GESCHÄFTSBERICHT 2019

Wir nennen das **PARTNERSCHAFT.**

INHALT

1	**MWG auf einen Blick**
3	**Vorwort**
4	**GESCHÄFTSENTWICKLUNG**
5	**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**
5	**Grundlagen des Unternehmens**
5	**Wirtschaftsbericht**
5	**Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**
5	Wirtschaftliche und demografische Entwicklung
6	Lage auf dem Wohnungsmarkt / Stadtumbau
8	**Angaben zum Geschäftsverlauf**
8	Bestand
8	Spareinrichtung
8	Investitionen
9	Vermietung
9	Sollmieten
10	Betriebskosten
10	Tochtergesellschaften
10	Mitglieder
10	Personal
11	**Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
11	Vermögenslage
14	Finanzlage
15	Ertragslage
17	**Berichterstattung über nicht finanzielle Leistungsindikatoren**
19	**Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
19	**Prognosebericht**
20	**Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung**
20	**Risikomanagement**
22	**BILANZ**
22	Aktiva
23	Passiva
24	**Gewinn- und Verlustrechnung**
26	**ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES**
26	Allgemeine Angaben
26	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
28	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
29	Sonstige Angaben
31	Weitere Angaben
31	Ergebnisverwendung
32	**Entwicklung Anlagevermögen**
32	**Verbindlichkeitenspiegel**
34	**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
37	**BESTÄTIGUNGSVERMERK**
42	**VERTRETER UND ERSATZVERTRETER**

MWG AUF EINEN BLICK

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
MWG-Spareinrichtung	39104 Magdeburg · Alter Markt 2
MWG-Wohnungsmarkt Mitte	39104 Magdeburg · Breiter Weg 23 – 26
MWG-Wohnungsmarkt Nord	39124 Magdeburg · Klosterwuhne 6
MWG-Wohnungsmarkt Süd	39118 Magdeburg · Otto-Baer-Straße 8
MWG-Immobilienpartner	39104 Magdeburg · Breiter Weg 262
Mitglieder am 31.12.2019	14.036
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	91 (inkl. 7 Azubis)
Bestand	
Wohneinheiten	9.078
Gewerbeeinheiten	50
Gäste-Wohnungen	6
Museumswohnung	1
Garagen / Pkw-Stellplätze	2.002
Wohnfläche m²	535.431
Gewerbefläche m²	13.124
Verwaltung von 26 Wohneigentumsanlagen mit 966 Wohneinheiten, davon 760 in fremdem Eigentum	
Sollmiete Wohnen €/m²/Monat	5,30 (durchschnittlich)
Vermietungsquote Wohneinheiten	96,9 %
Bilanzsumme	428.337 T€
Anlagevermögen	392.189 T€
Eigenkapital	199.779 T€
Umsatzerlöse	48.768 T€
Jahresüberschuss	3.059 T€
Cashflow	10.111 T€
Eigenkapitalquote	46,6 %
Spareinlagen	94.832 T€
Investitionen inkl. Ankauf	30.860 T€
Tochtergesellschaften	
MWG-Media GmbH	Gründung: 29.05.2012
Geschäftszweck:	Betrieb der Netzebene 4, Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen über Breitbandkabel
MWG-Energie GmbH	Gründung: 30.07.2012
Geschäftszweck:	Betrieb, Optimierung, Verwaltung und Abrechnung der Leistungen zu Wärme- und Warmwasserlieferungen mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen
MWG-Parkraum GmbH	Gründung: 27.08.2015
Geschäftszweck:	Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen
MWG-Service GmbH	Gründung: 05.12.2016
Geschäftszweck:	Kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen, und die Betreuung von Mietern, Mitgliedern und Dritten
MWG-Nachbarschaftsverein e. V.	Gründung: 25.11.2010
MWG-Stiftung	Anerkennung: 11.11.2014

VORWORT

Helmut H. Seibert
Vorstandsmitglied

Thomas Fischbeck
Vorstandsmitglied,
Sprecher des Vorstandes

Hinter jedem Engagement für die Stadtgesellschaft steckt eine ganz eigene Geschichte von Gemeinsamkeit …

Dr. Andreas Hartung
Vorstandsmitglied

LIEBE MITGLIEDER,

„Die einzige Konstante in der Welt ist die Veränderung“, resümierte einst der große Grieche Heraklit. Es steht für den steten Wandel in der Welt. Es steht auch für das großartige Ergebnis 2019 unserer Genossenschaft. Denn obwohl – oder gerade weil – wir gegenwärtig mehr in Magdeburg bauen und in unsere Bestände investieren, als in manch vorangegangenen Jahren, konstatieren wir ein Jahresplus von rund 3 Mio Euro. Und das bei einem Bestand von rund 9.000 eigenen und 1.000 fremdbetreuten Wohnungen bei einer Leerstandsquote von ca. 3 %. Überall künden Bauschilder von den neuen Häusern der MWG. Ob im Breiten Weg, wo 46 Wohnungen und 9 Ladengeschäfte im neuen Domviertel Mieter gefunden haben. Ob in der Leibnizstraße, wo ein saniertes denkmalgeschütztes Haus das Quartier komplettiert. Oder im Luisencarré, das vor unser aller Augen Gestalt annimmt.

Die MWG beweist sich in dieser Zeit als aktive Stadtgestalterin. Eine Rolle, die wir auch bei unseren Investitionen in die Bestände als Beitrag für ein lebenswertes Magdeburg verstehen. Etwa in der Mechthild- sowie Jakobstraße, wo man jetzt mit einem ebenerdig zugänglichen Aufzug sein Heim erreicht und zusätzlich alle Wohnungen einen neuen Balkon erhalten. Oder in der Juri-Gagarin-Straße, wo wir den Grundstein für ein Wohn- und Geschäftshaus mit dem zukünftigen MWG-Wohnungsmarkt Süd legten. Dass sie gut wirtschaften, belegen auch die Tochtergesellschaften, wie die MWG-Media GmbH, MWG-Energie GmbH und die MWG-Service GmbH. Die MWG-Parkraum GmbH konnte noch Ende 2019 das Parkhaus „Am Dom“ neu eröffnen.

Einen Teil unseres Erfolgs geben wir von Herzen gern an unsere Mitglieder weiter. Aber auch an unsere Heimatstadt. Magdeburg lebt von seinem breiten sozialen, sportlichen und kulturellen Angebot. Wir unterstützen, helfen, geben und sind zuverlässig. Über Sponsoring oder Spenden fördern wir Institutionen, Vereine, Unternehmen, die die Elbestadt bereichern, sie bunter, schöner, lebendiger machen. Hinter jedem Engagement für die Stadtgesellschaft steckt eine ganz eigene Geschichte von Gemeinsamkeit, die von Konstanten, aber auch Veränderungen erzählt. Es sind Geschichten vom Wagen und Gewinnen, vom Aufbrechen und Ankommen, vom gegenseitigen Geben und Nehmen, vom Fördern und Helfen, vom Wachsen und Gedeihen und vom Zusammen- und Glücklichsein. Aber vor allem erzählen sie davon, wie das mit der MWG immer wieder und zum Wohl unserer Mitglieder, aber auch für alle Magdeburger gelingt.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.
Ihr Vorstand

Helmut H. Seibert

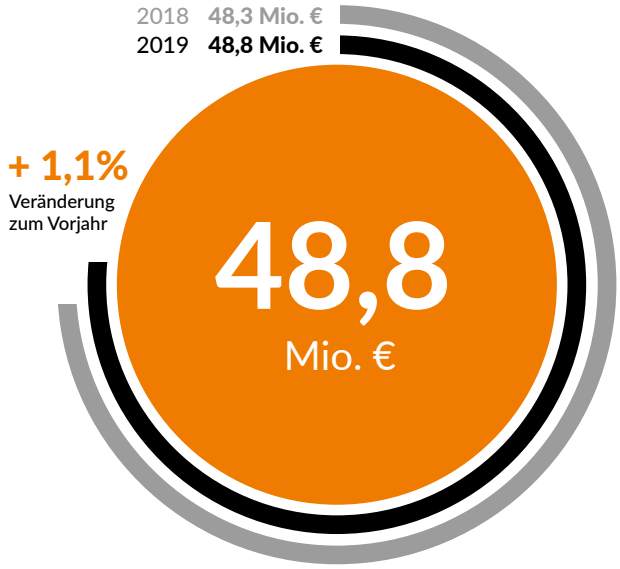
Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

