GESCHÄFTSBERICHT 2018

Wir nennen das **ZUKUNFT.**

INHALT

01	MWG auf einen Blick
02	Vorwort
06	**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**
06	**Grundlagen des Unternehmens**
06	**Wirtschaftsbericht**
06	Wirtschaftliche und demografische Entwicklung
07	Lage auf dem Wohnungsmarkt / Stadtumbau
08	Bestand
08	Spareinrichtung
08	Investitionen
09	Vermietung
11	Sollmieten
11	Betriebskosten
11	Tochtergesellschaften
12	Mitglieder
12	Personal
14	Vermögenslage
15	Finanzlage
18	Ertragslage
19	Berichterstattung über nicht finanzielle Leistungsindikatoren
20	**Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
20	Voraussichtliche Entwicklung
20	Risiken / Chancen der zukünftigen Entwicklung
21	Finanz- und Risikomanagement
24	**BILANZ**
24	Aktiva / Passiva
26	Gewinn- und Verlustrechnung
27	**ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES**
27	Allgemeine Angaben
27	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
29	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
30	Sonstige Angaben
31	Weitere Angaben
31	Ergebnisverwendung
34	**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
36	**BESTÄTIGUNGSVERMERK**
42	**VERTRETER UND ERSATZVERTRETER**

Wir nennen das **ZUKUNFT.**

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
Wohneigentumsverwaltung	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
Mitglieder am 31.12.2018	13.647
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	92 (inkl. 8 Azubis)
Bestand	
Wohneinheiten	9.041
Gewerbeeinheiten	38
Gäste-Wohnungen	6
Museumswohnung	1
Garagen/Pkw-Stellplätze	2.003
Wohnfläche m²	531.182
Gewerbefläche m²	10.973
Verwaltung von 24 Wohneigentumsanlagen mit 940 WE, davon 715 in fremdem Eigentum	
Sollmiete Wohnen €/m²/Monat	5,26 (durchschnittlich)
Vermietungsquote Wohneinheiten	97,8 %
Bilanzsumme	412.261 T€
Anlagevermögen	369.959 T€
Eigenkapital	196.847 T€
Umsatzerlöse	48.261 T€
Jahresüberschuss	3.039 T€
Cashflow	10.417 T€
Eigenkapitalquote	47,7 %
Spareinlagen	89.637 T€
Investitionen inkl. Ankauf	18.663 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	Gründung: 25.11.2010
MWG-Stiftung	Anerkennung: 11.11.2014

Dr. Andreas Hartung
Geschäftsführer,
Kaufmännischer Bereich

Grußwort

Liebe Mitglieder,

Zahlen prägen den vorliegenden Geschäftsbericht. Es sind – wie bereits in den Vorjahren – gute Zahlen, denn sie zeigen den großen Erfolg unserer Genossenschaft.

Zahlen zählen und erzählen: von den Chancen, die wir gemeinsam nutzten, von den Risiken, die wir dafür eingingen und die einen guten Ausgang fanden, von Glücksumständen, Sternstunden und erfüllten Träumen. Diese Rückschau ist richtig und wichtig und war Grundlage für das bereits Ende 2018 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene „Strategiepapier 2028". Unverändert darin ist die Kernbotschaft: **Im Mittelpunkt des Handelns der MWG steht das Mitglied, das das Maß aller Dinge bleibt!**

Dafür werden wir intensiv in unsere Bestände investieren und neu bauen. Die Kräne drehen sich im Breiten Weg und auf dem Werder, zukünftig aber auch in Reform und in Nord. **Dafür werden wir** die Nähe zu unseren Mitgliedern ausbauen. Unsere Geschäftsstellen vor Ort bleiben nicht nur erhalten, wir werden sie noch mehr als bisher weiterentwickeln und qualifizieren. Das gilt sowohl für die fachliche Befähigung der Mitarbeiter als auch für die Bedingungen im Kiez. So wird noch im Jahr 2019 der Grundstein für einen Neubau in Reform gelegt, in dem wir planen, auch den Wohnungsmarkt und den Mitgliedertreff zu integrieren. **Und dafür werden wir** neue Wege gehen. Zunehmend spüren wir den Wunsch unserer Mitglieder nach Pflegedienstleistungen, welche wir in naher Zukunft mit kompetenten Partnern anbieten möchten. Zudem schaffen wir für Familien mehr 4-Raum-Wohnungen, u. a. durch Zusammenlegung von

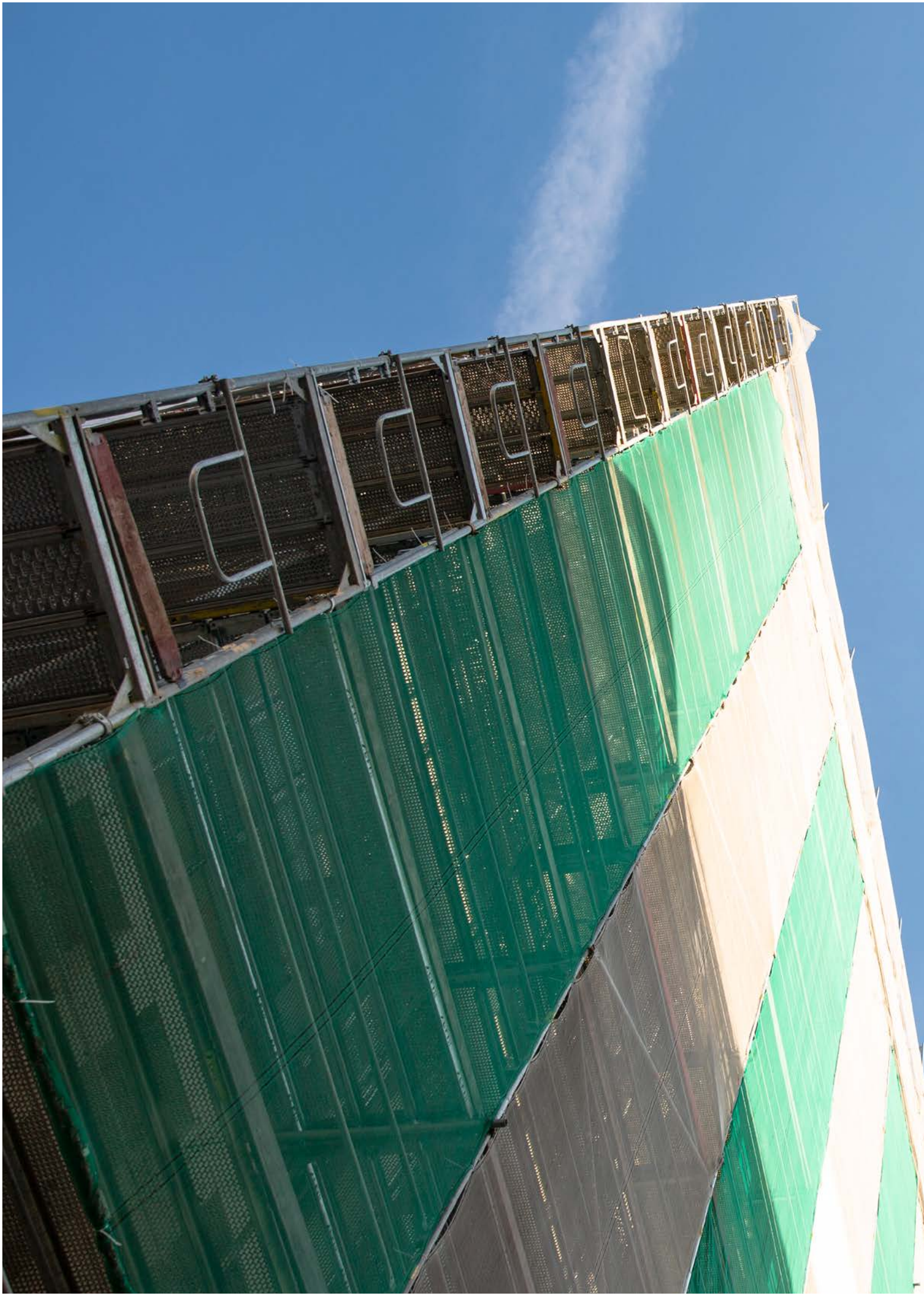
Wohnraum im Bestand. Im neuen Luisencarré an der Virchow-/Erzbergerstraße wird ihr Anteil bei 20 Prozent liegen.
Seit 1990 hat die MWG fast eine halbe Milliarde Euro investiert, davon 75 Millionen Euro in unsere Neubauten – ohne die noch nicht fertiggestellten Objekte. An diesen Prioritäten wird sich auch künftig nichts ändern. Unser Hauptaugenmerk ist und bleibt der Kernbestand.
Das große Investitionsvolumen (2019 sind es rund 25 Millionen Euro) hat uns veranlasst, den Controllingbereich deutlich zu verstärken und einen eigenen Personalbereich zu etablieren. Geplant ist der Ausbau des Beteiligungsmanagements, des Technischen Bereichs sowie des Finanzmanagements. Eine Unternehmensgruppe mit rund 150 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von annähernd 50 Millionen Euro braucht eine solche Stärkung der inneren Struktur.

Zahlen zählen und erzählen: von gemeinsamen Plänen und gemeinsam errungenem Erfolg, zu dem sich auch die Entwicklung unseres Nachbarschaftsvereins und der MWG-Stiftung addiert. Wir danken Ihnen allen für das Vertrauen, die gute Zusammenarbeit und schauen voll Zuversicht in die kommenden Jahre. Wir nennen das ZUKUNFT.

