MWG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Wir nennen das **VERLÄSSLICHKEIT.**

Die MWG unterstützt Kinder in ihrer Entwicklung: 18 MWG-Kinder hinter den Kulissen im Magdeburger Zoo.

INHALTSVERZEICHNIS

1	**MWG auf einen Blick**
3	**Vorwort**
4	**Wir nennen das Verlässlichkeit – Rückblick 2020**
12	**Geschäftsentwicklung**
13	**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**
13	Wirtschaftsbericht
20	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
24	**Bilanz**
26	**Gewinn- und Verlustrechnung**
27	**Anhang des Jahresabschlusses**
34	Entwicklung des Anlagevermögens
34	Verbindlichkeitenspiegel
36	**Bericht des Aufsichtsrates**
38	**Bestätigungsvermerk**
42	**Vertreter und Ersatzvertreter**

MWG AUF EINEN BLICK

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft	39106 Magdeburg Letzlinger Straße 5
MWG-Spareinrichtung	39104 Magdeburg Alter Markt 2
MWG-Wohnungsmarkt Mitte	39104 Magdeburg Breiter Weg 23 – 26
MWG-Wohnungsmarkt Nord	39124 Magdeburg Klosterwuhne 6
MWG-Wohnungsmarkt Süd	39118 Magdeburg Otto-Baer-Straße 8
MWG-Immobilienpartner	39104 Magdeburg Breiter Weg 262
Nachbarschaftstreff Nord	39126 Magdeburg Schrotebogen 12
Nachbarschaftstreff Mitte	39104 Magdeburg Breiter Weg 120 a
Nachbarschaftstreff Süd	39118 Magdeburg Quittenweg 60
Nachbarschaftstreff West	39108 Magdeburg Große Diesdorfer Straße 192
Mitglieder am 31.12.2020	14.378
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	102 (inkl. 7 Azubis)

Bestand

Wohneinheiten	9.036
Gewerbeeinheiten	53
Gäste-Wohnungen	6
Museumswohnung	1
Garagen / Pkw-Stellplätze	2.001
Wohnfläche m²	533.075
Gewerbefläche m²	13.135

Verwaltung von 27 Wohneigentumsanlagen
mit 976 Wohneinheiten, davon 788 in fremdem Eigentum

Sollmiete Wohnen €/m²/Monat	5,38 (durchschnittlich)
Vermietungsquote Wohneinheiten	97,2 %

Bilanzsumme	440.077 T€
Anlagevermögen	407.528 T€
Eigenkapital	203.886 T€
Umsatzerlöse	49.611 T€
Jahresüberschuss	4.244 T€
Cashflow	10.478 T€
Eigenkapitalquote	46,3 %
Spareinlagen	98.629 T€
Investitionen inkl. Ankauf	24.621 T€

Tochtergesellschaften

MWG-Media GmbH Gründung: 29.05.2012

Geschäftszweck:
Betrieb der Netzebene 4, Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen über Breitbandkabel

MWG-Energie GmbH Gründung: 30.07.2012

Geschäftszweck:
Betrieb, Optimierung, Verwaltung und Abrechnung der Leistungen zu Wärme- und Warmwasserlieferungen mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen

MWG-Parkraum GmbH Gründung: 27.08.2015

Geschäftszweck:
Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen

MWG-Service GmbH Gründung: 05.12.2016

Geschäftszweck:
Kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen, und die Betreuung von Mietern, Mitgliedern und Dritten

MWG-Nachbarschaftsverein e. V. Gründung: 25.11.2010
403 Mitglieder
48 Freiwillige

MWG-Stiftung Anerkennung: 11.11.2014

Herausgeber Zeitschriften

Mietermagazin „loggia“	Auflage 14.000
Kindermagazin „Susi & Tino“	Auflage 9.000

MWG-Vorstand: v.l. Helmut H. Seibert, Thomas Fischbeck und Dr. Andreas Hartung

GUTE AUSSICHTEN

2020. Ein Jahr wie keines zuvor. Eine Pandemie zwang uns, unser gewohntes Leben mit vielfacher Begegnung, geteilter Freude und breiter Kultur einzuschränken, Kontakte zum Schutz aller zu vermeiden und im Alltag uns auf uns selbst zurückzuziehen. Doch eine Krise ist zugleich eine Chance. Für uns als Familiengenossenschaft war es die Gelegenheit unter Beweis zu stellen, dass die Werte unserer Gemeinschaft lebendig und aktuell wie zu Zeiten ihrer Gründung sind. Da war sie wieder, die Kraft der Idee von der Hilfe zur Selbsthilfe, in Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Mit Stolz können wir sagen, dass wir die Krise gemeinsam gemeistert und daraus gelernt haben: dass wir uns absolut aufeinander verlassen können, die MWG stets nah dran und ein starker sowie beständiger Partner ist. Dies sowohl als Genossenschaft und Vermieter als auch als Bauherr und Auftraggeber für die regionale Wirtschaft sowie als Arbeitgeber. Denn trotz aller Einschränkungen und veränderten Umstände wurde auch im Jahr 2020 bei der MWG sicher gewohnt, sicher gearbeitet, sicher geholfen, sicher gespart und sicher gebaut. Und wir sind gewachsen: an Mitgliedern, Potenzial und Zuversicht. Symbolhaft mag dafür das beständige Werden unseres neuen Luisencarrés stehen – mit guten Aussichten auf Stadt und Zukunft.

Wir nennen das VERLÄSSLICHKEIT.
Ihr Vorstand

Helmut H. Seibert | Thomas Fischbeck | Dr. Andreas Hartung

VON KANADA NACH MAGDEBURG ZUR MWG

Hut ab, MWG!

Als Michael Kern 2020 gemeinsam mit seiner Familie die Rückkehr aus Kanada nach Deutschland plant, suchen sie eigentlich eine Wohnung in Berlin. Doch was eine Bundeshauptstadt – erst recht in Pandemiezeiten – nicht bieten kann, findet die Familie in Magdeburg und schließlich bei der MWG: ein sicheres Zuhause.