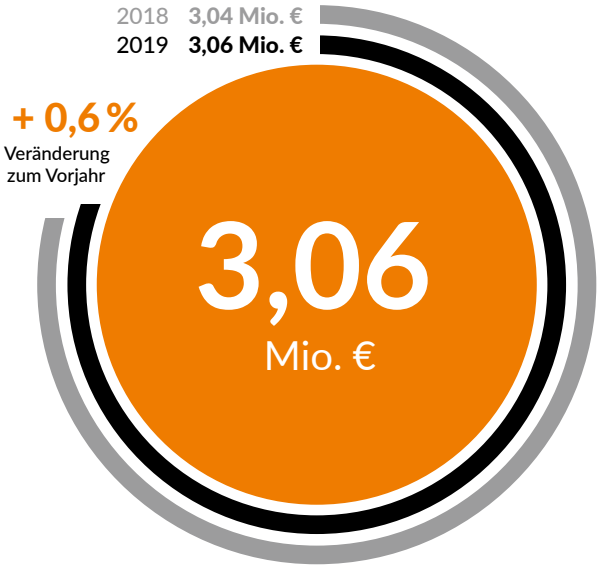
Geschäftsentwicklung

2018 / 2019

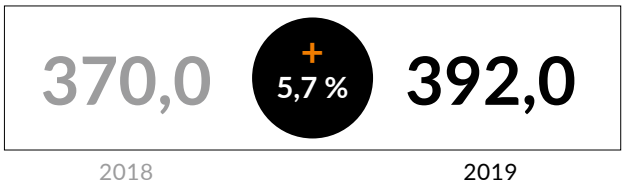
UMSATZERLÖSE
IN MIO. €



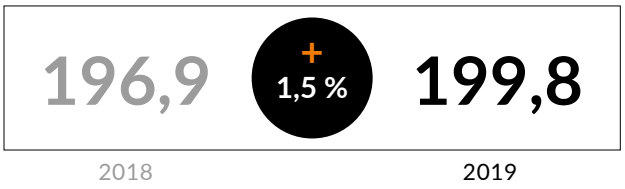
JAHRESÜBERSCHUSS
IN MIO. €



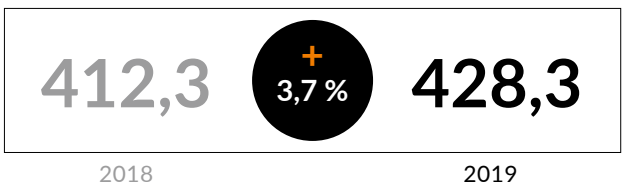
ANLAGEVERMÖGEN
IN MIO. €



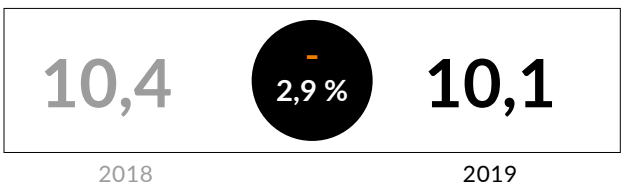
EIGENKAPITAL
IN MIO. €



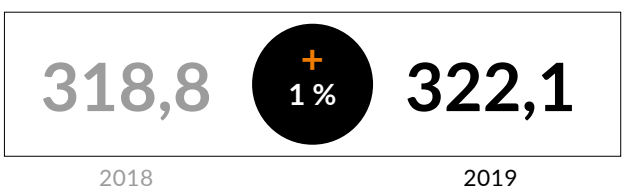
BILANZSUMME
IN MIO. €



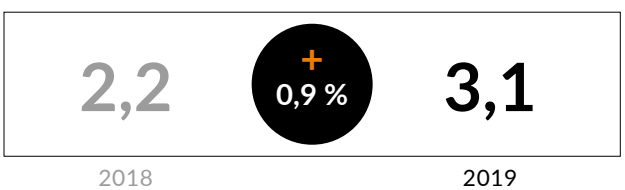
CASHFLOW
IN MIO. €



DIVIDENDEN ZAHLUNG
IN T€



LEERSTANDSQUOTE
IN PROZENT



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

ALLGEMEINE UNTERNEHMENSANGABEN

- Firma: MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg – gegründet am 29.07.1954
- Sitz/Anschrift: Magdeburg, Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg
- Eintragung: GnR des Amtsgerichtes Stendal, Registernummer 2041
- Satzung: Aktuelle Fassung vom 18.06.2019, eingetragen am 13.08.2019
- Geschäftszweck: Erwerben, Errichten, Bewirtschaften, Betreuen und Veräußern von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Darüber hinaus kann die Genossenschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der ausschließlich Einlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen angenommen werden.
- Geschäftsanteile:
  Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 €
- Nachschusspflicht: keine
- Steuerlicher Status: voll steuerpflichtig bis 31.12.2003
  Im Jahr 2008 erfolgte rückwirkend zum 01.01.2004 der Statuswechsel zur partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.
- Beteiligungen: 100 %ige Gesellschafterin bei: der MWG-Media GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€, der MWG-Energie GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€, der MWG-Parkraum GmbH mit einem Stammkapital von 250,0 T€, der MWG-Service GmbH mit einem Stammkapital von 150,0 T€
- Beschluss gemäß § 49 GenG: Beschränkungen für die Gewährung von Krediten wurden mit Beschluss der Vertreterversammlung am 09.06.2015 festgelegt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFTLICHE UND DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft war in 2019 u.a. durch Zollstreitigkeiten, Handelskonflikte, Unklarheit über die Ausgestaltung des Brexit sowie geopolitische Spannungen geprägt.

Dennoch war die konjunkturelle Lage in Deutschland auch 2019, und damit das zehnte Jahr in Folge, durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Jedoch hat das Wachstum an Schwung verloren. Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland, getragen von gestiegenen privaten und staatlichen Konsumausgaben. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war, nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes, im Jahr 2019 um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 1,5 %.[1]
Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der Konjunktur, jedoch haben auch in den letzten Jahren die Baupreise merklich angezogen, begleitet von einer hohen Kapazitätsauslastung.[2]

Am Arbeitsmarkt konnte eine positive Entwicklung beobachtet werden. Die Zahl der Arbeitslosen ist gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stiegen an. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 %.[3]

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2019 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2018 um 1,4 % (2018: 1,9 %).

1 DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020
2 DIW, Pressemitteilung vom 08.01.2020
3 de.statista.com/Wirtschaft & Politik/Arbeit & Beruf/Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt

Haupttreiber dabei waren steigende Preise bei Energie und Nahrungsmitteln.[4]

Auch in Sachsen-Anhalt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gestiegen (0,2 %). Positive Impulse kamen aus dem Baugewerbe sowie dem Dienstleistungsbereich.[5]

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2019 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2018 um 1,5 % (2018: 1,6 %).[6]

Durch die Corona-Pandemie werden alle großen Wirtschaftsnationen gleichzeitig erschüttert.
Der weitere Verlauf der Pandemie und konkrete politischen Reaktionen in den einzelnen Ländern sind derzeit kaum vorhersehbar, so dass der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und der Welt weitaus unsicherer als sonst ist.

Im Dezember 2019 waren in der Stadt Magdeburg 240.947 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2018 eine Verringerung um 1.223 Einwohner (Vorjahr: 242.170 Einwohner).[7] Hier setzt sich leider der positive Trend der Vorjahre nicht mehr fort. Der Geburtensaldo war negativ, d.h. die Geburten wogen die Sterbefälle nicht auf. Auch der Wanderungssaldo war negativ, die Anzahl der Zuzüge lag unter der Anzahl der Wegzüge. Es wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren nicht mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Jedoch wird es zu Veränderungen in den Stadtteilen kommen. Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2030 für Magdeburg von einem leichten Anstieg der Bevölkerung aus, der Anteil der Bevölkerung mit einem Alter über 67 Jahre wird ansteigen.[8]

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Magdeburgs lag bei ca. 45,1 Jahren.[9] Jedoch wird es perspektivisch zu einer Verschiebung in den Altersgruppen kommen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird ansteigen und damit auch mit fortschreitendem Alter der Anteil der Pflegebedürftigen. Die soziale Infrastruktur muss sich diesen Entwicklungen anpassen.
Im Wettbewerb um Fachkräfte wächst die Gefahr, dass gut ausgebildete Arbeitskräfte abwandern. Daher gilt es, die Attraktivität und Anziehungskraft Magdeburgs zu stärken. Junge, qualifizierte Menschen müssen hier eine berufliche Perspektive mit guter Bezahlung haben. Die Anstrengungen der Politik sowie regionalen Wirtschaft zielen zudem weiterhin darauf ab, Fachkräfte und Berufsnachwuchs in Magdeburg zu halten bzw. zu gewinnen.

Magdeburg will 2020 weiter in Infrastruktur wie Brücken- und Straßenbau investieren. Die Sanierung bedeutender Kulturbauten, wie die Hyparschale und die Stadthalle sowie die Herrichtung bzw. Sanierung von Schulgebäuden und Kitas stehen auf dem Investitionsplan.[10] Aufgrund der Corona-Pandemie kann es hierbei zu Verzögerungen kommen.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2019 8,0 % (Vorjahr 8,2 %).[11]

LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT / STADTUMBAU

Der demografische 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. Dies erfordert aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Es gilt, mit im Bundesdurchschnitt sehr günstigen Mieten, den Wohnungsbestand erfolgreich zu bewirtschaften. 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, verbunden mit hohen Investitionskosten. Die energetische Sanierung muss jedoch wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschoss-Wohnungsbau von ca. 117.100 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 53.300 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 45,6 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt. Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,7 %.[12]

Die Leerstandsquote (Stand 2018) in Magdeburg gesamt lag bei ca. 9,9 %, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand ca. 5,3 %. Die MWG wies am 31.12.2019 eine Leerstandsquote von ca. 3,1 % aus, zum 31.12.2018 lag sie bei 2,2 %.[12]

Ziel der MWG ist es auch zukünftig ihre zahlreichen Aktivitäten rund um das Wohnen auf die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter auszurichten.

4 DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2020
5 DESTATIS, Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen in Deutschland nach Bundesländern
6 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung Nr. 06/2020 vom 10.01.2020
7 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2019
8 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030
9 Landeshauptstadt Magdeburg, Bevölkerung & Demografie 2019 (Stand für 2018)
10 Landeshauptstadt Magdeburg, Pressekonferenz Oberbürgermeister Dr. Trümper 08.01.2020
11 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2019
12 Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Monitoring Stadtumbau 2018

MACHERBURG – offene Werkstatt: Gemeinsames Angebot des Magdeburger Vereins Grünstreifen e. V. mit der MWG-Stiftung für MWG-Eltern und MWG-Kinder. Kostengünstiger und spielerischer Zugang zu Werkzeugen und Maschinen für ein handwerkliches, künstlerisches, kreatives Miteinander.

Mit der MWG Fördern und Helfen

Am Anfang stand ein Notfall. Hilfe war gefragt. Eine Plattform entstand. Und wuchs. Heute ist die MWG-Stiftung eine feste Größe für die rund 14.000 Mitglieder der größten Genossenschaft der Landeshauptstadt. Und verlässlich, wenn Sorgen, Probleme oder Nöte besonderes Engagement erfordern. Mannigfaltige Angebote fördern gesellschaftliche Projekte. Mehr als nur gute Wohnungen anbieten. Soziale Verantwortung übernehmen. Stifter sein. MWG-Herzenssache.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

2.2. ANGABEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

BESTAND

Der am 31.12.2019 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:

9.078	Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von	535.431 m²
50	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von	13.124 m²
6	Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von	358 m²
1	Museumswohnung mit einer Nutzfläche von	60 m²
2.002	Garagen und Stellplätze	

Außerdem verwaltete die MWG 26 Wohneigentumsanlagen mit 966 Wohnungseinheiten, davon 760 in fremdem Eigentum und 206 Eigentumswohnungen befanden sich zum Stichtag noch im Besitz der MWG. Zusätzlich wurden 34 Garageneinheiten in Rechtsform einer WEG (13) und einer BGB-Gesellschaft (21) verwaltet. In Summe betreute die MWG 1.000 Wirtschaftseinheiten. Zusätzlich haben die Mieter die Möglichkeit, sich in 2 separaten MWG-eigenen Mietertreffs zusammenzufinden.

Gegenüber dem Vorjahresstichtag waren 19 Wohnungsabgänge und 56 Zugänge an Wohnungen zu verzeichnen.
Bei den Abgängen handelte es sich um 19 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen.
Die Zugänge beinhalteten 46 Wohnungen aus der Neubautätigkeit sowie 10 Wohnungen aus der Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich ca. 47 % der Wohnungen. Der Wohnungsmarkt Nord betreute 4.261 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 3.043 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.774 Wohnungen.