Der Vorstand

Thomas Fischbeck

Helmut H. Seibert



ZAHLEN UND FAKTEN

48,3 Mio.
Euro Umsatzerlöse

196,9 Mio.
Euro Eigenkapital

2,2 Prozent
Leerstandsquote

412,3 Mio.
Euro Bilanzsumme

370,0 Mio.
Euro Anlagevermögen

10,4 Mio.
Euro Cashflow

3,0 Mio.
Euro Jahresüberschuss

0,3 Mio.
Euro Dividenden Zahlung

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. 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 23.06.2016, eingetragen am 27.10.2016
- 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.

B. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich 2018 abgekühlt, Gründe hierfür waren Handelsstreitigkeiten sowie Unsicherheiten aufgrund des geplanten Brexit.

Dennoch war die konjunkturelle Lage in Deutschland auch 2018, und damit das neunte Jahr in Folge, durch ein solides 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, 2018 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 2,2 %.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation (3,7 %), das Baugewerbe (3,6 %) und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (2,1 %). Erstmals seit fünf Jahren lag die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der Konjunktur, jedoch haben auch in den letzten zwei Jahren die Baupreise merklich angezogen, begleitet von einer hohen Kapazitätsauslastung.

Auch 2019 wird für die deutsche Wirtschaft ein Wachstum um die 1,0 % erwartet, jedoch haben sich die Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld erhöht. Beobachtet werden müssen u. a. die Auswirkungen des Brexit.

Die Baupreise werden voraussichtlich auch 2019 und 2020 um ca. 3,5 % bis 4,5 % steigen.

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 0,4 Prozentpunkte auf 5,2 %.
Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2018 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2017 um 1,9 % (2017: 1,8 %). Haupttreiber dabei waren steigende Preise bei Energie und Nahrungsmitteln.

Auch in Sachsen-Anhalt ist das Bruttoinlandsprodukt gestiegen (1,0 %). Positive Impulse kamen aus dem Baugewerbe, dem Produzierenden Gewerbe sowie dem Dienstleistungsbereich.
Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2018 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2017 um 1,6 % (2016: 1,0 %). Verantwortlich hierfür waren u.a. die Preise im Bereich Verkehr (Kraft- und Schmierstoffe).

Im Dezember 2018 waren in der Stadt Magdeburg 242.170 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2017 einen Zuwachs um 401 Einwohner (Vorjahr: 241.769 Einwohner). Hier setzt sich der positive Trend der Vorjahre auch im Jahr 2018 fort. 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 Altersdurchschnitt der Magdeburger Einwohner liegt bei ca. 45,1 Jahren. 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 ist Universitäts- und Hochschulstandort mit ca. 19.000 Studenten.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2018 8,2 % (Vorjahr 8,6 %).

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 Geschosswohnungsbau von ca. 117.400 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 53.700 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 46 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt.

Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,5 %.
Die Leerstandsquote (Stand 2017) in Magdeburg gesamt liegt bei ca. 11,3 %, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand ca. 5,7 %. Die MWG weist am 31.12.2018 eine Leerstandsquote von ca. 2,2 % aus.

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

Bestand

Der am 31.12.2018 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:

9.041	Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von	531.182 m²
38	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von	10.555 m²
6	Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von	358 m²
1	Museumswohnung mit einer Nutzfläche von	60 m²
2.003	Garagen und Stellplätze	

Außerdem verwaltet die MWG 24 Wohneigentumsanlagen mit 940 Wirtschaftseinheiten, davon 715 in fremdem Eigentum sowie eine Eigentümergemeinschaft mit 13 Garagen.

Gegenüber dem Vorjahresstichtag sind 11 Wohnungsabgänge und 42 Zugänge an Wohnungen zu verzeichnen.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um 8 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen. Drei Wohnungen wurden umgenutzt/zusammengelegt.
Die Zugänge beinhalten den Ankauf eines Wohnobjektes mit 15 Wohnungen sowie 27 Wohnungen aus der Neubautätigkeit.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich ca. 47 % der Wohnungen. Der Wohnungsmarkt Nord betreut 4.280 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 2.993 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.777 Wohnungen.

Spareinrichtung

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2018 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von ca. 4,4 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2018 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 89,6 Mio. €. Innerhalb der Sparprodukte hatte das Sparbuch den größten Anteil mit 43,3 % der Spareinlagen (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).
Im Jahr 2018 wurden ca. 2,6 Mio. € aus Spareinlagen für Bauvorhaben eingesetzt.

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.492 Sparer auf 6.805 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 13,2 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2018 1.131,1 T€ Zinsen, diese wurden den Spareinlagen gutgeschrieben. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben orientierte sich grundsätzlich an der Zinsentwicklung am Markt. Im Jahr 2018 gab es zwei Zinsanpassungen.

Investitionen

Auch 2018 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Summe in Höhe von 28,7 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen, verteilt sich wie folgt:

Bei den Neubaumaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Fortsetzung eines im Oktober 2017 begonnenen Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses sowie den abschließenden Arbeiten an zwei Neubauten. Im Dezember 2018 erfolgte die Grundsteinlegung für ein neues Bauvorhaben.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und sind wichtig zur Schaffung moderner Objektausstattungen.
Bei den Modernisierungen handelt es sich zumeist um Elektrosanierungen, sowie die Zentralisierungen von Warmwasserversorgung und Balkonanbauten.
Eine umfangreiche Modernisierung erfolgte seit 2017 in zwei Bauabschnitten eines Objektes. Hier wurden u. a. die Balkone erneuert, eine Wärmedämmung angebracht und ebenerdige Aufzüge eingebaut.

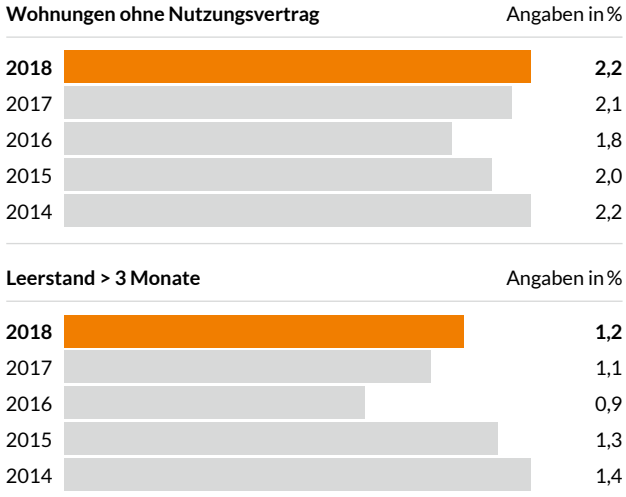
Bei dem Ankauf handelt es sich um den Erwerb eines vermieteten Wohnobjektes. Die Gesamtinvestitionen wurden aus Eigenmitteln und Sparmitteln finanziert. Hinzu kamen Kreditmittel in Höhe von 8,3 Mio. €.
Auch zukünftig wird die MWG umfangreiche finanzielle Mittel für umfassende Modernisierungsmaßnahmen 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 31.12.2018 waren von den 9.041 Wohnungen 199 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr 2,1 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 1,2 % der Wohnungen leer. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Im Jahr 2018 wurden 686 Nutzungsverträge beendet und 682 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 100 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 99,4 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG beträgt ca. 6,5 %.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen



SOLLMIETE 2018

33.449 Tausend
Mieten für Wohnen

592 Tausend
Mieten für Garagen / Stellplätze

959 Tausend
Mieten für Gewerbeobjekte

5,39 Tausend
Durchschnittliche Sollmiete gesamt in €/m² WFL/NFL/Monat

Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2018 betrug 35.000,8 T€, die sich folgendermaßen aufteilen:

Mieten für Wohnungen — Angaben in T€

2018	**33.449**
2017	32.793
2016	32.450
2015	32.031
2014	31.540

Mieten für Garagen/Stellplätze — Angaben in T€

2018	**592**
2017	579
2016	580
2015	584
2014	575

Mieten für Gewerbeobjekte — Angaben in T€

2018	**959**
2017	925
2016	887
2015	894
2014	837

Durchschnittliche Sollmiete gesamt in €/m² WFL/NFL/Monat — Angaben in T€

2018	**5,39**
2017	5,32
2016	5,29
2015	5,23
2014	5,12

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Sollmiete) für Wohnungen lag 2018 bei 5,26 €/m²/Monat (Vorjahr: 5,19 €/m²/Monat). Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 656,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Auswirkungen der Neubautätigkeit, der Ankauf eines Wohnobjektes sowie Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirken Wohnungsverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich auf ca. 1.279 T€.

Mietausfall durch Leerstand — Angaben in T€

2018	**1.192**
2017	1.040
2016	934
2015	1.029
2014	1.192

Mietminderungen — Angaben in T€

2018	**87**
2017	25
2016	21
2015	40
2014	33

Betriebskosten

Die im Geschäftsjahr 2018 für das Vorjahr 2017 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) bewegen sich mit 1,51 €/m² WFL und Monat und damit einer Steigerung von 0,02 €/ m² knapp über dem Niveau des Vorjahres. Die warmen Betriebskosten liegen mit 0,89 €/m² WFL und Monat ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau, das bei 0,88 €/m² WFL und Monat lag. Die Erhöhung bei den kalten Betriebskosten resultiert aus eingetretenen Kostenerhöhungen wegen Tarifanpassungen und Durchführung der verbesserten Hauswartleistungen durch die MWG-Service GmbH. Die Erhöhung der warmen Betriebskosten resultiert sowohl aus der Erhöhung der Brennstoffpreise als auch aus dem Anschluss weiterer Wohnanlagen an die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung.