Wenn Michael von seinem Leben in den vergangenen zwölf Monaten erzählt, dann reist man in Gedanken rund 7.000 Kilometer weit durch die Welt: von Kanada über den Atlantik nach Deutschland bis nach Magdeburg. Denn seit Ende 2020 ist die Familie in der Stadtfelder Spielhagenstraße zu Hause. In einer geräumigen Vierraumwohnung mit gut 80 Quadratmetern. Eine helle Wohnung, in der jede der beiden Töchter ein schönes Zimmer hat. Mit großem Balkon und guter Aussicht. Und wo die Oma nur einen Steinwurf entfernt und die Schwester um die Ecke wohnt. Irgendwie, und das ganz unverhofft, hat Corona alles zum Guten gewendet, die Familie wieder zusammen und Michael nach Hause in die Elbestadt gebracht. Aber geplant …? Geplant war alles ganz anders.

Geplant war Berlin. Hier hat der gebürtige Magdeburger nach seinem Schulabschluss in den Vereinigten Staaten studiert und gearbeitet, hat Freunde und Bekannte, dort ist seine Heimat. Aber Berlin kann auch schwierig sein. Vor allem, wenn eine Pandemie ausbricht … Die Wohnungssuche gestaltet sich aus der Ferne schwierig. Vereinbarung von Besichtigungen? Fehlanzeige! Die Zeit läuft ihnen davon, die Taue in Kanada sind bereits gekappt.

„Frag doch mal bei der MWG“, rät Michaels Mutter, die selbst seit langer Zeit MWG-Mieterin ist. Und mit diesem Tipp die Kugel ins Rollen bringt. „Ich habe angerufen, die Lage erklärt, dass wir eigentlich schon ‚seit gestern‘ eine Wohnung brauchen, dass wir hier gestrandet sind …“, erinnert er sich.

„Und innerhalb kürzester Zeit hatten wir von der MWG einen Besichtigungstermin, waren von der Wohnung begeistert und haben zugesagt! Unglaublich, wie schnell und unkompliziert das ging!“ Dass es ebenso schnell und unkompliziert war, die Fenster mit Schlössern auszustatten, weil die Töchter (9 und 13 Jahre alt) mit einer Wohnung im dritten Stock noch „nie so weit oben gewohnt haben“ – „das“, sagt Michael, „erlebt man wohl auch nur in einer Genossenschaft wie der MWG. Hut ab!“

MWG IN ZAHLEN:

MITGLIEDER:

ÜBER 14.000

EIGENE UND FREMDVERWALTETE WOHNUNGEN:

ÜBER 10.000

ABSCHLUSS DAUERNUTZUNGSVERTRÄGE 2020:

755

OMNIPRÄSENT, EGAL WAS KOMMT: HAUSMEISTER CHRISTIAN KEILWERTH VON DER MWG-SERVICE GMBH

Füreinander da.

Es sind die täglichen Aufgaben eines Hausmeisters: rund im und ums Haus putzen, fegen, wischen, reparieren, austauschen, Grünes pflegen, Rasen mähen. Für Sauberkeit, Funktionstüchtigkeit und Schönheit sorgen. Treppauf, treppab. Aufzugshalt in Etage für Etage. Vom Keller bis zum Dach. MWG-Hausmeister Christian Keilwerth ist die gute Seele für zwei 16-Geschosser der MWG am Neustädter See, das Haus Phönix und vier Eingänge in der Salvador-Allende-Straße mit 160 Mietparteien. Da ist gut was zu tun.

Ein guter Hausmeister ist omnipräsent. Auch wenn draußen Lockdown ist. Immer da für alles und alle. Auch für die Herzen der Mieter. Und die waren schwer in den vergangenen Monaten, vor allem im Frühjahr 2020, als die Pandemie begann und mit ihr Unsicherheit und Einsamkeit Fahrt aufnahmen. „Die Mietergespräche waren da unglaublich wichtig“, sagt Christian Keilwerth, wohlwissend um die Sorgen der vor allem Älteren um Gesundheit, Versorgung und Pflege. *„Manchmal reichen ein paar Minuten am Tag, die ein Lächeln aufs Gesicht zaubern,* egal, ob man übers Wetter oder die Wehwehchen spricht.“ Dafür – ja, da ist er sich sicher – muss ein Hausmeister sich die Zeit nehmen, „das entspricht dem Anspruch einer Genossenschaft wie der MWG: Füreinander da zu sein.“

MWG-TÖCHTER

MWG

MWG-Service GmbH

MWG-Parkraum GmbH

MWG-Media GmbH

MWG-Energie GmbH

EINE WIE NOCH KEINE: EINE TELEFONAKTION GEGEN DIE EINSAMKEIT

„Hallo, wie geht es Ihnen!“

Manches Telefon in den MWG-Wohnungen hatte im Frühjahr 2020 seit vier, manchmal fünf Tagen nicht geklingelt. Mancher kannte nur noch die Stimme des Radio- oder Fernsehmoderators, der steigende Infektionszahlen vermeldete, von Lockdown und einschneidenden Maßnahmen sprach. Es war eine Zeit wie noch keine zuvor, eine, die unkonventionelle Ideen braucht – und findet. So wie die einer Telefonaktion.

Als sie das erste Mal zum Telefonhörer griff, sei sie schon ein wenig aufgeregt gewesen, gesteht Tine Hannemann. Immerhin kannte man sich ja nicht persönlich. Aber schon dieser Anruf war so nett, zugewandt und berührend gewesen: „Man war ganz schnell im Gespräch über die belastende Situation, das Fehlen von Familienwärme, Kultur und Begegnung. Die meisten Angerufenen“, erzählt sie rückblickend, „waren angenehm überrascht. Man spürte regelrecht, wie es ihnen guttat, mit jemandem sprechen zu können.“