SPAREINRICHTUNG

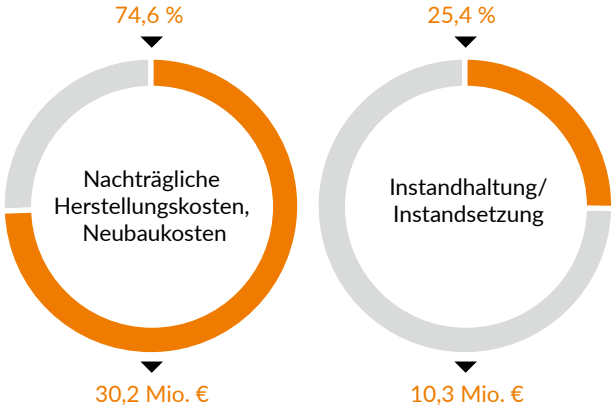
Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2019 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von ca. 5,2 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2019 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 94,8 Mio. €. Nach wie vor hatte unter den Spareinlagen das Sparbuch den größten Anteil mit 45,9 % (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).

Im Jahr 2019 wurden ca. 4 Mio. € aus Spareinlagen für Bauvorhaben eingesetzt.

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.546 Sparer auf 6.792 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 13,9 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2019 937,6 T€ Zinsen, die den Spareinlagen gutgeschrieben wurden. Durch die andauernde Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt gab es 2019 eine Reduzierung des Zinssatzes.

INVESTITIONEN

Auch 2019 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Investitionshöhe von 40,5 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen und unter Berücksichtigung gewährter Tilgungszuschüsse, verteilte sich wie folgt:



Bei den Neubaumaßnahmen handelte es sich im Wesentlichen um die Fertigstellung eines Wohn-und Geschäftshauses sowie um die Fortsetzung eines im Dezember 2018 begonnenen Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und zur Schaffung moderner Objektausstattungen.
Bei den Modernisierungen handelte es sich zumeist um den Einbau ebenerdiger Aufzüge, Elektrosanierungen, sowie die Zentralisierungen von Warmwasserversorgung und Balkonanbauten.
Die Gesamtinvestitionen wurden aus Eigenmitteln und Sparmitteln finanziert. Hinzu kamen Kreditmittel in Höhe von 13,7 Mio. €.

Auch zukünftig wird die MWG umfangreiche finanzielle Mittel für umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie den

Neubau einsetzen. Die Investitionstätigkeit ist auf ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausgerichtet. Daher ist auch weiterhin die Arrondierung von Immobilien in günstigen Lagen angedacht.

VERMIETUNG

Am 31.12.2019 waren von den 9.078 Wohnungen 282 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 3,1 % (Vorjahr 2,2 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 1,7 % der Wohnungen leer.
In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Im Jahr 2019 wurden 780 Nutzungsverträge beendet und 727 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 144 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 91,7 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug ca. 7,0 %.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Wohnungen ohne Nutzungsvertrag	Angaben in %
2019	**3,1**
2018	2,2
2017	2,1
2016	1,8
2015	2,0

Leerstand > 3 Monate	Angaben in %
2019	**1,7**
2018	1,2
2017	1,1
2016	0,9
2015	1,3

SOLLMIETEN

Das Sollmietenaufkommen 2019 betrug 35.599,5 T€, das sich folgendermaßen aufteilt:

Mieten für Wohnungen	Angaben in T€
2019	**33.955**
2018	33.449
2017	32.793
2016	32.450
2015	32.031

Mieten für Garagen/Stellplätze	Angaben in T€
2019	**602**
2018	592
2017	579
2016	580
2015	584

Mieten für Gewerbeobjekte	Angaben in T€
2019	**1.043**
2018	959
2017	925
2016	887
2015	894

Durchschnittliche Sollmiete gesamt	Angaben in €/m²
2019	**5,44**
2018	5,39
2017	5,32
2016	5,29
2015	5,23

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Sollmiete) für Wohnungen lag 2019 bei 5,30 €/m²/Monat (Vorjahr: 5,26 €/m²/Monat). Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 506,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Auswirkungen der Neubautätigkeit sowie Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirkten Wohnungsverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen beliefen sich auf ca. 1.588 T€.

Mietausfall durch Leerstand	Angaben in T€
2019	**1.514**
2018	1.192
2017	1.040
2016	934
2015	1.029

Mietminderungen	Angaben in T€
2019	**74**
2018	87
2017	25
2016	21
2015	40

BETRIEBSKOSTEN

Die im Geschäftsjahr 2019 für das Vorjahr 2018 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) bewegten sich mit 1,56 €/m² und Monat und damit einer Steigerung von 0,05 €/m² und Monat knapp über dem Niveau des Vorjahres.
Die warmen Betriebskosten lagen bei 0,88 €/m² und damit mit 0,01 €/m² und Monat leicht unter dem Vorjahresniveau, das bei 0,89 €/m² und Monat lag.
Die Erhöhung bei den kalten Betriebskosten resultierte aus eingetretenen Kostenerhöhungen aufgrund von Tarifanpassungen und der Durchführung der weiterhin verbesserten Hauswartleistungen durch die MWG-Service GmbH.
Die Reduzierung der warmen Betriebskosten war trotz Erhöhungen bei den Brennstoffpreisen, des Anschlusses weiterer Wohnanlagen an die zentrale Wärme- bzw. Warmwasserversorgung sowie des Austauschs der Gerätetechnik von konventionell auf Funk auf den klimatischen Verlauf des Jahres 2019 zurückzuführen.

TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die MWG hat im Jahr 2012, auch im Hinblick auf die Optimierung der Betriebskosten ihrer Mieter, zwei Tochtergesellschaften gegründet. 2015 und 2016 wurden zwei weitere GmbH'en gegründet. Die MWG hält jeweils 100 % der Anteile und ist somit alleinige Gesellschafterin.

MWG-Media GmbH

Gegenstand der Gesellschaft ist der Betrieb (inkl. Wartung und Erneuerung) der Netzebene 4 (Hausverteilnetz) in den MWG-Wohnanlagen. Die MWG-Media GmbH hat dazu mit ihren Partnern Verträge geschlossen, um die Versorgung der MWG-Mieter mit Breitbandkabeldienstleistungen selbst zu gestalten. Außerdem bietet das Tochterunternehmen der MWG Serviceleistungen rund um das Thema Fernsehen, Telefonie und Internet. Die Geschäftsentwicklung war positiv.

MWG-Energie GmbH

Die Geschäftstätigkeit hat den Betrieb, die Optimierung, die Verwaltung und die Abrechnung der Leistungen zur Wärme- und Warmwasserlieferung mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen zum Gegenstand. Des Weiteren gehören die Erzeugung und Verteilung sowie der Einkauf und Vertrieb von Wärme, Warmwasser, Brennstoffen und Energie und die damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen dazu. Zum Stichtag wurden 54 Anlagen in 60 Objekten der MWG versorgt. Die Geschäftsentwicklung war ebenfalls positiv.

MWG-Parkraum GmbH

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, der Betrieb, die Unterhaltung und die Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen. Des Weiteren gehören der Ankauf und der Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen dazu. Die MWG-Parkraum GmbH hat ein Parkhaus im derzeit neu entstehenden Domviertel errichtet und betreibt das Parkhaus seit dem 01.11.2019.

MWG-Service GmbH

Geschäftszweck sind kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen, und die Betreuung von Mietern, Mitgliedern und Dritten. Die Geschäftsentwicklung war positiv.

MITGLIEDER

Entwicklung verbleibende Mitglieder/Geschäftsanteile

Mitglieder – Anzahl	am 31.12.
2019	**14.036**
2018	13.647
2017	13.310
2016	12.898
2015	12.451

Geschäftsanteile – Anzahl	am 31.12.
2019	**556.740**
2018	549.304
2017	543.473
2016	536.840
2015	525.163

2019 konnte ein Mitgliederzuwachs von 389 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 1.057 Mitgliedern stand ein Abgang von 668 Mitgliedern gegenüber. Die Zugänge enthielten 80 Mitgliedschaften, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Die Vertreterversammlung hat am 18.06.2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividendenausschüttung von 3 % in Höhe von insgesamt 323,3 T€ an die Mitglieder beschlossen.

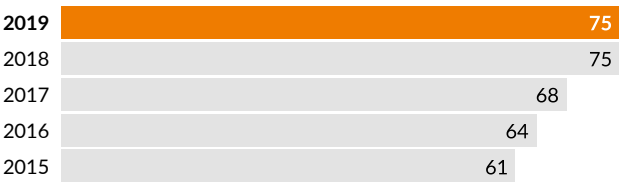
PERSONAL

Im vergangenen Jahr haben der Vorstand und die Mitarbeiter gemeinsam dazu beigetragen, dass die MWG wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Auch künftig wird die Genossenschaft zur Sicherung dieses Erfolges bestrebt sein, die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter hoch zu halten und weiter zu fördern. So haben auch im Jahr 2019 weitere Qualifizierungsmaßnahmen das Betreuungsniveau weiter erhöht. Um die Betreuung unserer Mitarbeiter auch im administrativen Bereich zu verbessern, wurde das Personalmanagement verstärkt und neu ausgerichtet. Auch wurde die Ausbildung junger Menschen im Unternehmen fortgesetzt. Im Jahr 2019 waren durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

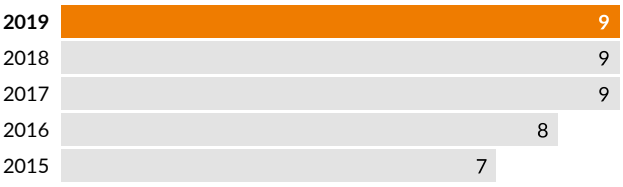
Im Dezember 2018 wurde eine Betriebsvereinbarung zur Altersteilzeit abgeschlossen. Daraus werden weitere Kosten für die Genossenschaft entstehen. Diese ermöglicht es den in Frage kommenden Mitarbeitern vor dem regulären Rentenbeginn in den Ruhestand zu treten. Diese Regelung können die Mitarbeiter der MWG in den Jahren 2019 und 2020 mit einer maximalen Dauer von 10 Jahren (Blockmodell) in Anspruch nehmen. Zum 31.12.2019 bestehen sechs laufende Altersteilzeitverträge.