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 ist 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. Derzeit sind 51 Anlagen in 56 Objekten der MWG im Eigentum der MWG-Energie GmbH. Die Geschäftsentwicklung ist 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 wird ein Parkhaus im derzeit neu entstehenden Domviertel errichten und betreiben. Bei der GmbH wird ab dem Geschäftsjahr, das auf die Fertigstellung (geplant ist 2019) des Parkhauses folgt, mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

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 MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg hält 100 % der Anteile, das Stammkapital beträgt 150,0 T€ und in 2018 ist eine weitere Zuführung in die Kapitalrücklage von 300,0 T€ erfolgt.
Die Übernahme der bei der MWG beschäftigten Hausmeister wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 abgeschlossen.

Mitglieder

Entwicklung verbleibende Mitglieder/Geschäftsanteile

Mitglieder – Anzahl	am 31.12.
2018	**13.647**
2017	13.310
2016	12.898
2015	12.451
2014	12.238

Geschäftsanteile – Anzahl	am 31.12.
2018	**549.304**
2017	543.473
2016	536.840
2015	525.163
2014	518.210

2018 konnte ein Mitgliederzuwachs von 337 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 958 Mitgliedern stand ein Abgang von 621 Mitgliedern gegenüber. In den Zugängen sind 81 Mitglieder enthalten, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 19.06.2018 ist im Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von 3 % in Höhe von insgesamt 318,8 T€ an die Mitglieder ausgeschüttet worden.

Eine weitere wichtige Säule der Genossenschaft ist das Miteinander der Mitglieder. Hierbei ergänzen sich der MWG-Nachbarschaftsverein und die Erweiterte Mitgliederbetreuung. Beide sind für die Mitglieder da.

Personal

Gemeinsam haben der Vorstand und die engagierten Mitarbeiter dazu beigetragen, dass die MWG wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Zur Sicherung des Erfolgs wird die Genossenschaft auch künftig bestrebt sein, die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter hoch zu halten. Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wurde ebenfalls fortgesetzt. Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2018 besteht ein laufender Altersteilzeitvertrag. Im Dezember 2018 wurde eine weitere 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.

Der erreichte Qualifikationsstand im Unternehmen ist weiterhin positiv. So haben ca. 62 % der Mitarbeiter einen Facharbeiterabschluss, ca. 12 % einen Fachschul-, Fachwirt- oder Meisterabschluss und weitere ca. 26 % verfügen über einen Hochschulabschluss. Umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen, gerade im Vertriebsbereich, haben das Betreuungsniveau weiter erhöht.

Durchschnittlicher Personalbestand

Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft	
2018	**75**
2017	68
2016	64
2015	61
2014	57

Technische Mitarbeiter	
2018	**9**
2017	9
2016	8
2015	7
2014	7

Regiebetrieb/Hauswarte

2018	**0**
2017	17
2016	25
2015	25
2014	25

Auszubildende

2018	**8**
2017	7
2016	6
2015	7
2014	7

Gesamt

2018	**92**
2017	101
2016	103
2015	100
2014	96

Die Verminderung im Vergleich zum Vorjahr ist durch den Übergang von Mitarbeitern in die MWG-Service begründet. Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstände geleitet.

Vermögenslage

Darstellung der Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
Aktiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Vermögen	369.959,1	93,0	359.348,7	92,6	10.610,4
Mittelfristiges Vermögen	115,3	0,0	128,9	0,0	-13,6
Kurzfristiges Vermögen	27.898,8	7,0	28.709,9	7,4	-811,1
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	**397.973,2**	**100,0**	**388.187,5**	**100,0**	**9.785,7**

Passiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Eigenkapital	196.847,1	49,5	194.012,3	50,0	2.834,8
Langfristiges Fremdkapital	150.883,1	37,9	147.296,6	37,9	3.586,5
Mittelfristiges Kapital	35.880,0	9,0	33.656,4	8,7	2.223,6
Kurzfristiges Kapital	14.363,0	3,6	13.222,2	3,4	1.140,8
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	**397.973,2**	**100,0**	**388.187,5**	**100,0**	**9.785,7**

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2018 auf 398,0 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	10.166,3
Investitionen in den Bestand einschl. Grundstücksankauf	7.511,7
Anteile an Tochterunternehmen	580,5
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung, ...)	404,3
Zunahme gesamt:	**18.662,8**
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-7.661,8
i. W. Buchwertabgänge aus Verkäufen (WEG-Wohnungen, Wärmeversorgungsanlagen, u. a.)	-390,6
Abnahme gesamt:	**-8.052,4**
Erhöhung des Anlagevermögens	**10.610,4**

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 2,8 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 3,6 Mio. € gestiegen. Dabei haben sich die langfristigen Kreditverbindlichkeiten um 0,7 Mio. € erhöht. Dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 8,3 Mio. € planmäßige Tilgungen in Höhe von 7,6 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 5,6 Mio. € gestiegen, wovon 2,9 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 gute Zinsniveau genutzt.

Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke und Gebäude beträgt zum Stichtag ca. 628,7 €/m² WFL und ist im Vergleich zum Vorjahreswert gestiegen.

Zum 31.12.2018 liegt der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,3-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2017: 10,1). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestehen nicht.

Buchwerte Grundstücke und Gebäude Wohnbauten

in €/m² WFL/NFL*

2018	**628,7**
2017	620,1
2016	599,5
2015	609,3
2014	588,5

*Vorjahre angepasst, Einbeziehung der Buchwerte der Grundstücke

Das lang- und mittelfristige Vermögen der Genossenschaft ist durch das lang- und mittelfristige Kapital gedeckt, somit ist die fristenkongruente Finanzierung gegeben. Die Vermögenslage zum 31.12.2018 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Eigenkapitalquote
(Eigenkapital/Bilanzsumme)

in %

2018	**47,7**
2017	48,2
2016	48,8
2015	49,3
2014	49,5

Die leichte Verringerung der Eigenkapitalquote resultiert aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 10,1 Mio. €. Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 2,8 Mio. € gestiegen.

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

in %

2018	**45,3**
2017	45,0
2016	44,5
2015	43,4
2014	44,1

Verschuldung WFL zum Stichtag

in €/m²

2018	**196*(362)****
2017	196*(352)**
2016	194*(340)**
2015	192*(323)**
2014	197*(316)**

* bezogen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
** einschließlich Spareinlagen

Finanzlage

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die stichtagsbezogene Liquidität (Nettogeldvermögen) hat sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um ca. 1,3 Mio. € vermindert.

Finanzmittelbestand	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Flüssige Mittel	26.191,6	27.239,8	-1.048,2
zuzüglich/abzüglich			
kurzfristig verfügbare Aktiva	1.707,2	1.470,1	237,1
kurzfristig fällige Passiva einschl. kurzfristiger Spareinlagen	-14.363,0	-13.222,2	-1.140,8
Nettogeldvermögen (vor Bereinigung um kurzfristige Spareinlagen)	**13.535,8**	**15.487,7**	**-1.951,9**
zuzüglich kurzfristiger Spareinlagen	8.963,7	8.407,7	556,0
zuzüglich kurzfristiger Rückstellungen für Sondersparformen	124,9	66,4	58,5
Nettogeldvermögen	**22.624,4**	**23.961,8**	**-1.337,4**

Am 31. Dezember 2018 verfügte die Genossenschaft damit über ein Nettogeldvermögen (Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten) in Höhe von 13,5 Mio. €. Unter Einbeziehung der kurzfristigen Spareinlagen (einschließlich kurzfristiger Rückstellungen für das Dynamiksparen) in Höhe von 9,1 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. 22,6 Mio. €.

Der Cashflow befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Er liegt im Jahr 2018 beim 1,4-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 5,1% (2017: 5,4%) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

Die Innenfinanzierungskraft ist damit gegeben und positiv zu beurteilen. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) liegt mit 10,4 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau. Die Instandhaltungskosten liegen mit 20,44 €/m² durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (Vorjahreswert 20,19 €/m²/WFL/NFL) über dem Branchendurchschnitt.

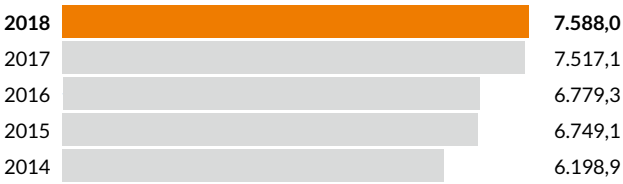
Entwicklung des Cashflow nach DVFA/SG

in T€

	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresüberschuss	3.038,6	3.416,3	4.382,5	3.450,2	1.819,7
+ Abschreibungen					
planmäßig	7.661,8	7.281,8	7.114,3	7.026,2	6.764,4
außerplanmäßig	0,0	0,0	0,0	0,0	1.575,5
- Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	12,0	63,7	0,0	0,0	0,0
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	-295,3	-292,1	-968,2	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**10.417,1**	**10.469,7**	**10.528,6**	**10.476,4**	**10.159,6**

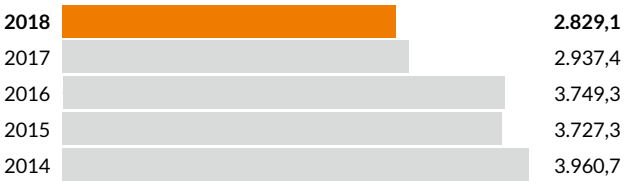
Entwicklung der planmäßigen Tilgungen

in T€



Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

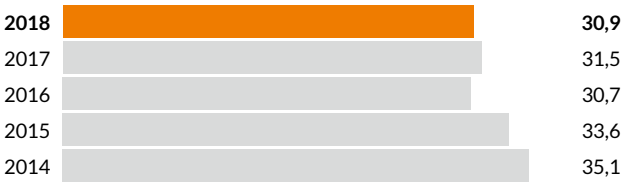
in T€



Planmäßiger Kapitaldienst im Verhältnis zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen

(Mietausfall/Mietminderung)

in %



Zinsaufwand zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen

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

in %

Dies entspricht einem Belastungsanteil von monatlich:

in €/m² WFL/NFL

BALANCE

Ertragslage

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

	2018 T€	%	2017 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.871,6	96,2	47.086,7	97,2	784,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.369,0	2,7	737,9*	1,5	631,1
Bestandsveränderungen	301,3	0,6	444,6	0,9	-143,3
Aktivierte Eigenleistungen	247,8	0,5	204,8	0,4	43,0
	49.789,7	**100,0**	**48.474,0***	**100,0**	**1.315,7**
Betriebskosten und Grundsteuer	-15.056,5	-30,2	-14.785,4	-30,5	-271,1
Instandhaltungskosten	-11.048,3	-22,2	-9.924,5	-20,5	-1.123,8
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-422,5	-0,8	-238,2	-0,5	-184,3
Personalaufwand	-5.263,5	-10,6	-5.467,4	-11,3	203,9
Abschreibungen (planmäßig)	-7.661,8	-15,4	-7.281,8	-15,0	-380,0
Zinsaufwendungen	-3.839,5	-7,7	-3.982,4	-8,2	142,9
Sonstige Aufwendungen	-3.114,1	-6,2	-3.008,6	-6,2	-105,5
Übrige sonstige Steuern	-10,0	0,0	-2,8	0,0	-7,2
	-46.416,2	**-93,2**	**-44.691,1**	**-92,2**	**-1.725,1**
Geschäftsergebnis	**3.373,6**	**6,8**	**3.782,9***	**7,8**	**-409,3**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**198,1**		**172,5**		**25,6**
Neutrales Ergebnis	**-533,4**		**-547,0***		**13,6**
Ertragsteuern	**0,3**		**7,9**		**-7,6**
Jahresüberschuss	**3.038,6**		**3.416,3**		**- 377,7**

* Erläuterung: Umgliederung Buchgewinne Wohneigentum vom neutralen Ergebnis in andere Umsatzerlöse und Erträge

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2018 ist weiterhin als sehr gut zu beurteilen. Es wird ein Jahresüberschuss von ca. 3,0 Mio. € ausgewiesen.

Das Geschäftsergebnis zeigt mit 3.373,6 T€ ebenfalls wieder ein sehr positives Ergebnis 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 wird wesentlich vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2018 einen Überschuss von 3.609,3 T€ erzielt. Der Rückgang um 1.036,6 T€ im Vergleich zum Vorjahr (4.645,9 T€) resultiert insbesondere aus im Vergleich höheren Aufwendungen für die Instandhaltung der Bestandsobjekte.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 784,9 T€ erhöht. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 704,2 T€ durch die Vollauswirkung der Neubaumaßnahmen aus dem Vorjahr, durch die im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten sowie durch den Ankauf von Wohnungen und Modernisierungsumlagen. Wohnungsverkäufe von insgesamt 8 Einheiten verminderten die Sollmiete. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen 3,7 % der Sollmieten (im Vorjahr: 3,1 %).
Die Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung stiegen um 449,8 T€.

Die Instandhaltungskosten belaufen sich auf 11.048,3 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.123,8 T€ bzw. 11,3 % erhöht.

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um 142,9 T€ vermindert. Ursachen sind 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 % der Zinsen der Spareinlagen ausgewiesen.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ weist im Jahr 2018 einen Fehlbetrag in Höhe von 533,4 T€ aus und befindet sich damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Kennzahlenentwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung:

Entwicklung der Instandhaltungskosten
(inklusive Leistungen des Regiebetriebes bis einschl. 2017) in €/m² WFL/NFL

2018	**20,44**
2017	20,19
2016	19,03
2015	19,21
2014	17,18

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

2018	**5,26**
2017	5,19
2016	5,16
2015	5,09
2014	4,99

Erlösschmälerungsquote [Erlösschmälerung Miete / Sollmiete] in %

2018	**3,7**
2017	3,1
2016	2,8
2015	3,2
2014	3,7

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

2018	**1,4**
2017	1,6
2016	2,0
2015	2,0
2014	1,8

Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital) in %

2018	**1,5**
2017	1,8
2016	2,3
2015	1,9
2014	1,0

EBITDA
[(Jahresergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis, Abschreibungen, außerordentliches Ergebnis)] in €/m² WFL/NFL

2018	**26,84**
2017	27,23
2016	29,80
2015	29,32
2014	30,06

Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m² WFL/NFL

2018	**27,16**
2017	28,38
2016	29,13
2015	28,25
2014	26,45

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m²/WFL/NFL liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt in Sachsen-Anhalt, wobei auch der das Ergebnis beeinflussende, sehr hohe Tilgungssatz der Kreditverbindlichkeiten zu berücksichtigen ist.

Berichterstattung über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator sieht die MWG die Fluktuationsrate der Mieter an, die sich im Geschäftsjahr 2018 auf ca. 6,4 % belief.

In den Folgejahren wird die Genossenschaft die intensive Mitgliederbetreuung fortsetzen und weiterentwickeln. Zahlreiche Mieterveranstaltungen tragen zur Mieterbindung und Zufriedenheit sowie zu einem positiven Image der Genossenschaft bei. Das Mietermagazin „loggia“ und das Kindermagazin „Susi & Tino“ transportieren dabei den Genossenschaftsgedanken.

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, bei Erfüllung separater Zielvereinbarungen sind darüber hinaus Sonderzahlungen möglich. Qualifizierungsmaßnahmen erfolgen weiterhin regelmäßig.

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

Voraussichtliche Entwicklung

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.

Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die geplanten Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Neubau und Ankauf für 2019 belaufen sich auf ca. 35,3 Mio. €.

Im Jahr 2019 und den Folgejahren stehen Modernisierungen und Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan.

Der Neubau im Breiten Weg wird voraussichtlich in 2019 beendet. In 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „Luisenturm“ in der Erzberger Straße begonnen. Dieser Neubau wird schwerpunktmäßig in den Jahren 2019 bis 2022 erfolgen. Die gesamte Investitionstätigkeit soll die Position der Genossenschaft auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt weiter stärken. Finanziert werden diese Maßnahmen aus Eigenmitteln, dem Mittelzufluss der Spareinlagen sowie aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus durch Darlehensaufnahmen über Kreditinstitute.

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

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2019 Fremdkosten von ca. 10,5 Mio. €, also durchschnittlich 19,27 €/m² /WFL überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Die Instandhaltung/Instandsetzung liegt damit weiter auf hohem Niveau.

Die Genossenschaft erwartet für das Jahr 2019 eine Jahressollmiete von ca. 35,0 Mio. €, die sich damit ungefähr auf Vorjahresniveau bewegt.

Es wird mit einer Durchschnittsmiete Wohnen von 5,26 €/m² WFL/Monat im Jahr 2019 gerechnet. Aus Wohnungsleerstand und Mietminderung werden Erlösschmälerungen bei den Sollmieten von 3,8 % im Jahr 2019 vorsichtig eingeschätzt.

Die 2009 eröffnete MWG-Spareinrichtung hat sich auch im Jahr 2018, trotz Niedrigzinsphase, positiv entwickelt. Die Genossenschaft erwartet für Ende 2019 das Anwachsen des Sparvolumens auf ca. 95,8 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 2,9 Mio. € erwartet. Das Jahresergebnis 2019 liegt damit auf dem Vorjahresniveau.

Darüber hinaus wird auch in 2019 eine positive Liquidität gegeben sein.

Risiken / Chancen der zukünftigen Entwicklung

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.

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 31.12.2018 zählte der Verein 348 Mitglieder, davon sind 50 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 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 2018 gab es wieder zwei 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 großer Beliebtheit.

Auch für Kinder gibt es vielfältige Angebote, wie das MWG-Kinderferienlager, der FCM-Fußballtag, das MWG-Familiencamp sowie die alljährliche MWG-Kinderweihnachtsfeier.

Soziale Unterstützung und Begleitung, Hausbesuche sowie die Vermietung von Gästewohnungen zählen ebenfalls zu den Aufgaben der Erweiterten Mitgliederbetreuung.

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.

Unter dem Motto „Gemeinsam stark“ hat sich die MWG-Stiftung auch im Jahr 2018 vielfältiger Zielgruppen und Themen angenommen.

So konnten für Kinder ein Theaterprojekt zur musikalischen Bildung sowie ein Konzert im Rahmen der Magdeburger Domfestspiele organisiert werden. Bei einer Stadtrundfahrt lernten Seniorinnen und Senioren mit eingeschränkter Mobilität Magdeburg aus neuer Perspektive kennen und ein Stiftungstreffen brachte Stiftungen zum Dialog zusammen.

Mit der Fördermöglichkeit für gemeinnützige Vereine und Einrichtungen wurden Projekte in den Bereichen Sport, Bildung und Kultur unterstützt. Neue Impulse erhielt die Stiftung neben dem neuen Standort im MWG-Nachbarschaftstreff Mitte auch durch personelle Unterstützung. Sowohl die Vernetzung mit Partnern als auch die langfristige Sicherung des Stiftungskapitals durch den Abschluss neuer Anlagen bildeten einen weiteren Schwerpunkt der Arbeit. Das Stiftungskapital ist im Jahr 2018 auf über 1,2 Mio. € angewachsen und bietet somit die ideale Grundlage für die vielfältigen Vorhaben der Zukunft.

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

Aufgrund des demographischen Wandels könnte sich die Fluktuationsquote 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.

Finanz- und 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.

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 2018 auf der Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes die Innenrevision der Prüffelder Wohnungseigentumsbetreuung und Risikomanagement. 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:

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. Auch 2019 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. 54 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt die Laufzeit mehr als 5 Jahre. 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.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps in Höhe von insgesamt nominal 17,6 Mio. €, die entsprechende Grundgeschäfte (Darlehensverträge) absichern und somit nur der Zinssicherung dienen. Ein Handel damit erfolgt nicht.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2018 betrug 2,7 % (Vorjahr: 2,8 %).