Tine Hannemann, Auszubildende im dritten Lehrjahr zur Immobilienkauffrau, kennt die MWG schon aus der Zeit ihres Pflichtpraktikums. Sie weiß, dass hier der familiäre Genossenschaftsgedanke großgeschrieben wird. Bei rund 3.000 Mitgliedern, die über 70 Jahre alt und nicht wenige alleinlebend sind, mag unter den Bedingungen verordneter Distanz Telefonieren ein naheliegender Gedanke sein. Als Aktion aber wurde sie von der Erweiterten Mitgliederbetreuung ins Leben gerufen. Und Mitarbeiter, Azubis, Ehrenamtler haben mit großer Freude mitgemacht, mit Mitmenschen geplaudert und ein wenig Licht in den trüben Alltag gebracht. „Es passt zur MWG, die Älteren nicht zu vergessen, an jene, die vielleicht allein und ohne Zuwendung sind. Immerhin sind sie es, die die Genossenschaft in schwerer Zeit aufgebaut haben. *Wir wollten mit unserer Aktion etwas zurückgeben: das Gefühl der Geborgenheit, Zusammengehörigkeit und Wärme.*“

MWG VOR ORT:

19 BESTANDSBETREUER RUND UMS WOHNEN

3 MITARBEITER ERWEITERTE MITGLIEDERBETREUUNG

36 HAUSMEISTER

EIN JAHRZEHNT HERZBLUT FÜR NACHBARN: MARGIT SKORZINSKI

„Das ist so unsere Art“

„Nein, ich war nicht Gründungsmitglied“, schränkt Margit Skorzinski sofort ein, auf ihre zehnjährige Mitgliedschaft im MWG-Nachbarschaftsverein angesprochen. „Es war eine Bekannte, die mir von der Idee erzählte.“ Erst peu à peu sei ihre anfängliche Skepsis einer Neugier gewichen. Heute weiß sie: *Nachbarschaft leben kann so viel mehr sein als nur nebeneinander wohnen.* Füreinander da sein, gemeinsam etwas erleben, aktiv im Alter bleiben – all das lebt der Verein, der 2020 seinen 10. Geburtstag beging.

Ja, es war coronabedingt ein Fest ohne Feier, und dennoch ein Jahr voller besonderer, sehr persönlicher Höhepunkte. „Wir haben den Spagat geschafft, beieinander zu bleiben, Abstand gewahrt und trotzdem Nähe gegeben“, ist sich die Mittsiebzigerin sicher, die seit über 40 Jahren als MWG-Mitglied und Mieterin in Nord ihre Wurzeln hat und vor allem hier ehrenamtlich aktiv ist.

Dass sich die Arbeit des Vereins in pandemiefreien Jahren völlig anders gestaltet, liegt auf der Hand. Es ist die Passion der Margit Skorzinski und der rund 50 Freiwilligen, „mit Menschen zu arbeiten, Gemeinschaft und Freude zu organisieren. Das ist so unsere Art“, hört man die ungeteilte Begeisterung aus ihren Worten heraus, wenn sie von Kaffee- und Klönrunden, Handarbeits-, Koch-, Back- und Skattreffen oder den Ausflügen schwärmt. Rund 700 (!) Angebote gibt es in einem normalen Jahr, „auch dank der großen Unterstützung vonseiten der Genossenschaft“.

Der über das Stadtgebiet verzweigte Verein hat über die schwierigen Corona-Monate viel geleistet: Telefonpatenschaften wurden geschlossen und ungezählt viele Gespräche gegen Angst und Ungewissheit geführt. Es wurden Masken genäht, die Menschen im Lockdown-Frühjahr in der Zeit des Mangels erlaubte, derart geschützt ihre Wohnung verlassen zu können. Oder es wurden Spaziergehpatenschaften vermittelt, um Alleinstehende in geselliger Distanz zu begleiten. Dazu gab es digitale Alternativen, über YouTube etwa, oder per Telefon, da konnte man Podcasts hören.

Ein Herz des rund 400 Mitglieder zählenden Vereins schlägt seit dem runden Geburtstag im November 2020 übrigens in neuen Räumen am Neustädter See: im MWG-Kranichhaus. „Zwar konnten wir auch diese Einweihung nicht gebührend feiern, aber mit zeitlich getakteten, kleineren Besuchergruppen gelang es, auch diesen Tag zu einem unvergesslich schönen zu machen“, sagt Margit Skorzinski. Sowas schaffen sie. Gemeinsam. Das ist so ihre Art.

VEREIN IN ZAHLEN:

MITGLIEDER: 403

FREIWILLIGE: 48

VERANSTALTUNGEN 2020: 420

SPIELMACHER
IN SACHEN STADTENTWICKLUNG

MWG setzt Trends

IM GESPRÄCH: STADTPLANUNGSAMTSLEITER DR. MATTHIAS LERM

Herr Dr. Lerm, die Kräne drehen sich in der Landeshauptstadt wie zu den besten Zeiten ihrer Baugeschichte, mittendrin die MWG.
Geschichte wiederholt sich nicht. Aber Dinge, die sich in der Geschichte zum Wohle der Stadt ausgewirkt haben, können in der Gegenwart ein Echo finden. Und das entdecken wir gerade beim produktiven Wettstreit der großen Wohnungsunternehmen. Zum einen bei ihrem Bauengagement, der Aufwertung und Gestaltung von Wohnumfeld und Umwelt. Zum anderen im Kümmern um ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieterinnen und Mieter. Sie stehen ihnen hilfreich zur Seite, wenn sich vermeintlich sichere Verhältnisse wie während einer Pandemie ändern. Das ist bemerkenswert.

Nicht nur an zentralen Punkten der Stadt wie im Domviertel oder am Luisencarré baut die MWG, auch in den Stadtteilen wie in Neu-Reform in der Juri-Gagarin-Straße. Ist das Stadtentwicklung, wie sie Magdeburg braucht?
Auf jeden Fall! Lebenswerte und attraktive Stadtteile sind das Ziel unserer Arbeit! Und wenn Zuzug das Echo auf das Entstehen von Arbeitsplätzen ist, dann sollten auch die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften auf der Seite derer sein, die mit breiten Angeboten Menschen zum Bleiben locken und verführen. Das Stadtzentrum mag da eine sichere Bank sein. Parallel gilt es aber, die Großsiedlungen weiter zu betreuen, zu schauen, an welchen Stellen möglicherweise ein Zuviel vom Gleichen bei sinkender Nachfrage vorhanden ist, und eine bauliche Weiterentwicklung zu forcieren: für neue Wohnformen, für größeren Wohnraum für Familien und Chancen auf Homeoffice, für den ergänzenden Neubau. Allesamt Themen der aktiven städtischen Lenkungsrunde Stadtumbau.