Durchschnittlicher Personalbestand

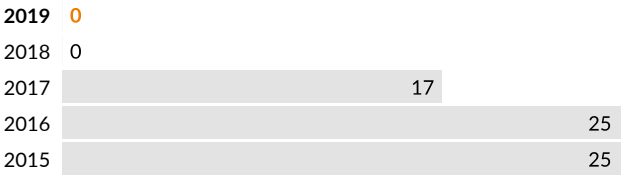
Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft



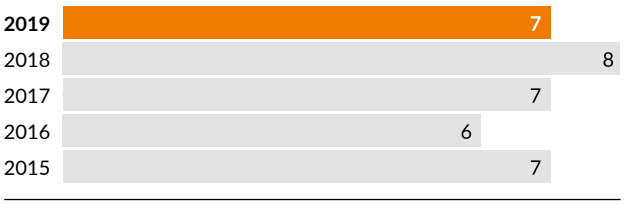
Technische Mitarbeiter



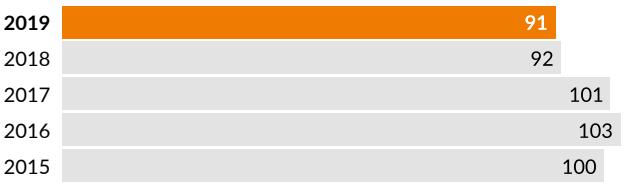
Regiebetrieb/Hauswarte



Auszubildende



Gesamt



Die Genossenschaft wird durch drei Vorstände geleitet.

2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage		31.12.2019		31.12.2018	Veränderung
Aktiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Vermögen	392.189,0	94,8	369.959,1	93,0	22.229,9
Mittelfristiges Vermögen	121,3	0,0	115,3	0,0	6,0
Kurzfristiges Vermögen	21.511,6	5,2	27.898,8	7,0	-6.387,2
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	**413.821,9**	**100,0**	**397.973,2**	**100,0**	**15.848,7**

Passiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Eigenkapital	199.778,8	48,3	196.847,1	49,5	2.931,7
Langfristiges Fremdkapital	158.740,4	38,3	150.883,1	37,9	7.857,3
Mittelfristiges Kapital	37.957,8	9,2	35.880,0	9,0	2.077,8
Kurzfristiges Kapital	17.344,9	4,2	14.363,0	3,6	2.981,9
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	**413.821,9**	**100,0**	**397.973,2**	**100,0**	**15.848,7**

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2019 auf 413,8 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,8 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

Veränderungen im Jahr 2019:	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	23.009,4
Investitionen in den Bestand	7.168,5
Finanzanlagen	443,5
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung)	238,7
Zunahme gesamt:	**30.860,1**
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-7.960,0
Buchwertabgänge aus Verkäufen (WEG-Wohnungen, Wärmeversorgungsanlagen, u. a.)	-670,2
Abnahme gesamt:	**-8.630,2**
Erhöhung des Anlagevermögens	**22.229,9**

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 2,9 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 7,9 Mio. € gestiegen. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich um 13,1 Mio. € erhöht. Dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 13,7 Mio. € planmäßige Tilgungen in Höhe von 8,4 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 5,2 Mio. € gestiegen, wovon 2,6 Mio. € auf langfristige Spareinlagen entfallen.

Die Finanzierung der investiven Maßnahmen des Anlagevermögens erfolgte neben Eigenmitteln und Spareinlagen auch durch Bankdarlehen. Hier wurde das derzeit sehr niedrige Zinsniveau genutzt.

Buchwerte Grundstücke und Gebäude

in €/m²

2019	**659,6**
2018	628,7
2017	620,1
2016	599,5
2015	609,3

Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke und Gebäude (ohne Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten) betrug zum Stichtag ca. 659,55 €/m² und ist im Vergleich zum Vorjahreswert durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit gestiegen.

Zum 31.12.2019 lag der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,6-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2018: 10,3). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestanden nicht.

Das lang- und mittelfristige Vermögen der Genossenschaft ist durch das lang- und mittelfristige Kapital gedeckt, somit ist die fristenkongruente Finanzierung gegeben. Die Vermögenslage zum 31.12.2019 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Eigenkapitalquote

(Eigenkapital / Bilanzsumme) in %

2019	**46,6**
2018	47,7
2017	48,2
2016	48,8
2015	49,3

Die Verringerung der Eigenkapitalquote resultierte aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 16,1 Mio. €. Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 2,9 Mio. €.

Fremdkapitalquote

[(langfristiges und mittelfristiges Fremdkapital inkl. Spareinlagen) / Bilanzsumme] in %

2019	**45,9**
2018	45,3
2017	45,0
2016	44,5
2015	43,4

Verschuldung

[(Fremdkapital*/**) / durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche] in €/m²

2019	**204*(377)****
2018	196*(362)**
2017	196*(352)**
2016	194*(340)**
2015	192*(323)**

* bezogen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
** einschließlich Spareinlagen

Mit der MWG
Aufbrechen und Ankommen

Magdeburg. Elbestadt. Geprägt vom Lauf des dahinfließenden Wassers an ihren stillen Ufern. Der Wassersport hat hier lange Tradition und ist fest verwurzelt. Wie die MWG. Vom Enthusiasmus, der Freude und dem gemeinsamen Erleben als Aktive oder Zuschauer etwas zurückzugeben, ist Motivation und Antrieb, wenn eine Genossenschaft Sportvereine unterstützt. Und am Ende? Alle gewinnen! Mit der MWG an Bord an die Spitze der Welt.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

Yul Oeltze war früher Sportler im Wasser, heute auf dem Wasser. Der Rennkanute vom SC Magdeburg paddelt an der Weltspitze: als zweifacher Europa- und Weltmeister 2017 und 2018.

FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die stichtagsbezogene Liquidität (Nettogeldvermögen) hat sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um ca. 8,8 Mio. € vermindert.

Finanzmittelbestand	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Flüssige Mittel	19.901,8	26.191,6	-6.289,8
zuzüglich/abzüglich			
kurzfristig verfügbare Aktiva	1.609,8	1.707,2	-97,4
kurzfristig fällige Passiva einschl. kurzfristiger Spareinlagen	-17.344,9	-14.363,0	-2.981,9
Nettogeldvermögen (vor Bereinigung um kurzfristige Spareinlagen)	**4.166,7**	**13.535,8**	**-9.369,1**
zuzüglich kurzfristiger Spareinlagen	9.483,2	8.963,7	519,5
zuzüglich kurzfristiger Rückstellungen für Sondersparformen	171,4	124,9	46,5
Nettogeldvermögen	**13.821,3**	**22.624,4**	**-8.803,1**

Am 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft damit über ein Nettogeldvermögen (Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten) in Höhe von 4,2 Mio. €. Unter Einbeziehung der kurzfristigen Spareinlagen (einschließlich kurzfristiger Rückstellungen für das Dynamiksparen) in Höhe von 9,6 Mio. € wird davon ausgegangen, dass auf Grund von deren Wieder- bzw. Neuanlage kein Zahlungsmittelabfluss im Folgejahr zu verzeichnen sein wird. Somit erhöht sich das Nettogeldvermögen zum Stichtag auf ca. 13,8 Mio. €.

Die Innenfinanzierungskraft war gegeben und wurde positiv beurteilt. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) lag mit 10,1 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau. Die Instandhaltungskosten lagen mit 18,92 €/m² durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (Vorjahreswert 20,44 €/m²) über dem Branchendurchschnitt.

Der Cashflow lag im Jahr 2019 beim 1,2-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 5,3 % (2018: 5,1 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

Entwicklung des Cashflow nach DVFA/SG

in T€

	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresüberschuss	3.058,6	3.038,6	3.416,3	4.382,5	3.450,2
+ Abschreibungen planmäßig	7.960,0	7.661,8	7.281,8	7.114,3	7.026,2
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	-28,0	12,0	63,7	0,0	0,0
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	-879,9	-295,3	-292,1	-968,2	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**10.110,7**	**10.417,1**	**10.469,7**	**10.528,6**	**10.476,4**

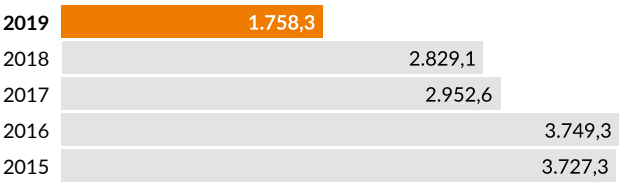
Entwicklung der planmäßigen Tilgungen

in T€

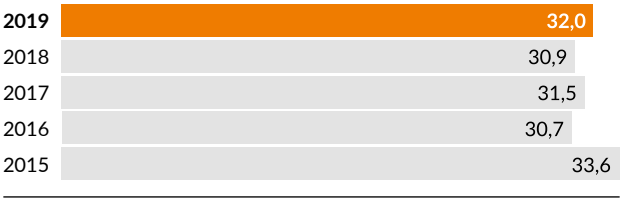
2019	**8.352,4**
2018	7.588,0
2017	7.517,1
2016	6.779,3
2015	6.749,1

Die planmäßigen Tilgungen beinhalten die Rückzahlungen des laufenden Jahres von 8.209,8 T€ und eine umschuldungsbedingte Tilgung von 142,6 T€.

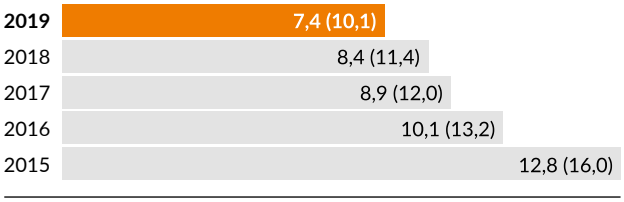
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen in T€



Planmäßiger Kapitaldienst im Verhältnis zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen in %

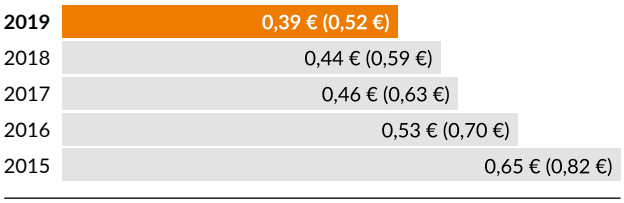


Zinsaufwand zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen
(inkl. 90 % der Zinsen Spareinrichtung ab 2017, vorher 80 %) in %



Dies entspricht einem Belastungsanteil von monatlich:

in €/m²



ERTRAGSLAGE

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

	2019 T€	2019 %	2018 T€	2018 %	Veränderung 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
Aktivierte Eigenleistungen	252,8	0,5	247,8	0,5	5,0
	50.476,8	100,0	**49.789,7**	**100,0**	**687,1**
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
	-46.307,1	-91,7	**-46.416,1**	**-93,1**	**109,0**
Geschäftsergebnis	4.169,7	8,3	**3.373,6**	**6,9**	**796,1**
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
Jahresüberschuss	3.058,6		**3.038,6**		**20,0**

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.

