

**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen** in T€

2019	1.758,3
2018	2.829,1
2017	2.952,6
2016	3.749,3
2015	3.727,3

**Planmäßiger Kapitaldienst im Verhältnis zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen** in %

2019	32,0
2018	30,9
2017	31,5
2016	30,7
2015	33,6

**Zinsaufwand zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen**

(inkl. 90% der Zinsen Spareinrichtung ab 2017, vorher 80%) in %

2019	7,4 (10,1)
2018	8,4 (11,4)
2017	8,9 (12,0)
2016	10,1 (13,2)
2015	12,8 (16,0)

Dies entspricht einem Belastungsanteil von monatlich:

2019	0,39 € (0,52 €)
2018	0,44 € (0,59 €)
2017	0,46 € (0,63 €)
2016	0,53 € (0,70 €)
2015	0,65 € (0,82 €)

**ERTRAGSLAGE**

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

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.231,6	95,5	47.871,6	96,2	360,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.765,0	3,5	1.369,0	2,7	396,0
Bestandsveränderungen	227,4	0,5	301,3	0,6	-73,9
Aktivierete Eigenleistungen	252,8	0,5	247,8	0,5	5,0
	<b>50.476,8</b>	<b>100,0</b>	<b>49.789,7</b>	<b>100,0</b>	<b>687,1</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-15.343,0	-30,4	-15.056,5	-30,2	-286,5
Instandhaltungskosten	-10.327,9	-20,5	-11.048,3	-22,2	720,4
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-384,1	-0,8	-422,5	-0,8	38,4
Personalaufwand	-5.616,7	-11,1	-5.263,5	-10,6	-353,2
Abschreibungen (planmäßig)	-7.960,0	-15,8	-7.661,8	-15,4	-298,2
Zinsaufwendungen	-3.415,6	-6,7	-3.839,4	-7,7	423,8
Sonstige Aufwendungen	-3.249,4	-6,4	-3.114,1	-6,2	-135,3
Übrige sonstige Steuern	-10,4	0,0	-10,0	0,0	-0,4
	<b>-46.307,1</b>	<b>-91,7</b>	<b>-46.416,1</b>	<b>-93,1</b>	<b>109,0</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4.169,7</b>	<b>8,3</b>	<b>3.373,6</b>	<b>6,9</b>	<b>796,1</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	36,4		198,1		-161,7
Neutrales Ergebnis	-1.147,1		-533,4		-613,7
Ertragsteuern	-0,4		0,3		-0,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.058,6</b>		<b>3.038,6</b>		<b>20,0</b>

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2019 ist weiterhin als sehr gut zu beurteilen. Es wurde ein Jahresüberschuss von ca. 3,1 Mio. € erreicht.

Das Geschäftsergebnis konnte auf 4.169,7 T€ gesteigert werden und 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 2019 einen Überschuss von 3.680,7 T€ erzielt und lag damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres (3.609,3 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 360,0 T€ erhöht. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 598,7 T€ durch die Vollauswirkung der Neubaumaßnahmen aus dem Vorjahr, durch die im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten sowie durch die Umlage von Modernisierungskosten. Wohnungsverkäufe von insgesamt 19 Einheiten verminderten die Sollmiete. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen 4,5 % der Sollmieten (im Vorjahr: 3,7 %). Die Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung stiegen um 61,3 T€.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 10.327,9 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 720,4 T€ bzw. 6,5 % vermindert.

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um 423,8 T€ vermindert. Ursachen waren neben den zinsgünstigen Umschuldungen sowie den planmäßigen Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten auch die weiterhin sinkende Guthabenverzinsung der Spareinlagen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält die Zinserträge aus der Anlage der flüssigen Mittel sowie die Einflüsse aus der Ergebnisabführung der beiden Tochterunternehmen, der MWG-Media GmbH und der MWG-Energie GmbH bzw. aus der Verlustübernahme aus der MWG-Parkraum GmbH. Darüber hinaus werden hier 10,0 % der Zinsen der Spareinlagen ausgewiesen.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ wies im Jahr 2019 einen Fehlbetrag in Höhe von 1.147,1 T€ aus und lag damit um 613,7 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Wesentliche Ursache dafür waren Mehraufwendungen für die Gewährung von Altersteilzeit aufgrund einer Ende 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung für einen abgegrenzten Kreis von Mitarbeitern.

### Kennzahlenentwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung:

**Entwicklung der Instandhaltungskosten**  
(inklusive Leistungen des Regiebetriebes  
bis einschl. 2017)

in €/m<sup>2</sup>

2019	18,92
2018	20,44
2017	20,19
2016	19,03
2015	19,21

**Entwicklung der Instandhaltungskosten einschließlich nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungen**  
(inklusive Leistungen des Regiebetriebes  
bis einschl. 2017)

in €/m<sup>2</sup>

2019	32,06
2018	32,38
2017	29,25
2016	25,19
2015	31,38

Das Instandhaltungsvolumen der Bestandsobjekte konnte unter Berücksichtigung von aktivierten Herstellungskosten auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten werden.