Magdeburg hat sich in den vergangenen 30 Jahren gemausert und zählt damit zu einer ganzen Reihe aufstrebender ostdeutscher Kommunen mit ablesbaren Parallelentwicklungen …
… und die hat ihre Player. Und dieses Lob kann man der MWG durchaus machen: Trends hier in Magdeburg zu setzen, aus der Erfahrung heraus immer wieder neu zu justieren und im Abgleich zu schauen, wo geht die Reise hin, was sind jetzt die Entscheidungen, um auch noch in drei, fünf und zehn Jahren erfolgreich am Markt zu sein. Und mit den neuen Bauten Zeichen zu setzen: Das ist nicht von vorgestern oder gestern, sondern von heute, wenn nicht gar schon von morgen.

BAUEN UND MODERNISIEREN

NEUBAU UND PROJEKTENTWICKLUNG:
18.3 Mio €

SANIERUNG IM BESTAND:
5.6 Mio €

INSTANDHALTUNG/ INSTANDSETZUNG:
10.3 Mio €

HOCH HINAUS UND KEINE PAUSE:

Wie steht’s um das neue Wohnhaus in der Juri-Gagarin-Straße, Herr Sommermeier?

EIN EXTERN BEAUFTRAGTER BAULEITER IM DAUER-CORONA-MODUS

Es läuft!

Bauen unter Pandemiebedingungen, eine Herausforderung?
Niklas Sommermeier: Jeder von uns hat mit den Einschränkungen leben und Rücksichtnahme üben gelernt. Das Geheimnis eines reibungslosen Bauablaufs steckt sicher auch darin, dass die MWG seit Jahren auf zuverlässige und erprobte regionale Firmen setzt. Wir haben den Bauplan anpassen und ausreichenden Abstand zwischen parallel arbeitenden Gewerken organisieren können, Bauberatungen nach draußen verlegt, Sanitäreinrichtungen erweitert, für ständige Handdesinfektion gesorgt … *Die Gesundheit stand und steht an erster Stelle.*

Eine Bauleitung ist stets nur so gut wie die Firmen vor Ort …
Niklas Sommermeier: Alle waren für die besondere Situation sensibilisiert. Und die MWG ist ein moderater, verlässlicher Bauherr und Vertragspartner. Es sind gewachsene Beziehungen, die auch das Verständnis für die komplizierteren Herausforderungen von Eltern berücksichtigt. *Mit diesem Familiengedanken tickt die MWG einfach anders als andere.*

Und wird das Generationenhaus pünktlich fertig?
Niklas Sommermeier: Daran hat Corona nichts ändern können. Der Bauablauf war zu keinem Zeitpunkt gefährdet, die Baukosten werden eingehalten, die Restarbeiten wie geplant bis zum Dezember 2021 beendet. Wir alle können rundum glücklich sein. Und es ist ein tolles Projekt. Ein modernes Haus mit bester öffentlicher Anbindung, mit Wohnungen in allen nur denkbaren Größen für alle Altersgruppen. Mit klugen Ideen für barrierefreie Erreichbarkeit und Abstellmöglichkeiten. Und Arztpraxis und Mietertreff im Erdgeschoss. *Eine echte Bereicherung für Neu-Reform.*

SOWAS GIBT’S IN MAGDEBURG NUR EINMAL: DIE SPAREINRICHTUNG EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT.

Sparen und Vertrauen

Drei Kinder, drei Sparbücher. Wobei: Anna, mit 23 Jahren die Älteste, spart nicht mehr auf Zensuren. Aber Arthur, 9, und Anton, 13, sind fleißig dabei. „Für jede Eins auf dem Ganzjahreszeugnis gibt es einen Euro. Und für jede Zwei 50 Cent. Das spornt an“, weiß Mutter Ricarda Herms, deren Familie zwar nicht bei der MWG wohnt, aber bei der MWG spart. „Wir wohnen in Puppendorf, Einfamilienhaus, Garten, Grün. Wir haben viel über die MWG-Spareinrichtung gelesen, uns informiert und sehen ja, wie die Genossenschaft mit der Spareinrichtung im Rücken die Stadt Stück für Stück mit echten ‚Sahnestückchen‘ verändert. *Das ist Bauen mit Sinn, Herz und Verstand.*“ Dass sie selber durch und durch Magdeburger sind, mag Familie Herms darin bestärkt haben, mit gutem Vertrauen die MWG-Spareinrichtung zu wählen. Ausschlaggebend aber war vor allem: „Die MWG

ist mit ihrem sichtbaren Bau- und sozialen Engagement im Stadtgespräch und selbst für die Kinder greifbar nah: Viermal im Jahr liegt das Kindermagazin ‚Susi und Tino‘ im Kasten. Arthur liest das mit Begeisterung.“

EHRE UND EHRENSACHE: MWG-PATENSCHAFT FÜR SCHIMPANSIN MINGA

Mit reinster Affenliebe

223 Tierarten, fast 900 Tiere auf 20 Hektar Fläche, dazu 34 Zootierpfleger: Das ist der 1950 – also vor genau 70 Jahren – als „Heimattiergarten" gegründete Magdeburger Zoo. Ein rüstiger und munterer Jubilar im Jahr 2020, der über 300.000 kleine und große, junge und alte Gäste jährlich in seinen Bann zu ziehen vermag. Wenn nicht …, ja wenn nicht Corona wäre, der Park zwar – bis auf fünf Wochen – geöffnet bleiben durfte, aber seine Tierhäuser geschlossen oder nur eingeschränkt zugänglich waren. Die Tiere dort vermissten die Besucher, die Besucher vermissten die Tiere. ***Und dennoch lief hinter den Kulissen alles sehr gewohnt weiter. Auch weil es zuverlässige Hilfen gab und gibt. So wie die Tierpatenschaften. Eine davon übernahm in 2020 für ein Jahr die MWG.***

Einen Zoo kann man nicht einfach ausschalten. Ein Zoo ist real. Eine pralle Welt voller exotischem Zauber und tierischer Begeisterung mitten in der Landeshauptstadt. Im Revier von Susan Paelecke ist MWG-Patentier Minga eines von vier Weibchen in der zehnköpfigen Affengruppe. 2004 im Münsteraner Zoo geboren, kam sie 2014 nach Magdeburg. Minga hält gute Freundschaft zu den beiden Männchen Kofi und Bangolo, für die sie auch eine Beschützerrolle pflegt. „Und Bangolo, ja, den findet sie ganz besonders toll", lächelt die Zootierpflegerin.