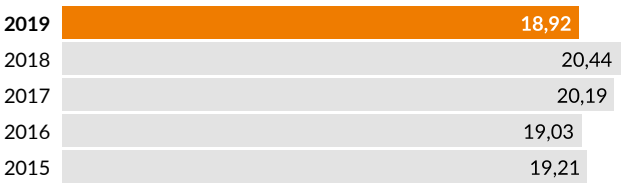
Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um 423,8 T€ vermindert. Ursachen waren neben den zinsgünstigen Umschuldungen sowie den planmäßigen Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten auch die weiterhin sinkende Guthabenverzinsung der Spareinlagen.

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.

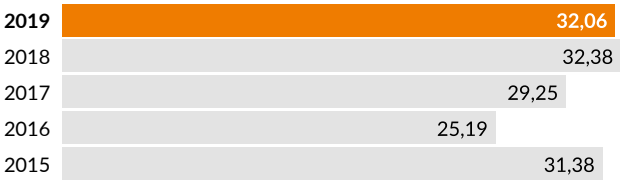
Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ wies im Jahr 2019 einen Fehlbetrag in Höhe von 1.147,1 T€ aus und lag damit um 613,7 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Wesentliche Ursache dafür waren Mehraufwendungen für die Gewährung von Altersteilzeit aufgrund 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 €/m²

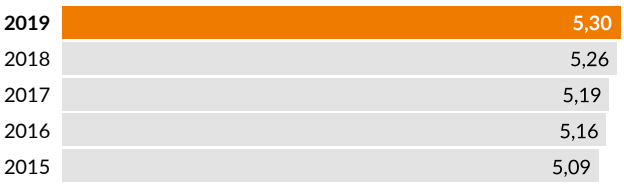


Entwicklung der Instandhaltungskosten einschließlich nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungen
(inklusive Leistungen des Regiebetriebes bis einschl. 2017) in €/m²

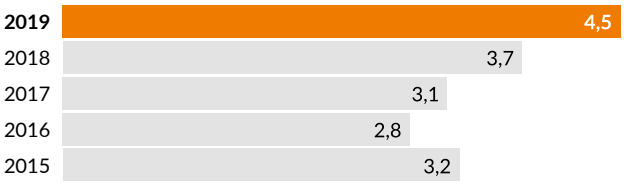


Das Instandhaltungsvolumen der Bestandsobjekte konnte unter Berücksichtigung von aktivierten Herstellungskosten auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten werden.

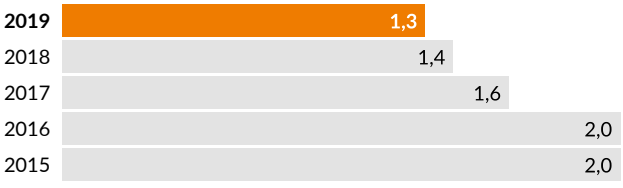
Entwicklung der Sollmieten des Wohnungsbestandes pro Monat (Jahresdurchschnitt) in €/m²



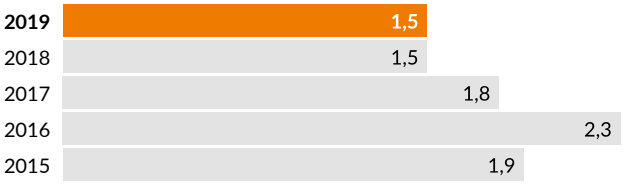
Erlösschmälerungsquote (Erlösschmälerung / Sollmiete) in %



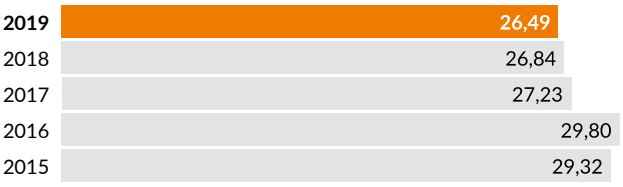
Gesamtkapitalrentabilität [(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme] in %



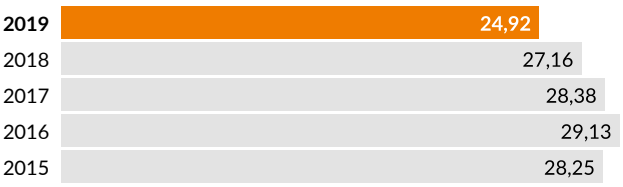
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital) in %



EBITDA
(Jahresergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis, Abschreibungen, außerordentliches Ergebnis) in €/m²



Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m²



Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m² 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-Geschossern 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.

Mit der MWG

Gegenseitig Geben und Nehmen

Nachbarn helfen Nachbarn. Gelebte Genossenschaft. Mehr als 380 Mitglieder und Freiwillige des MWG-Nachbarschaftsvereins sorgen in den MWG-Häusern für Nähe, Austausch und Gemeinschaft und laden in die vier MWG-Nachbarschaftstreffs ein. Ob Kochen, Lesen, Hören. Ob Nähen, Basteln, Singen. Ob Ausflug, Theater, Kino. Das Angebot ist bunt und die Stadtteile werden lebendig. Gib Freude, nimm das Lachen. Nachbar sein!

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

Zuhause ist da, wo Nachbarn sind. Der MWG-Nachbarschaftsverein e.V. bringt hundertfach Menschen zusammen, vereint Generationen, gestaltet Angebote. In Nord, Süd, Mitte, West. Nachbarschaftshilfe schmeckt: Gemeinsame Kochaktion.

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 Erzberger 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 €/m² pro Jahr überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzukommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 6,3 Mio. €, so dass in Summe 31,30 €/m² 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 €/m² pro Monat im Jahr 2020 gerechnet. Aus Wohnungs- und Gewerbeleerstand sowie Mietminderungen werden Erlösschmälerungen 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 Baupreisentwicklung 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

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		40.251,00	39.065,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	357.140.047,58		335.569.030,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.046.589,73		5.299.388,23
Grundstücke ohne Bauten	6.213.775,91		6.448.235,79
Technische Anlagen und Maschinen	1.198,00		1.881,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	818.155,06		729.273,06
Anlagen im Bau	17.792.487,29		17.056.286,67
Bauvorbereitungskosten	682.653,10		805.595,20
Geleistete Anzahlungen	0,00	387.694.906,67	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.453.275,00		4.009.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	4.453.775,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		392.188.932,67	**369.959.030,69**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.514.833,31		14.287.467,41
Andere Vorräte	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	349.866,05	14.864.699,36	366.340,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	261.437,85		252.354,12
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	303.313,18		449.584,86
Sonstige Vermögensgegenstände	593.927,37	1.158.678,40	526.664,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.901.771,73		26.191.625,66
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	0,00	19.901.771,73	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		222.625,21	148.534,94
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	79.028,64
Bilanzsumme		428.336.707,37	**412.260.631,29**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	411.073,45		390.733,18
der verbleibenden Mitglieder	11.102.288,05		10.925.230,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.820,05		10.960,00
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.191,95 € (Vj. 8.602,14 €)		11.522.181,55	
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	11.263.000,00		10.763.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vj. 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.237.042,78		15.987.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	21.621.819,36	185.948.023,97	19.655.350,99
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.966.468,37 € (Vj. 2.347.537,02 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.058.617,01		3.038.565,63
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	2.308.617,01	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		199.778.822,53	**196.847.045,34**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		2.183.553,50	1.532.348,08
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.281.882,85		106.051.150,85
Spareinlagen	94.832.469,89		89.636.704,01
Erhaltene Anzahlungen	15.587.217,69		15.029.580,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.830,48		179.877,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.253.680,01		2.066.318,68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	773.998,06		608.228,84
Sonstige Verbindlichkeiten	364.851,09	226.273.930,07	236.923,89
davon aus Steuern: 91.928,96 € (Vj. 105.244,34 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.166,79 € (Vj. 5.102,50 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		100.401,27	**72.453,68**
Bilanzsumme		428.336.707,37	**412.260.631,29**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 - 31.12.2019

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.231.612,79		47.871.555,88
b) aus Betreuungstätigkeit	172.178,49		185.319,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	364.655,06	48.768.446,34	204.575,81
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		227.365,90	301.320,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		252.782,40	247.873,60
Sonstige betriebliche Erträge		1.392.257,41	1.096.174,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.017.335,24		26.451.188,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.659,35	26.054.994,59	76.089,51
Rohergebnis		24.585.857,46	**23.379.541,76**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.182.557,10		4.367.642,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	959.271,41	6.141.828,51	895.900,13
davon für Altersversorgung: 23.731,80 € (Vorjahr 24.561,67 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.960.007,19	7.661.829,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.108.979,35	3.900.672,35
Erträge aus Gewinnabführung		279.866,03	356.210,42
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,04	11,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.972,47	
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			28.768,35
Aufwendungen aus Verlustübernahme		159.709,07	63.850,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.517.223,62	
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 844,00 € (Vorjahr: 7.579,48 €)			3.962.463,69
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		405,85	-273,42
Ergebnis nach Steuern		2.995.553,41	2.912.446,03
Sonstige Steuern		-63.063,60	-126.119,60
Jahresüberschuss		3.058.617,01	3.038.565,63
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		2.308.617,01	**2.288.565,63**

Florian Wellbrock schwimmt beim SC Magdeburg und ist der Doppel-Weltmeister des Jahres 2019: 1.500 Meter Freistil sowie 10 Kilometer Freiwasserschwimmen. 2019 war auch das Jahr, in dem der gebürtige Bremer seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der MWG abschloss. Bambi-Preisträger 2019 in der Kategorie „Sport“

Mit der MWG Wagen und Gewinnen

Magdeburg lebt Sport. Und Magdeburg liebt seine Sportler. Die MWG fördert den Vereins- und Breitensport in seiner ganzen Vielheit und Vielfalt: als Fan und als Sponsor. Die Unterstützung fängt im Kleinen an und hört im Großen nicht auf. Und führt im besten Fall zu hochkarätigem Erfolg. Von der Elbe an die Weltspitze. Mit dem Rückenwind einer Genossenschaft.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal mit der Registernummer 2041.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 vom 17. Juli 2015 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.

Für sämtliche Posten werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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, es ergaben sich keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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 von 33,3 % pro Jahr.