In den nächsten Jahren wird der durchschnittliche Zinssatz aufgrund der bereits erfolgten Anschlussfinanzierungen 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 weiterhin dazu einen positiven Beitrag leisten.

Die Zinsentwicklung der Sparprodukte wird ebenfalls mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2018 betrug 1,2 % (Vorjahr: 1,4 %).

Bestands-/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 Veränderungen in der Altersstruktur der Mitglieder Rechnung getragen.

Risiko aus Finanzanlagen

Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Die bis 2019 geplanten Anlaufverluste der MWG-Parkraum GmbH werden entsprechend des Ergebnisabführungsvertrages von der Genossenschaft übernommen. 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.

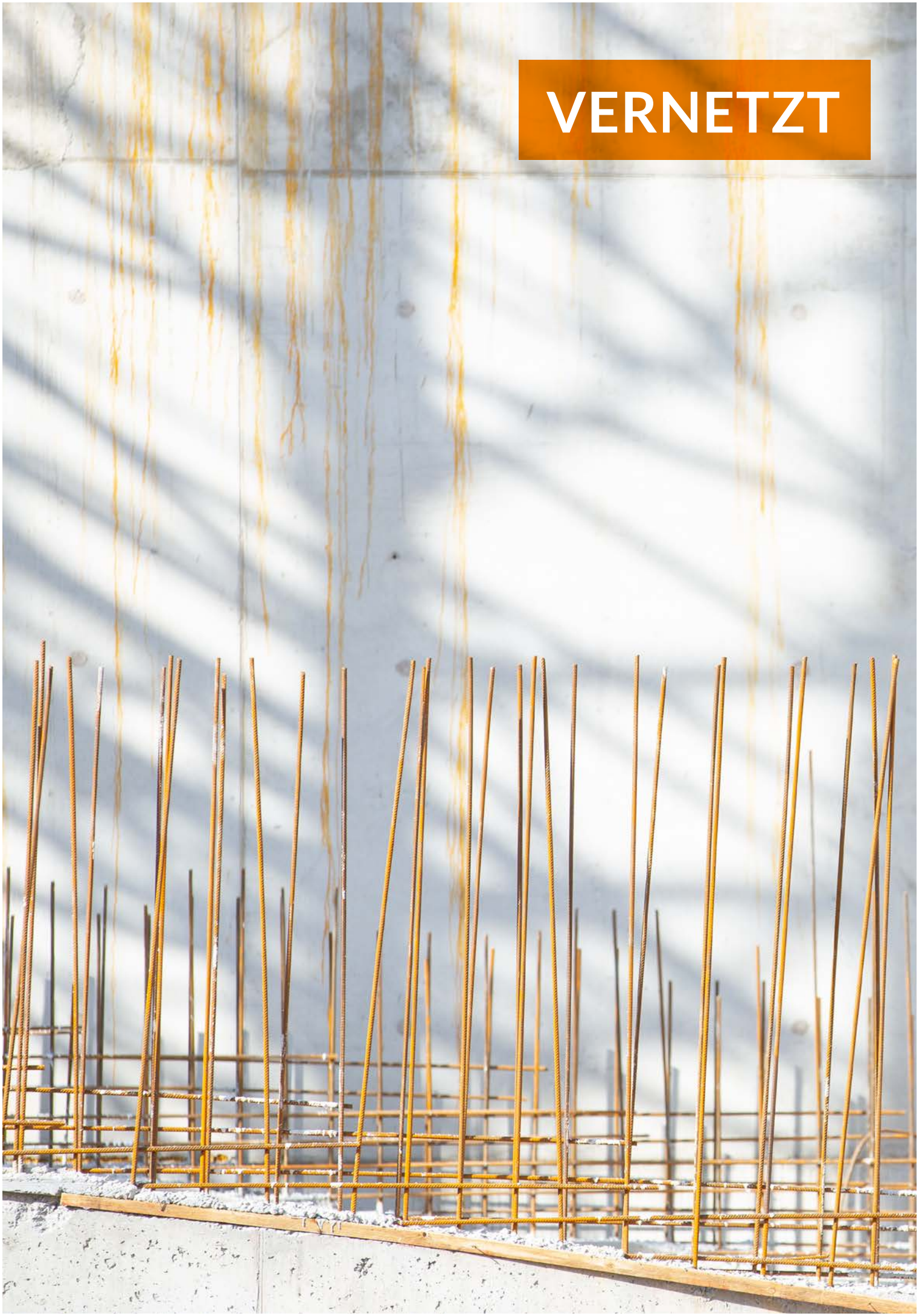
Aufgrund der oben genannten Sachverhalte ist eine Gefährdung der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Genossenschaft nicht erkennbar.

Magdeburg, den 29. März 2019

Thomas Fischbeck

Helmut H. Seibert

VERNETZT



Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		39.065,00	17.464,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	335.569.030,74		328.848.278,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.299.388,23		5.409.167,23
Grundstücke ohne Bauten	6.448.235,79		10.157.302,53
Technische Anlagen und Maschinen	1.881,00		7.757,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	729.273,06		528.520,57
Anlagen im Bau	17.056.286,67		9.516.009,04
Bauvorbereitungskosten	805.595,20		1.348.599,97
Geleistete Anzahlungen	0,00	365.909.690,69	85.825,44
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.009.775,00		3.429.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	4.010.275,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		**369.959.030,69**	**359.348.699,31**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.287.467,41		13.986.147,05
Andere Vorräte	0,00		114.022,38
Geleistete Anzahlungen	366.340,31	14.653.807,72	351.483,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	252.354,12		329.952,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	449.584,86		397.307,03
Sonstige Vermögensgegenstände	526.664,66	1.228.603,64	164.054,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.191.625,66		26.722.528,26
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	0,00	26.191.625,66	517.287,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		148.534,94	93.406,88
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		79.028,64	148.714,20
Bilanzsumme		**412.260.631,29**	**402.173.603,64**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	390.733,18		425.772,40
der verbleibenden Mitglieder	10.925.230,93		10.778.296,41
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.960,00		7.880,00
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.602,14 € (Vj. 15.568,53 €)			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	10.763.000,00		10.263.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vj. 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	15.987.042,78		15.737.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	19.655.350,99	183.231.555,60	17.307.813,97
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.347.537,02 € (Vj. 3.319.512,84 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.038.565,63		3.416.294,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	2.288.565,63	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		**196.847.045,34**	**194.012.261,60**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	1.532.348,08	1.532.348,08	1.229.649,23
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.051.150,85		106.173.241,21
Spareinlagen	89.636.704,01		84.076.939,43
Erhaltene Anzahlungen	15.029.580,42		14.178.297,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.877,50		155.776,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.066.318,68		1.951.493,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	608.228,84		75.593,87
Sonstige Verbindlichkeiten	236.923,89	213.808.784,19	235.365,75
davon aus Steuern: 105.244,34 € (Vj. 108.339,32 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.102,50 € (Vj. 7.011,50 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		72.453,68	84.985,84
Bilanzsumme		**412.260.631,29**	**402.173.603,64**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2018 - 31.12.2018

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.871.555,88		47.086.688,34
b) aus Betreuungstätigkeit	185.319,57		180.283,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.575,81	48.261.451,26	65.420,11
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		301.320,36	444.607,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		247.873,60	204.788,27
Sonstige betriebliche Erträge		1.096.174,30	784.619,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.451.188,25		23.978.510,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	76.089,51	26.527.277,76	0,00
Rohergebnis		**23.379.541,76**	**24.787.896,99**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.367.642,26		4.517.899,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	895.900,13	5.263.542,39	949.482,50
davon für Altersversorgung: 24.561, 67 € (Vorjahr 24.750,24)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.661.829,65	7.281.772,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.900.672,35	3.967.510,73
Erträge aus Gewinnabführung		356.210,42	279.714,15
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,04	11,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 3.931,37 €)		28.768,35	43.568,67
Aufwendungen aus Verlustübernahme		63.850,88	29.261,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 7.579,48 € (Vorjahr: 2.100,52 €)		3.962.463,69	4.137.099,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-273,42	-7.869,11
Ergebnis nach Steuern		2.912.446,03	4.236.033,27
Sonstige Steuern		-126.119,60	819.739,06
Jahresüberschuss		3.038.565,63	3.416.294,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		**2.288.565,63**	**2.666.294,21**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2018

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 31.12.2018 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.

Angaben und Erläuterung nicht mit dem Vorjahr vergleichbarer Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung:
Im Vorjahr wurden Erlöse von 73,6 T€ in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Dies betrifft weiterberechnete Gerichtskosten, die im laufenden Geschäftsjahr in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.
Weiterhin wurden im Vorjahr Erlöse von 74,4 T€ ebenfalls in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Gestattungsentgelte, die im laufenden Geschäftsjahr in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen sind.

Im Vorjahr wurden die Grundsteuern, die die vermieteten Objekte betreffen (950,4 T€), noch unter den sonstigen Steuern ausgewiesen. Ab dem laufenden Geschäftsjahr erfolgt der Ausweis zur Verbesserung der Transparenz des Rohergebnisses unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Im Vorjahr wurden die Umbaukosten für die Wohnungsmärkte (213,9 T€) noch unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Ab dem laufenden Geschäftsjahr erfolgt der Ausweis in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
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 sechs Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2018) 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 ergaben sich Erhöhungen der Restnutzungsdauern um 2 bis 15,5 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 19,8 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2018 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 (Anlagen im Bau) wurden im Geschäftsjahr Fördermittel der Landeshauptstadt Magdeburg von TEUR 184,0 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 247,9 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 31.12.2018 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 € (Vorjahr 410,00 €) 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 762,8 T€ (MWG Media GmbH), 1.360,5 T€ (MWG Energie GmbH), 800,0 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 14.287,5 T€ (per 31.12.2017: 13.986,1 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 (319,9 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Bei der verbliebenen Altersteilzeitverpflichtung übersteigt der mit insgesamt 81,6 T€ beizulegenden Zeitwert des Termingeldguthabens den Erfüllungsbetrag der Rückstellungen mit insgesamt 2,6 T€. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von 79,0 T€ wird als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

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 von Altersteilzeitvereinbarungen mit einem Arbeitnehmer passiviert. Die Arbeitsleistung wird gemäß Vereinbarung im Blockmodell erbracht. Diese Altersteilzeitvereinbarung lief zum 31.01.2019 aus.