Schon seit 1991 arbeitet Susan Paelecke im Magdeburger Zoo. Um so mehr weiß sie um die besonderen Umstände eines Pandemiejahres, die auch an den Tieren nicht spurlos vorübergegangen sind. „Unsere ganze Aufmerksamkeit dieser Monate lag und liegt darin dafür Sorge zu tragen, dass die Affen gesund bleiben. Mundschutz, Gummihandschuhe, kein direkter Kontakt, nur am und durchs Gitter, und leider keine lachenden und beschwingten Besucher – das ist auch für die Schimpansen schwierig. Es fehlt an der gewohnten Anregung und Abwechslung."

Und so freut sich der Zoo, im Übrigen eine städtische Einrichtung, über jedwede Zuwendung von Sponsoren. Tierpatenschaften sind da gute Chance für beide Seiten: Einerseits Hilfe für den Tiergarten, ob für Neu- und Umbauten, Anschaffungen oder eben gutes Futter. Anderseits exklusive Nähe für den Spender, zum Patentier und seinen Pflegern. So wie für 20 Herbstferienkinder. Sie konnten am MWG-Zootag dank des großen Engagements der Zoo-Mitarbeiter „ihrer" Minga einen Besuch abstatten. Gebastelte „Fressspielzeuge" aus mit Nüssen, Rosinen und Holzwolle gefüllte Papprollen waren dabei eine besondere Freude für die Tiere. Reinste Affenliebe.

SICHTBARE HILFE.

Kunst am laufenden Meter

Eine Bauzaungalerie mitten in der Stadt! Die gemeinsame Aktion von MWG und Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG hat während des Offline Shopping Festivals im September 2020 nicht nur die Magdeburger Innenstadt attraktiver, sondern vor allem die regionale Kunstszene sichtbarer gemacht. Und geholfen. 28 Werke regionaler Künstler waren auf großen Planen entlang der Domviertel-Baustelle ausgestellt und während einer Online-Auktion versteigert worden. Das Ergebnis: 3.500 Euro, die zu gleichen Teilen an zwei beständige Kunst- und Kultureinrichtungen der Landeshauptstadt weitergereicht werden konnten: an den Offenen Kunstverein für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. Zinnober sowie den Förderverein der Jugendkunstschule.

„Die breite Kunstszene der Stadt in komplizierter Zeit wieder sichtbar und erlebbar werden zu lassen, dafür war die Bauzaungalerie ein großartiger Beitrag. Mit der Spende der beiden Genossenschaften an unseren Förderverein können wir unsere kunstpädagogische Arbeit für die Kinder und Jugendlichen Magdeburgs verlässlich fortsetzen", freute sich Mitarbeiterin der Jugendkunstschule Ulrike Gehle. „Es ist auch ein Akt der Wertschätzung, immerhin gibt es unser Haus schon gleich 30 Jahre!"

UNGLAUBLICH SCHNELL.

5.000 Masken für Bedürftige …

… stiftete – ihrem Namen im wahrsten Sinne getreu – die MWG-Stiftung. Als im April 2020 in Sachsen-Anhalt Masken Pflicht, aber absolute Mangelware waren, konnte durch die Stiftung mit Unterstützung von Mitarbeitern der MWG und des Nachbarschaftsvereins unbürokratisch geholfen, der Bedarf ermittelt und die Masken gratis verteilt werden. Gemeinsam stark durch schwere Zeit: Schnelle Hilfe für Ältere und Menschen aus Risikogruppen.

UNGLAUBLICH WICHTIG.

Lesestoff für Kinder …

… stellte die MWG-Stiftung gemeinsam mit der Buchhandlung „Fritz Wahle“ für 3- bis 6-jährige MWG-Kinder zur Verfügung. „Stiftung schenkt Geschichten“ hieß die Aktion im Frühjahrs-Lockdown 2020, während dessen Kindergärten und Schulen schließen mussten und „Häuslichkeit“ verordnet war.

Spannende Geschichten zwischen zwei Buchdeckeln: ein Beitrag zur Lesekultur, zum sinnvollen Freizeitspaß, aber auch für ein Gefühl. Nämlich das der Wärme einer Familiengenossenschaft und ihrer Stiftung, die auch an ihre kleinsten Mieter denkt und mit Freude Freude verschenkt.

MWG SPENDEN UND SPONSORING

300.000 € FÜR KULTUR, SPORT, SOZIALE UND KARITATIVE ZWECKE

MWG-STIFTUNG

5.500 € PROJEKTFÖRDERUNG

10 STIFTUNGSEIGENE PROJEKTE

1,4 Mio. € STIFTUNGSKAPITAL

UNGLAUBLICH KREATIV.

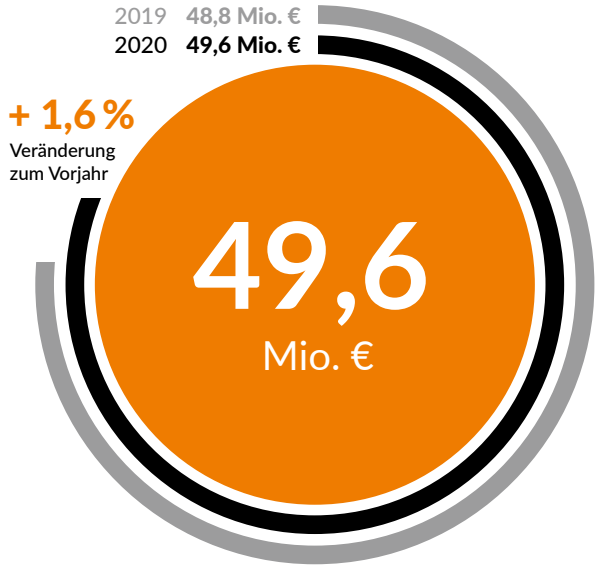
Kunst aus der Dose …

… sprühten in frischen Farben die Mieterinnen vom „Haus Phönix“ an eine grau-triste Wand in ihrem Hof. Dom, Hundertwasserhaus und Jahrtausendturm, eingebettet in schönste grüne Natur, leuchten seit dem Graffiti-Workshop an der Lüftungsanlage im Stadtteil Neustädter See. Die Kunst-Aktion im September 2020 – ein Gemeinschaftsprojekt mit gutem Sinn: MWG-Stiftung und Genossenschaft hatten Seniorinnen eingeladen, zusammen mit der Magdeburger Firma Strichcode kreative Gemeinsamzeit zu verbringen.