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

Die Wohnbauten sowie die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken werden auf Basis der Restnutzungsdauer ab 01.07.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibung des Geschäftsgebäudes wird ab 2000 ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig linear vorgenommen. Für seit 2014 angekaufte Geschäfts- und Wohngebäude werden die planmäßigen Abschreibungen, ausgehend vom Sanierungsjahr ebenfalls über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear vorgenommen. Außenanlagen werden mit 5 % p. a. abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.
Bei einem von drei Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2019) wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der Restnutzungsdauer an den tatsächlichen Sanierungsstand vorgenommen. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wird in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergab sich eine Erhöhung der Restnutzungsdauer um 6 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 10,7 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2019 die Ertragswerte nach ImmoWertV ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Zuschreibungen auf Objekte, bei denen in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt worden sind.

Für eine Baumaßnahme wurden im Geschäftsjahr Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 128,8 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 252,8 T€ aktiviert worden. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.

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.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2019 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

Technische Anlagen und Maschinen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto werden im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel als fiktiver Abgang dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von jeweils 25,0 T€ an den Tochtergesellschaften MWG-Media GmbH und MWG-Energie GmbH, den Geschäftsanteil in Höhe von 250,0 T€ an der Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH, sowie den Geschäftsanteil in Höhe von 150,0 T€ an der MWG-Service GmbH. Des Weiteren werden den Gesellschaften zugeführte Kapitalrücklagen von 837,9 T€ (MWG-Media GmbH), 1.529,0 T€ (MWG-Energie GmbH), 1.000,0 T€ (MWG-Parkraum GmbH) sowie 636,4 T€ (MWG-Service GmbH) 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 14.514,8 T€ (per 31.12.2018: 14.287,5 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen 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 (349,7 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2019 ist kein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung auszuweisen (per 31.12.2018: 79,0 T€).

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Zum 31.12.2018 wurden Rückstellungen infolge einer Altersteilzeitvereinbarung mit einem Arbeitnehmer passiviert. Die Arbeitsleistung wurde gemäß Vereinbarung im Blockmodell erbracht. Diese Altersteilzeitvereinbarung lief zum 31.01.2019 aus.
Auf Basis der Ende 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung zur Regelung von Altersteilzeit wurden im Jahr 2019 neue Vereinbarungen mit Mitarbeitern der Genossenschaft mit einer maximalen Dauer von 10 Jahren (Blockmodell) geschlossen.
Für die Altersteilzeitvereinbarungen erfolgte zum Stichtag 31.12.2019 die Rückstellungsberechnung durch die HEUBECK AG auf der Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,72 %. Künftige Gehaltssteigerungen wurden ab 2019 in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Zum 31.12.2019 ergaben sich Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 122.699 € sowie aus Aufstockungsleistungen in Höhe von 480.789 €, die zu passivieren sind. Zum 31.12.2019 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 603.488 € mit den zum Stichtag vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 131.862 € verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von 471.626 € verbleiben.

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. Die Rückstellung für diese Aufstockungsleistung wurde zum Stichtag 31.12.2019 durch die HEUBECK AG auf Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,63 % ermittelt. Künftige Gehaltssteigerungen wurden ab 2019 in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Die Rückstellung für Aufstockungsleistungen im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen der MWG-Service GmbH sind in Höhe von 173.419 € in der Genossenschaft zu bilanzieren.

Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 207,4 T€ passiviert.

Für die zum Stichtag 31.12.2019 bestehenden Jubiläumsverpflichtungen gegenüber berechtigten Arbeitnehmern wurden Rückstellungen auf Basis der Berechnungen der HEUBECK AG und unter Berücksichtigung des Rechnungszinses von 1,97 % (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren) gebildet. Dabei erfolgte die Bewertung der Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, wobei zum Stichtag 31.12.2019 jeweils nur der Teil der künftigen Jubiläumsleistungen berücksichtigt wird, der zeitratierlich bereits erdient ist. In die Ermittlung wurden Sozialversicherungsbeiträge einbezogen, ein vorzeitiges Ausscheiden der Arbeitnehmer wurde nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf einer unbebauten Grundstücksfläche wurde entsprechend des Kaufvertrages eine Spielplatzpatenschaft für einen anliegenden Spielplatz übernommen. Für die jährliche Bereitstellung von Ersatz- und Reparaturleistungen von 2,0 T€ für 10 Jahre, beginnend ab dem 01.01.2016 wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 20,0 T€ gebildet. Diese wurde zum Barwert angesetzt. Der Abzinsungssatz beträgt 1,5 %.

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

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Spareinlagen) wird zum 31. Dezember 2019 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 171,4 T€ ausgewiesen.

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden voraus gezahlte Mieten ausgewiesen.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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

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

3. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

- Altersteilzeitverpflichtungen MWG	471,6 T€
- Hausbewirtschaftung (Betriebskosten – Messdienstkosten)	409,0 T€
- Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen	349,9 T€
- Bauinstandhaltungen	207,4 T€
- sonstige Personalkosten	174,3 T€
- Altersteilzeitverpflichtungen (Aufstockung) MWG-Service GmbH	173,4 T€

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

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

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Forderungen aus Vermietung	93.598,91	87.563,69
Sonstige Vermögensgegenstände	27.711,14	27.711,14
Gesamtbetrag	**121.310,05**	**115.274,83**

6. Eigenkapital

Die Entwicklung des Bilanzgewinns ergibt sich wie folgt:

	31.12.2019 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2019	2.288.565,63
Dividendenausschüttung 2019	-322.097,26
Zuführung andere Ergebnisrücklagen	-1.966.468,37
Zwischensumme	0,00
Jahresüberschuss 2019	3.058.617,01
Zuführung gesetzliche Rücklage	- 500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019	2.308.617,01

Der lt. Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung auszuschüttende Betrag betrug 323.348,90 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 1.251,64 € geringer.

7. Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	31.12.2019 €	**31.12.2018 €**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	8.725.522,50	13.524.441,81
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	9.483.246,99	8.963.670,40
Erhaltene Anzahlungen	15.587.217,69	15.029.580,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.830,48	179.877,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.253.680,01	2.066.318,68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	773.998,06	608.228,84
Sonstige Verbindlichkeiten	340.081,46	211.565,69
Gesamtbetrag	38.343.577,19	**40.583.683,34**

* – Zum 31.12.2018 setzt sich dieser Betrag zusammen aus:
planmäßigen Tilgungsleistungen für 2019 (8,5 Mio. €) und in 2019 zurückzuführender Betrag eines Kontokorrentkredites für eine Bauzwischenfinanzierung. (5,0 Mio. €).

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

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außergewöhnliche Erträge	**Betreffende Posten**	2019 in T€	**2018 in T€**
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	880,0	350,7

Außergewöhnliche Aufwendungen	**Betreffende Posten**	2019 in T€	**2018 in T€**
Aufwendungen für Zuführung zu Altersteilzeitrückstellungen (Aufstockung) Genossenschaft	Personalaufwand	480,8	0,0
Aufwendungen für Zuführungen zu Altersteilzeitsückstellungen (Aufstockung) MWG-Service GmbH	Sonstige betriebliche Aufwendungen	197,0	0,0
Zuführung zum Stiftungskapital	Sonstige betriebliche Aufwendungen	100,0	225,0

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

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 Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH hat die MWG Patronatserklärungen gegenüber der Deutschen Kreditbank AG sowie der Volksbank Magdeburg eG abgegeben. Die Deutschen Kreditbank AG hat der MWG-Parkraum GmbH zur Errichtung eines Parkhauses Darlehen in einem Volumen von insgesamt 6,3 Mio. € ausgereicht. Die Volksbank Magdeburg eG hat der MWG-Parkraum GmbH einen weiteren Kredit über 0,5 Mio. € gewährt.

Für die Tochtergesellschaft MWG-Service GmbH hat die MWG eine Patronatserklärung gegenüber der Deutschen Kreditbank AG für einen Kontokorrentkredit in Höhe von 0,1 Mio. EUR abgegeben

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 18.457,3 T€.

3. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 12.032,3 T€ (per 31.12.2018: 17.622,7 T€.).

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Auf Grund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt -1.586,7 T€ (per 31.12.2018: -2.135,3 T€). Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“ und dem Barwert der aggregierten Cashflows.

4. Die Genossenschaft besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft hat insgesamt vier Tochterunternehmen, davon bestehen für die unter lfd. Nr. 1 bis 4 aufgeführten Gesellschaften jeweils Ergebnisabführungs-/Verlustübernahmeverträge.

Die Genossenschaft hält bei allen Tochterunternehmen jeweils 100,0 % der Geschäftsanteile.

Lfd. Nr.	Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2019 in T€	Jahresergebnis 2019 (vor Ergebnisabführung/Verlustübernahme bei lfd. Nr. 1 bis 3 in T€
1.	MWG-Media GmbH	862,9	56,4
2.	MWG-Energie GmbH	1.554,0	223,5
3.	MWG-Parkraum GmbH	1.250,0	-159,7
4.	MWG-Service GmbH	766,7	95,7

Das Jahresergebnis der Gesellschaften zu den lfd. Nrn. 1 bis 3 beträgt nach Ergebnisabführung/Verlustübernahme jeweils 0,00 € entsprechend der Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.
Für die Gesellschaft zu lfd. Nr. 4 besteht seit dem 01.01.2019 ebenfalls ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Ergebnisabführung durch die MWG-Service GmbH erfolgt bis zum Ausgleich des Verlustvortrages (per 31.12.2018 in Höhe von 115,4 T€) nicht. Nach Verrechnung des Jahresergebnisses 2019 mit dem Verlustvortrag verbleibt ein Verlustvortrag in Höhe von 19,7 T€ in der MWG-Service GmbH.

Der Sitz der MWG-Media GmbH und der MWG-Energie GmbH ist Magdeburg, Letzlinger Straße 3. Die MWG-Parkraum GmbH sowie die MWG-Service GmbH haben ihren Sitz in Magdeburg, Letzlinger Straße 5.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
– kaufmännische Mitarbeiter	75
– technische Mitarbeiter	9
– Auszubildende	7
	91

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2019	13.647
Zugänge	1.057
Abgänge	-668
Bestand am 31.12.2019	**14.036**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 177.057,12 € erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V., Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg

8. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Dr. Andreas Hartung (ab 01.07.2019)	Vorstandsmitglied
Helmut H. Seibert (ab 01.01.2019)	Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Kaleschky (bis 18.06.2019)	
Matthias Kruppa	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Ingolf Mehl	
Christine Henze	
Helmut Herdt	
Thomas Sänger	
Gitte Jahn (ab 18.06.2019)	

10. 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 31.12.2019 auf 4.511.746,61 €.