Die zum 31.12.2018 bestehende Verpflichtung zur Zahlung des Aufstockungsbetrages ist als Rückstellung passiviert worden. Darüber hinaus wurde der entstandene Erfüllungsrückstand aufgrund des noch nicht entlohnten Anteils der Arbeitsleistung durch Bildung einer Rückstellung passiviert. Der Aufstockungs-

betrag sowie Erfüllungsrückstand wurde mit seinem Barwert angesetzt (Abzinsungs-/Aufzinsungsfaktor ergeben sich aus dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre). Da es sich nur noch um eine Zahlung für einen Monat handelt, wurde die Rückstellung nicht abgezinst. Zum 31.12.2018 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 2,6 T€ mit dem vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 81,6 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von insgesamt 0,0 T€ sowie ein Aktiver Unterschiedsbetrag von 79,0 T€ verbleiben. Dieser wird auf der Aktivseite ausgewiesen.

Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten drei Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 219,6 T€ passiviert.

Die ausgewiesene Jubiläumsrückstellung belief sich zum Stichtag auf 78,8 T€. Auf Grundlage der zu erwartenden Jubiläumszuwendungen wurde bei Beträgen (jeweils Festbeträge in den Jahren der Zugehörigkeit von 20, 30 und 40 Jahren) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen 15 Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

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 2018 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 124,8 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:
   - Hausbewirtschaftung (Betriebskosten – Messdienstkosten) 407,0 T€
   - Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen 366,3 T€
   - sonstige Personalkosten 161,5 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:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Forderungen aus Vermietung	87.563,69	103.855,24
Sonstige Vermögensgegenstände	27.711,14	25.000,00
Gesamtbetrag	**115.274,83**	**128.855,24**

6. Eigenkapital
   Die Entwicklung des Bilanzgewinns ergibt sich wie folgt:

	31.12.2018 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2018	2.666.294,21
Dividendenausschüttung 2018	-318.757,19
Zuführung andere Ergebnisrücklagen	-2.347.537,02
Zwischensumme	0,00
Jahresüberschuss 2018	3.038.565,63
Zuführung gesetzliche Rücklage	- 500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018	2.288.565,63

Der lt. Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung auszuschüttende Betrag betrug 318.824,39 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 67,20 € geringer.

7. Verbindlichkeiten
   Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	13.524.441,81	8.862.589,07
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	8.963.670,40	8.407.693,94
Erhaltene Anzahlungen	15.029.580,42	14.178.297,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.877,50	155.776,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.066.318,68	1.951.493,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	608.228,84	75.593,87
Sonstige Verbindlichkeiten	211.565,69	209.730,27
Gesamtbetrag	**40.583.683,34**	**33.841.173,86**

* – Zum 31.12.2018 setzt sich dieser Betrag zusammen aus: planmäßigen Tilgungsleistungen für 2019 (8,5 Mio. €) und 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

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

Außergewöhnliche Erträge	Betreffende Posten	2018 in T€	2017 in T€
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	350,7	292,1
Außergewöhnliche Aufwendungen	**Betreffende Posten**	**2018 in T€**	**2017 in T€**
Zuführung zum Stiftungskapital	Sonstige betriebliche Aufwendungen	225,0	250,0

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 253,5 T€.
Für die Tochtergesellschaft MWG-Parkraum hat die MWG eine Patronatserklärung gegenüber der Deutschen Kreditbank abgegeben. Die Deutschen Kreditbank hat der MWG-Parkraum zur Errichtung eines Parkhauses zwei Darlehen in einem Volumen von insgesamt 6,0 Mio. € ausgereicht.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einen Gesamtverpflichtungsbetrag von 6.552,7 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. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 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 -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 3 aufgeführten Gesellschaften jeweils Ergebnisabführungs-/Verlustübernahmeverträge. Die Genossenschaft hält bei allen Tochterunternehmen jeweils 100,0 % der Geschäftsanteile.

Lfd. Nr.	Unternehmen	Eigenkapitalzum 31.12.2018 in T€	Jahresergebnis 2018 (vor Ergebnisabführung/Verlustübernahme bei lfd. Nr. 1 bis 3 in T€
1.	MWG-Media GmbH	787,9	127,9
2.	MWG-Energie GmbH	1.385,5	228,3
3.	MWG-Parkraum GmbH	1.050,0	-63,9
4.	MWG-Service GmbH	671,0	-49,1

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. 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	8
	92

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2018	13.310
Zugänge	958
Abgänge	-621
Bestand am 31.12.2018	13.647

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 146.934,52 € erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V., Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg

8. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Axel Herrmann (bis 31.12.2018)	Vorstandsmitglied
Helmut H. Seibert (ab 1.01.2019)	Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Kaleschky	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Matthias Kruppa	
Ingolf Mehl	
Dr. Andreas Hartung (bis 31.12.2018)	
Christine Henze	
Thomas Sänger (ab 19.06.2018)	
Helmut Herdt (ab 19.06.2018)	

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 31.12.2018 auf 4.525.609,49 €.

Als Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind Altersteilzeitvereinbarungen mit Mitarbeitern der Genossenschaft zu nennen. Die zugrundeliegende Betriebsvereinbarung wurde Ende 2018 abgeschlossen. Diese Regelung können die Mitarbeiter der MWG in den Jahren 2019 und 2020 mit einer maximalen Dauer von zehn Jahren (Blockmodell) in Anspruch nehmen.

F. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.038.565,63 €. 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 18.06.2019 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.288.565,63 € einen Betrag von 323.348,90 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 1.965.216,73 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 25. März 2019

Der Vorstand

Thomas Fischbeck 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	**549.382,32**	**49.536,84**	**0,00**	**0,00**	**598.919,16**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	473.037.291,76	7.647.268,61	526.439,01	6.740.677,76	486.898.799,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.174.897,38	14.972,11	0,00	0,00	9.189.869,49
Grundstücke ohne Bauten	10.157.302,53	1.264,47	0,00	-3.710.331,21	6.448.235,79
Technische Anlagen und Maschinen	141.453,79	3.359,03	67.827,31	0,00	76.985,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.985,51	0,00	68.444,31	0,00	8.541,20
Anlagen im Bau	1.068.372,97	354.837,27	57.482,44	0,00	1.365.727,80
Bauvorbereitungskosten	1.348.599,97	1.585.462,95	0,00	-2.128.467,72	805.595,20
Geleistete Anzahlungen	85.825,44	0,00	0,00	-85.825,44	0,00
Sachanlagen insgesamt	**504.465.284,60**	**18.032.762,85**	**724.992,18**	**0,00**	**521.773.055,27**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.429.275,00	580.500,00	0,00	0,00	4.009.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	**3.429.775,00**	**580.500,00**	**0,00**	**0,00**	**4.010.275,00**
Anlagevermögen insgesamt	**508.444.441,92**	**18.662.799,69**	**724.992,18**	**0,00**	**526.382.249,43**

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 55 T€ für den Verkauf einer Wohnung mit Besitzübergang zum 1.01.2019

GPR = Grundpfandrechte | ZES = Mietzessionen

Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Abgänge €	Umbuchungen +/- €	Abschreibung zum 31.12. kumuliert €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €
531.918,32	**27.935,84**	**0,00**	**0,00**	**559.854,16**	**39.065,00**	**17.464,00**
144.189.013,23	7.364.486,41	223.731,26	0,00	151.329.768,38	335.569.030,74	328.848.278,53
3.765.730,15	124.751,11	0,00	0,00	3.890.481,26	5.299.388,23	5.409.167,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.448.235,79	10.157.302,53
69.228,51	775,98	63.344,29	0,00	6.660,20	1.881,00	7.757,00
539.852,40	143.880,31	47.277,97	0,00	636.454,74	729.273,06	528.520,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.056.286,67	9.516.009,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	805.595,20	1.348.599,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.825,44
148.563.824,29	**7.633.893,81**	**334.353,52**	**0,00**	**155.863.364,58**	**365.909.690,69**	**355.901.460,31**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.009.775,00	3.429.275,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.010.275,00**	**3.429.775,00**
149.095.742,61	**7.661.829,65**	**334.353,52**	**0,00**	**156.423.218,74**	**369.959.030,69**	**359.348.699,31**

insgesamt	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art derSicherung
106.051.150,85 (106.173.241,21)	13.524.441,81 (8.862.589,07)	35.192.406,61 (34.232.680,82)	57.334.302,43 (63.077.971,32)	106.051.150,85 (106.173.241,21)	GPR/ZES
89.636.704,01 (84.076.939,43)	8.963.670,40 (8.407.693,94)	35.854.681,60 (33.630.775,77)	44.818.352,01 (42.038.469,72)		
15.029.580,42 (14.178.297,04)	15.029.580,42 (14.178.297,04)				
179.877,50 (155.776,37)	179.877,50 (155.776,37)				
2.066.318,68 (1.951.493,30)	2.066.318,68 (1.951.493,30)				
608.228,84 (75.593,87)	608.228,84 (75.593,87)				
236.923,89 (235.365,75)	211.565,69 (209.730,27)	25.358,20 (25.635,48)			
213.808.784,19	**40.583.683,34**	**71.072.446,41**	**102.152.654,44**	**106.051.150,85**	**GPR/ZES**
(206.846.706,97)	(33.841.173,86)	(67.889.092,07)	(105.116.441,04)	(106.173.241,21)	(GPR/ZES)

BERICHT ÜBER DIE TÄTIGKEITEN DES AUFSICHTSRATES DER MWG IM JAHRE 2018

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

Diese Verpflichtungen hat der Aufsichtsrat im Wirtschaftsjahr 2018 durch vielfältige Aktivitäten und eine hohe Arbeitsintensität erfüllt. Insgesamt wurden 10 gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand und 11 weitere interne Beratungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Die monatlichen gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen garantierten, dass der Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge unterrichtet und so auf die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft Einfluss genommen hat.
Dazu gehörte auch die direkte Beratung des Aufsichtsrates mit den Verbandsprüfern während der stattgehabten Prüfungszeit in der Genossenschaft. Hier wurden Detailfragen angesprochen und durch den Aufsichtsrat vorgegebenen Kontrollschwerpunkte festgelegt.