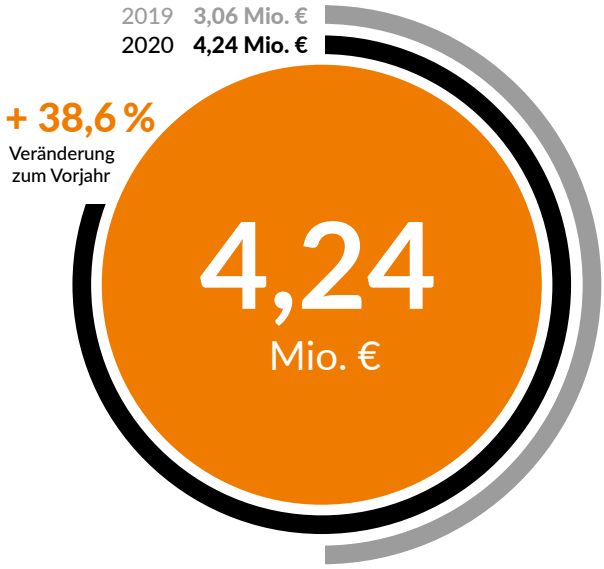
Geschäftsentwicklung

2019 / 2020

UMSATZERLÖSE
IN MIO. €



JAHRESÜBERSCHUSS
IN MIO. €



ANLAGEVERMÖGEN
IN MIO. €

2019		2020
392,2	+ 4,0 %	407,5

EIGENKAPITAL
IN MIO. €

2019		2020
199,8	+ 2,0 %	203,9

BILANZSUMME
IN MIO. €

2019		2020
428,3	+ 2,8 %	440,1

CASHFLOW
IN MIO. €

2019		2020
10,1	+ 4,0 %	10,5

DIVIDENDEN ZAHLUNG
IN T€

2019		2020
322,1	+ 1,2 %	326,1

LEERSTANDSQUOTE
IN PROZENT

2019		2020
3,1	- 9,7 %	2,8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFTLICHE UND DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr 2020 führten nach einer zehnjährigen Wachstumsphase zu einem Einbruch des Bruttoinlandsproduktes im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.[1] Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging, nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes, im Jahr 2020 insgesamt um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Vorjahr lag ein Wachstum um 0,6 % vor.[2]

Die Pandemie hinterließ deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen - die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft mit einer Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich von 1,4 % erreichen.[3] Im Bereich der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sind für die Wohnungsvermietungen bisher keine coronabedingten signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen.[4]

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte auch den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,9 % im Jahr 2020.[5]

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2019 um 0,5 % (2019: 1,4 %). Den deutlich verringerten Preisen für Energie und der temporären Umsatzsteuersatzsenkung standen eine überdurchschnittliche Preiserhöhung bei Nahrungsmitteln gegenüber.[6]

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2019 um 0,4 % (2019: 1,5 %).[7]

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten verbunden, da die Dauer und wirtschaftliche Auswirkungen der Pandemie-Phase bisher nicht absehbar sind.

Im Dezember 2020 waren in der Stadt Magdeburg 239.408 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2019 eine Verringerung um 1.539 Einwohner (Vorjahr: 240.947 Einwohner).[8] Hier setzt sich der negative Trend des Vorjahres fort. Der Geburtensaldo war negativ, d. h. die Geburten wogen die Sterbefälle nicht auf. Auch der Wanderungssaldo war negativ, die Anzahl der Zuzüge lag unter der Anzahl der Wegzüge. Es wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren nicht mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2030 für Magdeburg von einer Einwohnerzahl von 241.056 aus, wobei zu erwarten ist, dass der Anteil der Bevölkerung mit einem Alter über 67 Jahre ansteigen wird.[9]

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Magdeburgs lag bei ca. 45,2 Jahren (Vorjahr: 45,1 Jahre).[10]

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2020 8,4 % (Vorjahresmonat 8,0 %).[11]

1 GdW Information 161 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021“ Januar 2021, S. 1
2 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 081 vom 24.02.2021
3 GdW Information 161 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021“ Januar 2021, S. 3 ff.
4 vgl. GdW Information 161 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021“ Januar 2021, S. 5
5 Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen, Stand 06.01.2021
6 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 025 vom 19.01.2021
7 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung Nr. 10/2021 vom 15.01.2021
8 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2020
9 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030
10 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Bevölkerung & Demografie 2020 (Stand 2019)
11 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2020

LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT / STADTUMBAU

Der demographische Wandel wird unvermindert weitergehen. Vor allem junge, qualifizierte, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Der Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre wächst daneben überproportional. Dies erfordert aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. 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.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschoss-Wohnungsbau von ca. 118.100 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 53.100 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 45,0 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt.[12] Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,7 %.

Die Leerstandsquote (Stand 2019) in Magdeburg gesamt lag bei ca. 10,2 %. Betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand ca. 6,1 %.[12] Die MWG wies am 31.12.2020 eine Leerstandsquote von ca. 2,8 % aus, zum 31.12.2019 lag sie bei 3,1 %.

1.2 ANGABEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

BESTAND

Der am 31.12.2020 bewirtschaftete Bestand der MWG gliederte sich wie folgt:

- 9.036 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 533.075 m²
- 53 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 13.135 m²
- 6 Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 358 m²
- 2 MWG-eigene Mietertreffs mit einer Nutzfläche von 165 m²
- 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von 60 m²
- 2.001 Garagen und Stellplätze

Gegenüber dem Vorjahresstichtag waren 42 Wohnungsabgänge zu verzeichnen. Bei den Abgängen handelt es sich um 18 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen sowie dem Verkauf einer Liegenschaft mit 24 Wohnungen.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Der Wohnungsmarkt Nord betreute 47 % des Bestandes, der Wohnungsmarkt Mitte 33 % und der Wohnungsmarkt Süd 20 % des Bestandes.