Mit der Ende 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung zur Regelung von Altersteilzeit können berechtigte Mitarbeiter der Genossenschaft sowie der MWG-Service GmbH auch im Jahr 2020 Altersteilzeit mit einer maximalen Dauer von 10 Jahren (Blockmodell) in Anspruch nehmen.

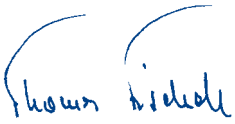
F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.058.617,01 €. 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 23.06.2020 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.308.617,01 € einen Betrag von 326.446,49 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 1.982.170,52 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, den 30. März 2020

Der Vorstand



Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

Helmut H. Seibert

Anlage 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen des Geschäfts-jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**598.919,16**	**23.196,20**	**0,00**	**0,00**	**622.115,36**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	486.898.799,12	11.859.370,08	862.745,09	17.754.233,46	515.649.657,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.189.869,49	0,00	380.347,47	0,00	8.809.522,02
Grundstücke ohne Bauten	6.448.235,79	0,00	0,00	-234.459,88	6.213.775,91
Technische Anlagen und Maschinen	8.541,20	0,00	0,00	0,00	8.541,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.365.727,80	215.477,40	1.777,37	0,00	1.579.427,83
Anlagen im Bau	17.056.286,67	18.042.837,30	185.573,56	-17.121.063,12	17.792.487,29
Bauvorbereitungskosten	805.595,20	275.768,36	0,00	-398.710,46	682.653,10
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	**521.773.055,27**	**30.393.453,14**	**1.430.443,49**	**0,00**	**550.736.064,92**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.009.775,00	443.500,00	0,00	0,00	4.453.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	**4.010.275,00**	**443.500,00**	**0,00**	**0,00**	**4.453.775,00**
Anlagevermögen insgesamt	**526.382.249,43**	**30.860.149,34**	**1.430.443,49**	**0,00**	**555.811.955,28**

Anlage 2

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Spareinlagen*
Erhaltene Anzahlungen**
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

* = eingeschätzt in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote

** = einschl. erhaltener Kaufpreiszahlung von 146,3 T€ für den Verkauf von zwei Wohnungen mit Besitzübergang im Jahr 2020

GPR = Grundpfandrechte | ZES = Mietzessionen

Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Abgänge €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Umbuchungen +/- €	Abschreibung zum 31.12. kumuliert €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
559.854,16	**22.010,20**	**0,00**	**0,00**	**581.864,36**	**40.251,00**	**39.065,00**
151.329.768,38	7.686.603,34	506.761,73	0,00	158.509.609,99	357.140.047,58	335.569.030,74
3.890.481,26	124.751,00	252.299,97	0,00	3.762.932,29	5.046.589,73	5.299.388,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.213.775,91	6.448.235,79
6.660,20	683,00	0,00	0,00	7.343,20	1.198,00	1.881,00
636.454,74	125.959,65	1.141,62	0,00	761.272,77	818.155,06	729.273,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.792.487,29	17.056.286,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	682.653,10	805.595,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
155.863.364,58	**7.937.996,99**	**760.203,32**	**0,00**	**163.041.158,25**	**387.694.906,67**	**365.909.690,69**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.453.275,00	4.009.775,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.453.775,00**	**4.010.275,00**
156.423.218,74	**7.960.007,19**	**760.203,32**	**0,00**	**163.623.022,61**	**392.188.932,67**	**369.959.030,69**

insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	gesichert Art derSicherung
111.281.882,85 (106.051.150,85)	8.725.522,50 (13.524.441,81)	32.138.726,20 (35.192.406,61)	70.417.634,15 (57.334.302,43)	111.281.882,85 (106.051.150,85)	GPR/ZES
94.832.469,89 (89.636.704,01)	9.483.246,99 (8.963.670,40)	37.932.987,96 (35.854.681,60)	47.416.234,94 (44.818.352,01)		
15.587.217,69 (15.029.580,42)	15.587.217,69 (15.029.580,42)				
179.830,48 (179.877,50)	179.830,48 (179.877,50)				
3.253.680,01 (2.066.318,68)	3.253.680,01 (2.066.318,68)				
773.998,06 (608.228,84)	773.998,06 (608.228,84)				
364.851,09 (236.923,89)	340.081,46 (211.565,69)	24.769,63 (25.358,20)			
226.273.930,07	**38.343.577,19**	**70.096.483,79**	**117.833.869,09**	**111.281.882,85**	**GPR/ZES**
(213.808.784,19)	(40.583.683,34)	(71.072.446,41)	(102.152.654,44)	(106.051.150,85)	(GPR/ZES)

Bericht über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates der MWG im Jahre 2019

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2019 im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Insgesamt wurden durch den Aufsichtsrat 9 gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand und 10 weitere interne Beratungen mit jeweils hoher Arbeitsintensität durchgeführt. Aufsichtsrat und Vorstand haben die im Vorjahr für das Jahr 2019 festgesetzten Schwerpunkte in den gemeinsamen Vorstands– und Aufsichtsratssitzungen überprüft und abgearbeitet. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet und so in die Lage versetzt, Einfluss auf die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft zu nehmen.

Auf die angesetzten Tagesordnungspunkte in den Beratungen haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Grundlage der vom Vorstand zur Verfügung gestellten Arbeitsunterlagen jeweils intensiv vorbereitet. In den Sitzungen selbst wurden Detailfragen intensiv, sachlich und konstruktiv, in einigen Fällen auch kritisch diskutiert, wodurch alle Probleme im Interesse der Genossenschaft geklärt und entschieden werden konnten. Die jeweils beinahe vollständige Anwesenheit der Aufsichtsratsmitglieder in den Beratungen sorgte für Beschlussfähigkeit.

Der Aufsichtsrat arbeitet mit seinen Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht, wodurch auch im Jahr 2019 sein effektives Handeln auf sehr hohem Niveau möglich war. Die Kompetenz des Aufsichtsrates hat sich durch die Wahl einer weiteren fachkundigen Aufsichtsrätin im Finanzbereich weiter verstärkt.

Schwerpunkte der Arbeit waren die Erfüllung des Bau- und Finanzplanes, der effektive Einsatz der Sparmittel, das Halten einer geringen Leerstandsquote, die weitere Modernisierung der Bestände, die Sicherstellung der anspruchsvollen Neubauaktivitäten sowie die Begleitung von Grundstücksankäufen zur Portfolioerweiterung.

Der Aufsichtsrat hatte mit der Wirtschaftsplanung 2019 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, dass die Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung der Wohnqualität durch Einbringung von Modernisierungsmaßnahmen in unsere Bestände seine herausragende Bedeutung im Interesse aller Mitglieder unserer Genossenschaft beibehält. Durch das sehr gute wirtschaftliche Ergebnis und die damit verbundene nachhaltige finanzielle Ausstattung war die Genossenschaft auch in 2019 wieder in der Lage, eine Dividende an die Genossenschaftsmitglieder zu zahlen und die MWG-Stiftung mit einer Zustiftung zu unterstützen.

Zur Kontrollarbeit des Aufsichtsrates gehörte auch die Begleitung und Beratung der Verbandsprüfer während der Prüfungszeit in der MWG. Hier wurden Detailfragen gestellt und durch den Aufsichtsrat vorgegebenen Kontrollschwerpunkte festgelegt.

Auf der Grundlage des Unternehmensleitbildes der MWG und in Fortführung bestehender Strategiekonzepte wurde die Ausrichtung der MWG bis 2024 und Langfristplanung bis 2028 weiter umgesetzt. Auf der Grundlage der erfolgten Portfolio- und Objektbewertung – immer mit Blick auf die Wettbewerber und den Wohnungsmarkt – hat der Aufsichtsrat die strikte Fortführung von Investitionen im Bestand sowie des Neubaus in nachgefragten Wohnlagen bei konsequenter Sicherstellung der Liquidität gefordert und unterstützt. Vorstand und Aufsichtsrat stellen sich damit weiter den aktuellen Herausforderungen und schreiben die weitere Unternehmensstrategie fort.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahre 2019 die weitere Entwicklung der Tochtergesellschaften, der MWG-Media GmbH, der MWG-Energie GmbH, der MWG-Parkraum GmbH und der MWG-Service GmbH, sowie des Nachbarschaftsvereins e. V. und der MWG-Stiftung begleitet und gefördert.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand bereits im Jahre 2016 beschlossene Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Tochterunternehmen hat sich auch 2019 bewährt. Damit wird nicht nur der Einblick des Aufsichtsrates in die Arbeit der Töchter mit ihren zumeist Dienstleistungsaufgaben gewährleistet, sondern zugleich die Wahrnehmung ihres Kontrollrechts.

In jedem Quartal und damit 4 Mal im Jahre 2019 fanden vor den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gemeinsame Sitzungen der jeweiligen Töchtergesellschaften unter Leitung ihrer jeweiligen Geschäftsführer mit den Aufsichtsräten statt. Die Tagesordnungen zu den Sitzungen der Töchter wurde der strukturellen Berichterstattung in der Genossenschaft angepasst: Abrechnung und Auswertung der Erfüllung der Finanzpläne, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung zum jeweiligen Quartal und dem voraussichtlichen Ist zum 31.12.2019. Damit wird auch in den Töchtergesellschaften um die Wirtschaftlichkeit sichergestellt. ihrer Wirtschaftlichkeit.

Der Spareinrichtung galt in Anbetracht des Fortbestehens der Niedrigzinspolitik auch 2019 die stetige Einflussnahme des Aufsichtsrates. Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es ihm trotz der Niedrigzinsphase weiter gelungen ist, die eingeworbenen Spargelder in ihrer Verzinsung anzupassen. Zugleich konnten die Sparmittel im Interesse der Genossenschaftsmitglieder effektiv für die Verbesserung der Bestandsbauten eingesetzt und auch die finanziellen Voraussetzungen zum Bau nachgefragter, marktgerechter Wohnungen in guten Wohnlagen geschaffen werden. Die Einwerbung von Sparmitteln unserer Mitglieder zeigt, dass sie ihrer Genossenschaft und ihren Gremien vertrauen und ihnen dieses Geschäftsmodell in der heutigen Zeit Sicherheit vermittelt.

Maßgeblich für eine sachgerechte und qualitative Aufsichtsratstätigkeit ist neben der ständigen Begleitung der genossenschaftlichen Arbeit die Weiterbildung. Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich am 22.11.2019 einer Klausur des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu den aktuellen Themen und Besonderheiten der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen (WumS) unterzogen. Im Ergebnis dieser Klausur wurde ihnen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen die Erfüllung dieser besonderen Anforderungen zertifiziert.