**Entwicklung der Sollmieten des Wohnungsbestandes pro Monat** (Jahresdurchschnitt)

in €/m<sup>2</sup>

2019	5,30
2018	5,26
2017	5,19
2016	5,16
2015	5,09

**Erlösschmälerungsquote** (Erlösschmälerung / Sollmiete) in %

2019	4,5
2018	3,7
2017	3,1
2016	2,8
2015	3,2

**Gesamtkapitalrentabilität** [(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme]

in %

2019	1,3
2018	1,4
2017	1,6
2016	2,0
2015	2,0

**Eigenkapitalrentabilität** (Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital)

in %

2019	1,5
2018	1,5
2017	1,8
2016	2,3
2015	1,9

**EBITDA**

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis, Abschreibungen, außerordentliches Ergebnis)

in €/m<sup>2</sup>

2019	26,49
2018	26,84
2017	27,23
2016	29,80
2015	29,32

**Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten**in €/m<sup>2</sup>

2019	24,92
2018	27,16
2017	28,38
2016	29,13
2015	28,25

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> lag in 2019 unter dem Vorjahr, da sich die im Jahr 2019 um ca. T€ 764 erhöhte Tilgungsleistung auf diese Kennzahl negativ auswirkte.

## 2.4. BERICHTERSTATTUNG ÜBER NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator sieht die MWG die Fluktuationsrate der Mieter an, die sich im Geschäftsjahr 2019 auf ca. 7,0 % belief.

Die MWG stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels. Das altenfreundliche Wohnen mit dem dazugehörigen Netz sozialer Dienste ist von großer Bedeutung. Bereits 2009 hat die MWG begonnen, Aufzüge in den 10-Geschossen mit einem ebenerdigen Zugang umzubauen. Auch im Jahr 2019 gab es wieder drei dieser Maßnahmen. So wird den Mietern – nicht nur den älteren, sondern auch Mietern mit Kindern – der barrierefreie Zugang zum Haus bzw. zur Wohnung möglich.

Die Erweiterte Mitgliederbetreuung ist eine wichtige Säule der Mieterbindung. Dazu tragen auch die Wohnungsmärkte in Magdeburg Nord, Mitte und Süd bei, die von den Mitgliedern gut angenommen werden. So bietet die Genossenschaft Raum für Begegnung in den Nachbarschaftstreffs im Stadtgebiet. Hier kann sich JEDER einbringen. Die Veranstaltungen der Erweiterten Mitgliederbetreuung, wie Radtour, Hofkonzert, Busreise zum Operettensommer, Kino-Kaffee-Kuchen im Moritzhof, Skatturnier und Domchorkonzert, erfreuen sich aus unserer Sicht großer Beliebtheit. Das Mietermagazin „loggia“ und das Kindermagazin „Susi & Tino“ transportieren dabei den Genossenschaftsgedanken.

Soziale Unterstützung und Begleitung, Hausbesuche sowie die Vermietung von Gästewohnungen zählen ebenfalls zu den Aufgaben der Erweiterten Mitgliederbetreuung. Auch für Kinder gibt es vielfältige Angebote, wie das MWG-Kinderferienlager, das MWG-Familiencamp sowie die alljährliche MWG-Kinderweihnachtsfeier.

Darüber hinaus wird die MWG ihr Betreuungsmanagement inklusive der sozialen Aktivitäten weiter entwickeln und verstärken. Der im November 2010 gegründete MWG-Nachbarschaftsverein zeigt viele Erfolge. Am 31.12.2019 zählte der Verein 393 Mitglieder, davon sind 48 ehrenamtlich aktiv. Insbesondere die Einbindung der älteren Mitglieder in das genossenschaftliche Leben wird als Chance zur weiteren Steigerung der Attraktivität der MWG gesehen. Aber auch im Bereich der Kinderbetreuung wird der Verein aktiv.

Die MWG ist auch eine Familiengenossenschaft, d. h., auch für junge Familien gibt es Angebote – und nicht nur wohnungsseitig. So tragen beispielsweise Patenschaftsverträge mit Kindertageseinrichtungen und die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern zur Unterstützung bei. Im Jahr 2013 erfolgte der Kauf der Kita „Am Nordpark“ sowie des Hortes „Pappelallee“ aus dem Liegenschaftsportfolio der Landeshauptstadt. Damit erwarb die MWG ein anteiliges Belegungsrecht für freie Kita-Plätze; ein zusätzliches Vermietungsargument für die MWG. In 2016/2017 erfolgte aufgrund der großen Nachfrage an Kita-Plätzen ein Erweiterungsbau zur Schaffung zusätzlicher Plätze.

Die MWG-Stiftung setzte ihr Engagement auch 2019 tatkräftig fort. Mit der Unterstützung kompetenter Partner wurden vielfältige Angebote für die Mitglieder geschaffen. Neben einem Kurs zum Thema Achtsamkeit im Alltag wurde eine Vortragsreihe über das Internet angeboten. Im Quittenweg entstand gemeinsam mit Mietern ein Hochbeet. Anlässlich des Tages der Stiftungen wurde ein Vernetzungsfrühstück für Magdeburger Stiftungen veranstaltet. Zudem beteiligte sich die Stiftung erstmals am bundesweiten Vorlesetag und setzte gemeinsam mit dem 1. FCM eine Aktion für Kinder um. Weiterhin wurden 14 Projekte anderer Vereine finanziell unterstützt, beraten und begleitet. Neben Konzerten konnten u. a. Projekte zur Demokratie- und Sportförderung, Ausstellungen, Kultur- und Jugendprojekte gefördert werden. Die positive Entwicklung des Stiftungskapitals, das auf über 1,3 Mio. € angewachsen ist, sichert die Tätigkeit der Stiftung zudem nachhaltig.

Für den Vorstand ist die Motivation und Qualifizierung der Mitarbeiter von großer Bedeutung. Dies spiegelt auch die Versorgungsordnung wieder. Die Mitarbeiter werden nach Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft bezahlt. Qualifizierungsmaßnahmen erfolgen weiterhin regelmäßig.