Auf der Grundlage des Unternehmensleitbildes der MWG und in Fortführung bestehender Strategiekonzepte bis 2020 wurde die strategische Ausrichtung der MWG bis 2024 und Langfristplanung bis 2028 im Jahre 2018 weiter umgesetzt. Die im Juni 2017 gemeinsam mit dem Vorstand und leitenden Mitarbeitern der Genossenschaft durchgeführte Strategietagung wurde im November 2018 fortgesetzt. In dieser wurde unter Berücksichtigung der erfolgten Portfolio- und Objektbewertung und Beachtung der Wettbewerber und des Marktes die Fortführung von Investitionen im Bestand und Neubau unter konsequenter Sicherstellung der Liquidität festgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat stellen sich damit weiter den aktuellen Herausforderungen und schreiben damit die weitere Unternehmensstrategie fort.

Die Aufsichtsratsmitglieder waren in fast allen Besprechungen vollzählig anwesend, sodass eine Beschlussfähigkeit stets gegeben war. Auf die in den Beratungen angesetzten Tagesordnungspunkte haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Grundlage informativer Arbeitsunterlagen des Vorstandes intensiv vorbereitet. In den Sitzungen fanden stets sachliche und konstruktive Diskussionen statt, wodurch alle Fragen und Problemkreise im Interesse der Genossenschaft geklärt werden konnten.

Der Aufsichtsrat arbeitete mit den Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht wodurch auch 2018 ein effektives Arbeiten des Aufsichtsrates – nicht zuletzt durch die

Wahl von zwei weiteren kompetenten Aufsichtsräten im Bereich Öffentlichkeit und Bau, die sich von Anbeginn an mit ihren Erfahrungen eingebracht haben – stets gegeben war.
Schwerpunkte der Arbeit waren die Erfüllung des Bau- und Finanzplanes, der effektive Einsatz der Sparmittel, das Halten der geringen Leerstandsquote, die weitere Modernisierung der Bestände sowie die Bauaktivitäten im Neubaubereich sowie die Begleitung von Grundstücksankäufen zur Portfolioerweiterung.

Der Aufsichtsrat hat mit der Wirtschaftsplanung 2018 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, dass die Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung der Wohnqualität durch Einbringung von Modernisierungsmaßnahmen an unseren vorhandenen Beständen seine hervorragende Bedeutung im Interesse aller unserer Mitglieder beibehält. Durch das erreichte sehr gute wirtschaftliche Ergebnis und die damit verbundene nachhaltige finanzielle Ausstattung ist die Genossenschaft wiederholt in der Lage eine entsprechende Dividende an die Genossenschaftsmitglieder zu zahlen und die MWG Stiftung mit einer Zustiftung zu unterstützen.
Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die weitere Entwicklung der Tochtergesellschaften, der MWG-Medien GmbH, der MWG-Energie GmbH, der MWG-Parkhaus GmbH und der MWG-Service GmbH sowie des Nachbarschaftsvereins und der Stiftung begleitet und unterstützt.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahre 2016 beschlossene Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Töchterunternehmen hat sich auch 2018 bewährt, wird damit die Kompetenz des gesamten Aufsichtsratsgremiums, in die Töchter sichergestellt und zugleich die Kontrollrechte des Aufsichtsrates verstärkt.

In jedem Quartal und damit vier Mal im Jahre 2018 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 und der Kapitalflussrechnung zum jeweiligen Quartal und dem voraussichtlichen Ist zum 31.12.2018. Damit geht es auch in den Töchtergesellschaften um die Sicherstellung bzw. dem Erreichen ihrer Wirtschaftlichkeit.

Der Spareinrichtung galt in Anbetracht des Fortbestehens der Niedrigzinspolitik auch 2018 die stetige Einflussnahme und Unterstützung des Aufsichtsrates. Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es ihm trotz der Niedrigzinsphase weiter gelungen ist, die eingeworbenen Spargelder im Interesse der Genossenschaftsmitglieder effektiv für die Verbesserung der Bestandsbauten einzusetzen und die finanziellen Voraussetzungen zum Bau begehrter Wohnungen in guten Wohnlagen zu schaffen. Wieder konnten erfolgreich Sparmittel zu Finanzierung unserer Neubauvorhaben eingeworben werden. Dies zeigt aber auch, dass unsere Mitglieder der Genossenschaft und ihren Gremien vertrauen und ihnen dieses Gesellschaftsmodell in der heutigen Zeit Sicherheit vermittelt.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich am 30.11.2018 einer Klausur des GdW zu den Besonderheiten der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen unterzogen, um weiter den an sie seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen gestellten Anforderungen gerecht zu werden, was ihnen durch Erteilung eines Zertifikates bestätigt worden ist.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen im letzten Quartal 2018 die Bestellung des ehemaligen kaufmännischen Vorstandes zum 31.12.2018 widerrufen und den darauf basierenden Anstellungsvertrag aufgehoben. Zur Sicherstellung eines nahtlosen Übergangs in der Führung der Genossenschaft mit Spareinrichtung wurde durch den ehemaligen Finanzausschussvorsitzenden des Aufsichtsrates, in Person von Herrn Dr. Hartung ein kaufmännischer Geschäftsführer und zum 01.01.2019 mit Herrn Seibert ein erfahrener Banker als nebenamtlicher Vorstand bestellt. Dem Aufsichtsrat ist es durch die Bestellung dieser beiden profilierten und berufserfahrenen Leitungspersönlichkeiten gelungen, die Führung und vor allem strategisch erfolgreiche Fortentwicklung der Genossenschaft nicht nur zu gewährleisten, sondern auf zukunftsträchtige Beine zu stellen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2018 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahre 2018 und die dadurch erreichten positiven Ergebnisse.

Besonderer Dank gilt den ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder. Seitens des Aufsichtsrates bestehen keinerlei Zweifel, dass die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft auch im Jahr 2019 fortgeführt werden wird.

Magdeburg, den 09.05.2019

Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrats

BESTÄTIGUNGSVERMERK

vdwg

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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MWG - Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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

Seite 1 von 5

erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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.

vdwg

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, den 21. Mai 2019

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E. V.

- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN SACHSEN-ANHALT E.V.
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
SIEGEL
MAGDEBURG

Mottl
Wirtschaftsprüferin

Kunert
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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.

FREIRAUM

VERTRETERWAHL 2016 – GEWÄHLTE VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Wahl 07.03.2016 (Tag der Auszählung), Stand 16.04.2019

Gewählte Vertreter:

Objekte WB Mitte		Vertreter WB Mitte		
PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Blauebeilstraße	1–11; 13–19	Borrmann	Werner	O.-v.- Guericke-Str. 75
Erzbergerstraße	14–15; 16–18; 20–22	Grimm*	Heinz	Pappelallee 10
Große Steinernetischstraße	1–9	Handke	Marion	Peterstraße 13
Jakobstraße	40–44; 46–52	Heidler	Waldemar	Telemannstraße 17
Mühlenstraße	1–11	Höppel	Werner	Kühleweinstraße 26
Neustädter Straße	7–11; 13–17; 19–23	Hünecke	Dieter	Neustädter Straße 11
Otto-v.-Guericke-Straße	74–77; 78–81	Lauert	Ursel	Weinbergstraße 19
Peterstraße	13–19; 21–27	Lück	Eckard	Moldenstraße 39
Weitlingstraße	12–20	Lüttig	Ralf	Weinbergstraße 19
Endelstraße	21–21b; 22–22b; 23; 29	Niemann	Annika	Dreileber Weg 5
Große Weinhofstraße	14–14a			39110 Magdeburg
Hohepfortestraße	56–59; 60–63	Peter	Christian	Pappelallee 12
Küferstraße	1+3	Pieper	Thomas	Moldenstraße 2
Kühleweinstraße	26–29	Rußdorf	Peter	Kühleweinstraße 26
Lüneburger Straße	14+15; 17+18	Steinhauer	Hans-Peter	Moldenstraße 2
Moldenstraße	2–4; 34–36; 38	Stiele	Frank	O.-v.- Guericke-Str. 77
Moselstraße	1+2	Weihrauch	Anke	Moldenstraße 36
Ottenbergstraße	1–1b; 2–2a	Wiegand	Jürgen	Pappelallee 12
Pappelallee	9–12; 13–16	Wölk*	Thomas	Weitlingstraße 14
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			