Der Aufsichtsrat hat zur Sicherstellung des nahtlosen Übergangs in der Führung der Genossenschaft mit Spareinrichtung den ehemaligen Finanzausschussvorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Dr. Hartung zunächst als Kaufmännischen Geschäftsführer und nach erfolgreichem Abschluss der Klausuren zum „Geschäftsleiter für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung“ zum Kaufmännischen Vorstand bestellt. Zum 01.01.2019 wurde bereits mit Herrn Seibert ein erfahrener Banker als nebenamtlicher Vorstand bestellt. Dem Aufsichtsrat ist es durch die Bestellung dieser beiden berufserfahrenen Leitungspersönlichkeiten gelungen, die Führung und vor allem die strategisch erfolgreiche Fortentwicklung der Genossenschaft gemeinsam mit dem bewährten langjährigen Vorstand Herrn Fischbeck auf zukunftssichere Beine zu stellen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Der Entwurf des Prüfungsberichtes wurde am 25.05.2020 gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Prüfungsverband in einer gemeinsamen Sitzung behandelt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahre 2019 und die dadurch erreichten positiven Ergebnisse.

Besonderer Dank gilt den ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat ist sich sicher, dass die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft auch im Jahr 2020 fortgeführt werden wird. Dazu werden die Mitglieder des Aufsichtsrates weiter ihren Beitrag leisten.

Magdeburg, den 26.05.2020

Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Die Zukunft der Stadt: unsere Kinder. Gut aufgehoben in den Kindertagesstätten der Landeshauptstadt. Lachen, Ausgelassen- und Fröhlichsein: Mädchen und Jungen beim Spielen in der Kita „Am Nordpark“.

Mit der MWG

Wachsen und Gedeihen

Eins – Zwei – Drei. Gut gehüpft ist halb gesprungen. Der Lebenswert einer Stadt misst sich nicht zuletzt an wohngebietsnahen und gut ausgestatteten Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die MWG stärkt Familien und unterstützt mit Sach- und anderen Leistungen den Alltag von Kindertagesstätten. Nah an ihren eigenen Beständen. Nah für jedermann. Punktgenaues Engagement für die Heimatstadt.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG, Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 (Anlage I) und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage II) den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG, Magdeburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Gesetzesentsprechung 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Magdeburg, 26. Mai 2020

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

gez. Geyer
Wirtschaftsprüferin

gez. Mottl
Wirtschaftsprüferin

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.

Weihnachtssingen 2019: Die MDCC-Arena illuminiert von tausenden Kerzen.

Mit der MWG

Zusammen- und Glücklichsein

Weihnachten. Fest der Liebe, der Familie und der Freunde. Und Magdeburg singt. Lässt zusammen Melodien, Lieder, Erinnerungen in Nähe und Geborgenheit erleben. Die Idee des Weihnachtssingens hat tausende Anhänger und Freunde gewonnen. Auch die MWG. Auf sie können die Initiatoren ebenso bauen wie auf das Erlebnis gemeinsamen Glücks, das sich bekanntlich verdoppelt, wenn man es teilt.

Wir nennen das PARTNERSCHAFT.

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand 01.06.2020

Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 81
Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 4

GEWÄHLTE VERTRETER:

Objekte WB Mitte

PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112

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

Vertreter WB Mitte

Vorname	Name
Anke	Weihrauch
Annika	Niemann
Frank	Stiele
Werner	Höppel
Jürgen	Wiegand
Ursel	Lauert
Ralf	Lüttig
Thomas	Pieper
Waldemar	Heidler
Eckard	Lück
Marika	Senger
Jürgen	Engel
Marion	Handke
Christian	Peter
Werner	Borrmann
Peter	Rußdorf
Erwin	Rauscher
Ludwig	Drescher
Gerhard	Simstedt

Objekte WB West

PLZ-Gebiet: 39108, 39110

Alexander-Puschkin-Straße	63–63d
Annastraße	41–43
Ebendorferstraße	5–6; 52–53
Friesenstraße	10–12; 36–39; 41–43
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	39–40b
Sudermannstraße	8–12
Wielandstraße	18a–18d; 27
Wilhelm-Klees-Straße	1–6; 15a–15f; 16a–16f; 18a–18f
Wilhelm-Kobelt-Straße	10
Badeleber Straße	1–9
Fröbelstraße	17–23; 18–26; 28–36; 41–45; 47–51; 70–78; 100–106; 108–114
Große-Diesdorfer-Straße	93–96; 195–198
Hötensleber Straße	10–13
Spielhagenstraße	59–67; 69–77; 79–87; 95–99; 96–100; 102–106

Vertreter WB West

Vorname	Name
Christiane	Böhme
Karl	Schmidt
Anke	Wallisch
Christoph	Gieske
Ilse	Hüllweck
Torsten	Kliemt
Marc	Wynserski
Günter	Hilbich
Detlef	Boes
Horst	Schoof
Dieter	Huhn
Hans-Jürgen	Matheja

Objekte WB Süd

PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122

Halberstädter Chaussee	27 a – 27 c; 27 d – 27 f
Juri-Gagarin-Straße	28 – 32; 33 – 36
Kirschweg	51 – 59; 61 – 69; 71 – 79
Hermann-Hesse-Straße	1b – 2; 3 – 6; 7 + 8
Quittenweg	54 – 60
Werner-Seelenbinder-Straße	10 – 14; 15 – 18; 20; 25 – 27; 30
Waagestraße	2 – 3; 6 + 8; 11 – 12
Wostokstraße	1 – 5; 6 – 10; 11 – 15
Straße C	20 – 21
Bernhard-Kellermann-Straße	29 – 39; 41 – 45
Bertolt-Brecht-Straße	12 – 12 c
Willi-Bredel-Straße	19 – 27
Arnold-Zweig-Straße	2 a
Hermannstraße	5 – 7; 8 + 9; 10 + 11

Vertreter WB Süd

Vorname	Name
Michael	Blanke
Antje	Stasch
Jürgen	Donath
Petra	Garz
Andreas	Giermann
Bianca	Langer
Ina	Lanßky
Günter	Neum
Claudia	Schmidt
Jürgen	Schönfeld
Manfred	Stüber
Beatrix	Windberg
Peter	Dr. Zöhrer
Manfred	Zühlsdorff

Ersatzvertreter WB Süd

Lutz	Schulze
Kurt	Weber
Wolfgang	Wieczoreck

Objekte WB Ost

PLZ-Gebiet: 39114

Lingnerstraße	7 + 8
Mittelstraße	17

Vertreter WB Ost

Vorname	Name
Anke	Hanke
Axel	Dr. Müller

Ersatzvertreter WB Ost

Bastian	Kuhse

Objekte WB Nord

PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130

Bebertaler Straße	1 – 6
Curiestraße	23, 25, 27
Heinrichstraße	7 – 10; 14 – 19
Hohestraße	33 – 39
Lauestraße	8 – 12
Morgenstraße	51 – 54
Rostocker Straße	16
Schmidtstraße	19 – 20 a; 41 – 43
Bördebogen	4 + 5; 6 + 7; 8 + 9
Im Brunnenhof	1 – 3
Lumumbastraße	1 + 2; 3 + 4; 5 + 6; 7 + 8; 9 + 10; 16 + 17; 18 – 20
Salvador-Allende-Straße	1 + 2; 3 – 5; 16 + 17; 21 + 22; 32; 34 + 34 a
Schrotebogen	12; 1 + 2; 3 + 4; 23 – 25; 26 – 28
Crucigerstraße	8 + 9; 10 + 11; 12 + 13; 14 + 15
Fritz-Maenicke-Straße	16 – 20; 21 – 25; 26 – 29; 30 – 34; 40 – 42
Hanns-Eisler-Platz	6 + 7; 8 + 9
Helene-Weigel-Straße	2 – 5; 6 – 10
J.-R.-Becher-Straße	1 – 4; 58 – 63
Mechthildstraße	15 – 20; 21 – 26; 37 – 40; 41 – 45; 46 – 51
Milchweg	2 – 5
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
Ringfurther Weg	1 – 4, 5 – 8; 9 – 13
Rollestraße	33 – 35; 36 – 39; 40 – 43
Auf der Grauwacke	22 – 24 a
Felsengrund	2 – 12
Hans-Grade-Straße	34 – 36; 38 – 40; 41 – 43; 44 – 46; 47 – 50; 54 – 56; 51 – 53; 57 – 60

Vertreter WB Nord

Vorname	Name
Alexander	Renne
Andreas	Linde
Dirk	Galle
Heidelies	Fieseler
Heinrich	Steinecke
Karin	Künnemann
Martina	Hoff
Michaela	Hucke
Monika	Reitz
Ingeborg	Putze
Rose	Dr. Würdig
Ronald	Dr. Böck
Siegmund	Gülle
Simone	Mittler
Bettina	Sorge
Wolfgang	Köppe
Brigitte	Eggers
Lothar	Angerstein
Annette	Franke
Torsten	Gottschling
Ehrhard	Heimert
Mandy	Klotz
Tobias	Quast
Jürgen	Wienke
Rüdiger	Ehrentraut
Lilian	Gerike
Joachim	Lange
Ingeborg	Ließmann
Hubertus	Ballschuß
Heiko	Röder
Hannelore	Schulz
Angela	Tempelhoff
Reimer	Overhof
Frank	Sonntag

HERAUSGEBER
MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG
Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg
Tel. 0391 - 56 98 444, Fax 0391 - 56 10 106
Kontakt@MWG-Wohnen.de
www.MWG-Wohnen.de

REDAKTIONSSCHLUSS
3. Juni 2020

FOTOS
Seite 2 | Dirk Mahler
Seite 7 | MWG
Seite 13 | Sascha Günther
Seite 18 | MWG
Seite 25 | Sascha Günther
Seite 36 | stock.adobe.com
Seite 41 | CE Veranstaltungslogistik & Eventcatering GmbH

GESTALTUNG
PEGASUS Werbeagentur GmbH
www.pega-sus.de

Unser Geschäftsbericht ist auf FSC® zertifiziertem und BLAUER ENGEL ausgezeichnetem Papier gedruckt.

FSC
www.fsc.org
FSC® C008984
The mark of responsible forestry

BLAUER ENGEL
DAS UMWELTZEICHEN
www.blauer-engel.de/uz5
- aus 100% Altpapier
- energie- und wassersparend hergestellt
- besonders schadstoffarm

MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG
Letzlinger Straße 5 · 39106 Magdeburg
Tel. 0391 – 56 98 444 · Fax 0391 – 56 10 106
Kontakt@MWG-Wohnen.de
www.MWG-Wohnen.de