Außerdem verwaltete die MWG 27 Wohneigentumsanlagen mit 976 Wohnungseinheiten, davon 788 in fremdem Eigentum. 188 Eigentumswohnungen befanden sich zum Stichtag noch im Besitz der MWG. Zusätzlich wurden 122 Garageneinheiten in verschiedenen Rechtsformen (WEG, BGB-Gesellschaft und GbR) verwaltet. In Summe betreute die MWG 1.098 Wirtschaftseinheiten.

SPAREINRICHTUNG

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2020 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von ca. 3,0 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2020 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 98,6 Mio. €. Nach wie vor hatte unter den Spareinlagen das Sparbuch den größten Anteil mit 47,9 % (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.532 Sparer auf 6.742 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 14,6 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2020 819,2 T€ Zinsen, die den Spareinlagen gutgeschrieben wurden. Durch die andauernde Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt gab es 2020 eine Reduzierung des Zinssatzes.

INVESTITIONEN

Auch 2020 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Investitionshöhe von 34,2 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen und unter Berücksichtigung gewährter Fördermittel, verteilte sich wie folgt:

- Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten 23,9 Mio. €
- Instandhaltung/Instandsetzung 10,3 Mio. €

Bei den Neubaumaßnahmen handelte es sich im Wesentlichen um die Fortsetzung von zwei in den Vorjahren begonnenen Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern sowie um die Fertigstellung eines Wohn- und Geschäftshauses.

12 Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Monitoring Stadtumbau 2019

Die laufenden Instandhaltungen / Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und zur Schaffung moderner Objektausstattungen. Bei den Modernisierungen handelte es sich zumeist um den Einbau ebenerdiger Aufzüge, Elektrosanierungen sowie die Zentralisierungen von Warmwasserversorgungsanlagen.

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

Entwicklung der Instandhaltungskosten — Angaben in €/m²

2020	**18,81**
2019	18,92
2018	20,44
2017	20,19
2016	19,03

Entwicklung der Instandhaltungskosten einschließlich nachträglicher Herstellungskosten für Modernisierungen vor Abzug von Fördermitteln — Angaben in €/m²

2020	**32,77**
2019	32,39
2018	32,38
2017	29,25
2016	25,19

VERMIETUNG

Am 31.12.2020 waren von den 9.036 Wohnungen 254 Wohnungen nicht vermietet. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12. — Angaben in %

2020	**2,8**
2019	3,1
2018	2,2
2017	2,1
2016	1,8

Leerstandsquote seit mehr als 3 Monaten — Angaben in %

2020	**1,7**
2019	1,7
2018	1,2
2017	1,1
2016	0,9

Im Jahr 2020 wurden 779 Nutzungsverträge beendet und 755 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 149 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG, 26 Nutzungsverträge endeten durch Veräußerung der Wohnungen. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, liegt bei 100,3 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug 7,0 %.

SOLLMIETEN

Das Sollmietenaufkommen 2020 betrug 36.393 T€. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Mieten für Wohnungen — Angaben in T€

2020	**34.546**
2019	33.955
2018	33.449
2017	32.793
2016	32.450

Mieten für Gewerbeobjekte — Angaben in T€

2020	**1.195**
2019	1.043
2018	959
2017	925
2016	887

Mieten für Garagen/Stellplätze — Angaben in T€

2020	**652**
2019	602
2018	592
2017	579
2016	580

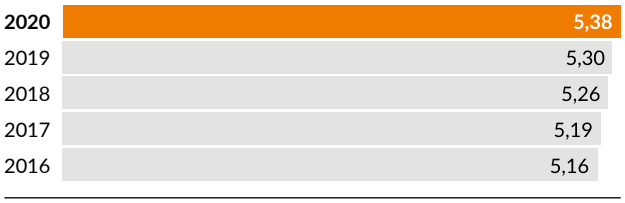
Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 591,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Auswirkungen der Neubautätigkeit sowie Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirkten Wohnungsverkäufe. Dies zeigt sich auch in der folgenden Übersicht.

Entwicklung der Sollmieten des Gesamtbestandes/ Wohnungsbestandes (Jahresdurchschnitt)

Sollmiete Gesamt — Angaben in €/m² pro Monat

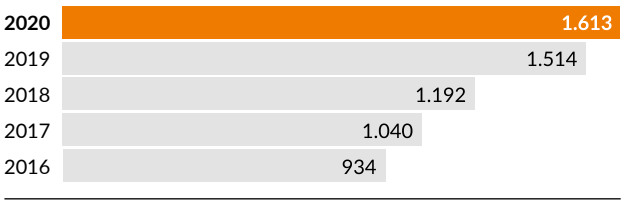
2020	**5,53**
2019	5,44
2018	5,39
2017	5,32
2016	5,29

Sollmiete Wohnen Angaben in €/m² pro Monat

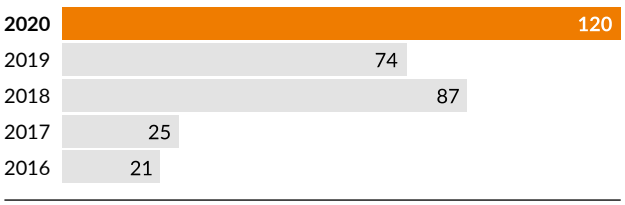


Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen befinden sich weiterhin auf einem moderaten Niveau.

Mietausfall durch Leerstand Angaben in T€



Mietminderungen Angaben in T€



BETRIEBSKOSTEN

Die im Geschäftsjahr 2020 für das Vorjahr 2019 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) bewegten sich mit 1,67 €/m² und Monat und damit einer Steigerung von 0,11 €/m² und Monat leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Erhöhung bei den kalten Betriebskosten resultierte aus eingetretenen Kostenerhöhungen aufgrund von Tarif- und Preisanpassungen. Die warmen Betriebskosten lagen bei 0,89 €/m² und damit mit 0,01 €/m² und Monat nahezu auf Vorjahresniveau, das bei 0,88 €/m² und Monat lag.