Objekte WB West		Vertreter WB West		
PLZ-Gebiet: 39108, 39110		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Alexander-Puschkin-Straße	63–63d	Dr. Benecke***	Marcel	Liebermannstraße 13a
Annastraße	41–43	Boes	Detlef	Fröbelstraße 22
Ebendorferstraße	5–6; 52–53	Böhme	Christiane	Fröbelstraße 23
Friesenstraße	10–12; 36–39; 41–43	Hilbich	Günter	Schillerstraße 39
Klopstockstraße	2+4	Huhn	Dieter	Spielhagenstraße 61
Lessingstraße	65	Hüllweck	Ilse	Schenkendorfstr. 27
Liebermannstraße	15	Kliemt	Torsten	Olvenstedter Str. 23
Liebermannstraße	13, 13a–b	Matheja	Hans-Jürgen	Spielhagenstraße 87
Olvenstedter Platz	2+3	Schmidt	Karl	W.-Klees-Str. 5
Olvenstedter-Straße	20–21; 22–24	Schoof	Horst	Fröbelstraße 28
Schenkendorfstraße	15–18; 21–24; 25–27	Wallisch	Anke	Schenkendorfstr. 24
Schillerstraße	39–40b	Wynserski	Marc	Liebermannstraße 15
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			

* Todesfall
** Vertreteramt übernommen
*** Amt niedergelegt

Objekte WB Süd		Vertreter WB Süd		
PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Halberstädter Chaussee	27 a – 27 c; 27 d – 27 f	Blanke	Michael	Juri-Gagarin-Straße 30
Juri-Gagarin-Straße	28 – 32; 33 – 36	Conrad	Antje	Neptunweg 27
Kirschweg	51– 59; 61– 69; 71–79	Donath	Jürgen	W.-Seelenbinder-Str. 30
Hermann-Hesse-Straße	1b – 2; 3 – 6; 7+8	Garz	Petra	Kirschweg 65
Quittenweg	54 – 60	Giermann	Andreas	Kirschweg 69
Werner-Seelenbinder-Straße	10 –14; 15 –18; 20; 25 – 27; 30	Langer	Bianca	Quittenweg 54
Waagestraße	2 – 3; 6 + 8; 11–12	Lanßky	Ina	Juri-Gagarin-Straße 28
Wostokstraße	1– 5; 6 –10; 11–15	Neum	Günter	Hermann-Hesse-Str. 1 b
Straße C	20 – 21	Schmidt	Claudia	W.-Seelenbinder Str. 20
Bernhard-Kellermann-Straße	29 – 39; 41– 45	Schönfeld	Jürgen	Kirschweg 51
Bertolt-Brecht-Straße	12 –12 c	Stüber	Manfred	Wostokstraße 3
Willi-Bredel-Straße	19 – 27	Windberg	Beatrix	W.-Seelenbinder-Str. 26
Arnold-Zweig-Straße	2 a	Dr. Zöhrer	Peter	Hermann-Hesse-Str. 2
Hermannstraße	5 –7; 8 + 9; 10 + 11	Zühlsdorff	Manfred	Quittenweg 54

Objekte WB Ost		Vertreter WB Ost		
PLZ-Gebiet: 39114		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Lingnerstraße	7+8	Hanke	Anke	Lingnerstraße 7
Mittelstraße	17	Dr. Müller	Axel	Mittelstraße 17

Objekte WB Nord		Vertreter WB Nord		
PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Bebertaler Straße	1– 6	Angerstein	Lothar	S.-Allende-Straße 16
Curiestraße	23, 25, 27	Dr. Böck	Ronald	Olvenstedter Str. 12
Heinrichstraße	7–10; 14 –19	Brinkmeier	Michael	Rathmannstraße 8
Hohestraße	33 – 39	Ehrentraut	Rüdiger	Schrotebogen 1
Lauestraße	8 –12	Fieseler	Heidelies	Milchweg 4
Morgenstraße	51– 54	Franke	Annette	Ringfurther Weg 7
Rostocker Straße	16	Galle	Dirk	Schrotebogen 26
Schmidtstraße	19 – 20 a; 41– 43	Gerike	Lilian	Mechthildstraße 39
Bördebogen	4 + 5; 6 + 7; 8 + 9	Gottschling	Torsten	Hanns-Eisler-Pl. 9
Im Brunnenhof	1– 3	Gülle	Siegmund	S.-Allende-Str. 22
Lumumbastraße	1+2; 3 + 4; 5 + 6; 7 + 8; 9 + 10; 16 + 17; 18 – 20	Heimert	Ehrhard	Otto-Nagel-Str. 8
Salvador-Allende-Straße	1+2; 3 – 5; 16 + 17; 21+22; 32; 34 + 34 a	Hoff	Martina	Schrotebogen 27
Schrotebogen	12; 1+2; 3 + 4; 23 – 25; 26 – 28	Hucke	Michaela	Bebertaler Str. 6
Crucigerstraße	8 + 9; 10 + 11; 12 + 13; 14 + 15	Klotz	Mandy	Hauptstraße 30
Fritz-Maenicke-Straße	16 – 20; 21– 25; 26 – 29; 30 – 34; 40 – 42			39343 Schackensleben
Hanns-Eisler-Platz	6 + 7; 8 + 9	Köppe	Wolfgang	Schrotebogen 12
Helene-Weigel-Straße	2 – 5; 6 –10	Künnemann	Karin	Fr.-Maenicke-Str. 19
J.-R.-Becher-Straße	1– 4; 58 – 63	Lange	Joachim	Bördebogen 6
Mechthildstraße	15 – 20; 21– 26; 37– 40; 41– 45; 46 – 51	Lehnert***	Wolfgang	Bebertaler Str. 2
Milchweg	2 – 5	Ließmann	Ingeborg	S.-Allende-Str. 3
Neuer Sülzeweg	5 –7; 8 –10; 11–13; 14 –16	Linde	Andreas	Bördebogen 8
Othrichstraße	13 –18; 19 – 23; 24 – 29	Mittler	Simone	Othrichstraße 28
Otto-Nagel-Straße	4 – 6; 7+8	Müller	Wolfgang	S.-Allende-Str. 22
Pablo-Picasso-Straße	36 – 38; 39 – 42	Nowack*	Hans	Schrotebogen 12
Rathmannstraße	5 –13; 14 –19	Orosz	Heiko	Helene-Weigel-Straße 6
Ringfurther Weg	1– 4, 5 – 8; 9 –13	Overhof	Reimer	Fritz-Maenicke-Str. 28
Rollestraße	33 – 35; 36 – 39; 40 – 43	Putze	Ingeborg	Hanns-Eisler-Pl. 8
Auf der Grauwacke	22 – 24 a	Quast	Tobias	Lumumbastraße 17
Felsengrund	2 –12	Reitz	Monika	Mechthildstraße 44
Hans-Grade-Straße	34 – 36; 38 – 40; 41– 43; 44 – 46; 47– 50; 54 – 56; 51– 53; 57– 60	Röder	Heiko	Otto-Nagel-Straße 6
		Schulz	Hannelore	Helene-Weigel-Str. 6
		Sorge	Bettina	S.-Allende-Straße 1
		Steinecke	Heinrich	Mechthidstraße 22
		Tempelhoff	Angela	Schrotebogen 26
		Wienke	Jürgen	Fr.-Maenicke-Str. 22/23
		Dr. Würdig	Rose	Mechthildstraße 40

* Todesfall
** Vertreteramt übernommen
*** Amt niedergelegt

Gewählte Ersatzvertreter:

WB	PLZ-Gebiet	Name	Vorname	Wohnanschrift
WB Nord:	**39124, 39126, 39128, 39130**	Ballschuß** Lubda*** Renne** Senger Sonntag	Hubertus Hans-Werner Alexander Marika Frank	Mechthildstraße 25 Morgenstraße 52 Felsengrund 8 Jakobstraße 50 Weitlingstraße 15 A
WB Mitte:	**39104, 39106, 39112**	Drescher** Engel** Koßmann*** Müller* Rauscher Simstedt	Ludwig Jürgen Jörg Klaus-Dieter Erwin Gerhard	Juri-Gagarin-Straße 26 Gr.-Weinhofstraße 14 a Osterburger Straße 52 Kanalstraße 5d, Jersleben Telemannstraße 12 Förderstedter Str. 64
WB West:	**39108, 39110**	Gieske**	Christoph	Schenkendorfstraße 18
WB Süd:	**39116, 39118, 39120, 39122**	Bauke*** Eggers Schulze Weber Wieczoreck	Ulrich Brigitte Lutz Kurt Wolfgang	Hermannstraße 10 Halberstädter Ch. 27 f Kirschweg 77 Zollstraße 5 B.-Brecht-Str. 12 b
WB Ost:	**39114**	Kuhse	Bastian	Stahnsdorfer Straße 82, Potsdam

* Todesfall
** Vertreteramt übernommen
*** Amt niedergelegt

Ersatzvertreter	Müller*	Klaus-Dieter	Kanalstraße 5 d, Jersleben
	Bauke***	Ulrich	Hermannstraße 10
	Koßmann***	Jörg	Osterburger Straße 52
	Gieske**	Christoph	Schenkendorfstraße 18
	Drescher**	Ludwig	Fermersleber Weg 40
	Renne**	Alexander	Felsengrund 8
	Lubda***	Hans-Werner	Morgenstraße 52
	Ballschuss**	Hubertus	Mechthildstraße 25
Vertreter	Grimm*	Heinz	Pappelallee 10
	Engel**	Jürgen	Gr.-Weinhofstraße 14 a
	Dr. Benecke***	Marcel	Liebermannstraße 13 a
	Nowack*	Hans	Schrotebogen 12
	Wölk*	Thomas	Weitlingstraße 14
	Lehnert***	Wolfgang	Bebertaler Straße 2

Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 81
Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 9

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
06. Mai 2019

FOTOS
MWG | Dirk Mahler

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