Anstieg der Zinsen erwartet.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps, die entsprechende Grundgeschäfte (Darlehensverträge) in Höhe von insgesamt 12,0 Mio. € absichern und somit nur der Zinssicherung dienen. Ein Handel damit erfolgt nicht. Aus unserer Sicht resultieren aus der Verwendung der Finanzinstrumente keine Risiken.

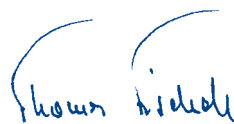
Der durchschnittliche Zinssatz für Bankdarlehen im Jahr 2019 betrug 2,3 % (Vorjahr: 2,7 %).

In den nächsten Jahren wird der durchschnittliche Zinssatz aufgrund der bereits erfolgten Anschlussfinanzierungen voraussichtlich leicht sinken. Die MWG wird auch weiterhin den Kurs zum Abbau der Verbindlichkeiten aus laufenden Krediten konsequent durch hohe planmäßige Tilgungen und Umschuldungen fortsetzen. Für die anstehenden Neubauvorhaben 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 2019 betrug 1,1 % (Vorjahr: 1,2 %). Zum 01.02.2020 erfolgte eine weitere Senkung des Zinssatzes für Sparprodukte.

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

Magdeburg, den 30. März 2020



Thomas Fischbeck



Dr. Andreas Hartung



Helmut H. Seibert