MITGLIEDER

2020 konnte ein Mitgliederzuwachs von 342 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 1.020 Mitgliedern stand ein Abgang von 678 Mitgliedern gegenüber. Die Zugänge enthielten 52 Mitgliedschaften, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Die Vertreterversammlung hat am 08.09.2020 für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividendenausschüttung von 3 % in Höhe von insgesamt 326,4 T€ an die Mitglieder beschlossen.

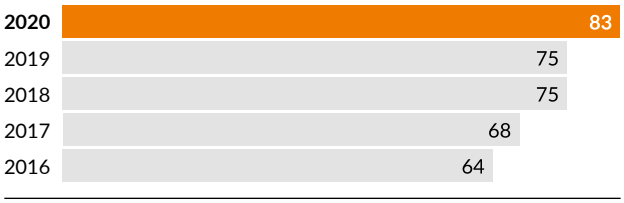
PERSONAL

Im vergangenen Jahr haben Mitarbeiter und Vorstand gemeinsam dazu beigetragen, dass die MWG wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Auch künftig wird die Genossenschaft zur Sicherung dieses Erfolges bestrebt sein, die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter hoch zu halten und weiter zu fördern. So haben auch im Jahr 2020 weitere Qualifizierungsmaßnahmen das Betreuungsniveau weiter erhöht.

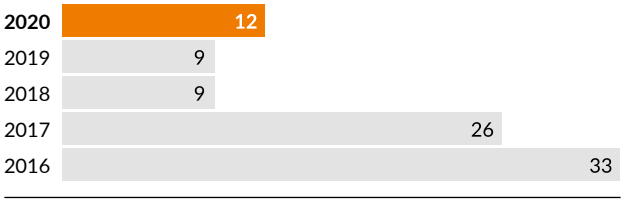
Auch wurde die Ausbildung junger Menschen im Unternehmen fortgesetzt. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Durchschnittlicher Personalbestand

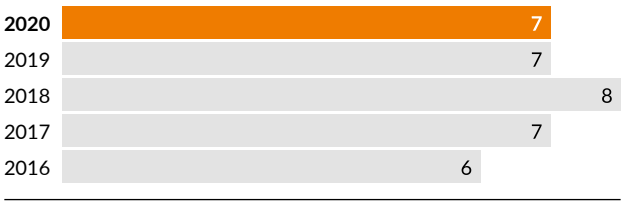
Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft



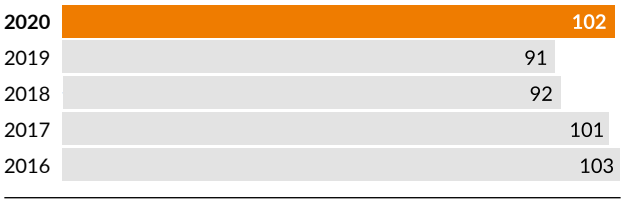
Technische Mitarbeiter (bis 2017 inkl. Regiebetrieb)



Auszubildende



Gesamt



Die Genossenschaft wird durch drei Vorstände geleitet.

1.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage		31.12.2020		31.12.2019	Veränderung
Aktiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Vermögen	407.528,0	95,8	392.189,0	94,8	15.339,0
Mittelfristiges Vermögen	98,2	0,0	121,3	0,0	-23,1
Kurzfristiges Vermögen	17.795,6	4,2	21.511,6	5,2	-3.716,0
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	**425.421,8**	**100,0**	**413.821,9**	**100,0**	**11.599,9**

Passiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Eigenkapital	203.886,3	47,9	199.778,8	48,3	4.107,5
Langfristiges Fremdkapital	164.974,5	38,8	158.740,4	38,3	6.234,1
Mittelfristiges Kapital	39.475,1	9,3	37.957,8	9,2	1.517,3
Kurzfristiges Kapital	17.085,9	4,0	17.344,9	4,2	-259,0
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	**425.421,8**	**100,0**	**413.821,9**	**100,0**	**11.599,9**

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2020 auf 425,4 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,6 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

Veränderungen im Jahr 2020 (nach Berücksichtigung der Fördermittel):	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	18.285,4
Investitionen in den Bestand	5.632,1
Finanzanlagen	431,5
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung)	272,1
Zunahme gesamt:	**24.621,1**
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-8.238,9
Buchwertabgänge aus Verkäufen	-1.043,2
Abnahme gesamt:	**-9.282,1**
Erhöhung des Anlagevermögens	**15.339,0**

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 4,1 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 6,2 Mio. € gestiegen. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich um 4,4 Mio. € erhöht. Dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 13,0 Mio. € Tilgungen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 3,8 Mio. € gestiegen, wovon 1,9 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 niedrige Zinsniveau genutzt.

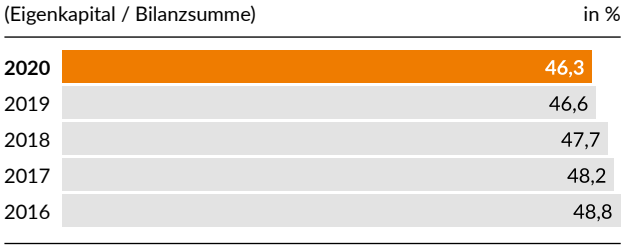
Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke und Gebäude (ohne Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten) betrug zum Stichtag ca. 660,7 €/m² (Vorjahr 659,5 €/m²) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert nur minimal durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit gestiegen.

Zum 31.12.2020 lag der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,4-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2019: 10,6). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestanden nicht.

Das lang- und mittelfristige Vermögen der Genossenschaft ist durch das lang- und mittelfristige Kapital gedeckt, somit ist die fristenkongruente Finanzierung gegeben. Die Vermögenslage zum 31.12.2020 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Die Eigenkapitalquote befindet sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die leichte Verringerung resultierte aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 11,7 Mio. €. Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 4,1 Mio. €.

Eigenkapitalquote



FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Der stichtagsbezogene Liquiditätsbestand hat sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um ca. 4,5 Mio. € vermindert.

Entwicklung des Cashflow nach DVFA/SG und der planmäßigen Tilgungen

in T€

	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	4.243,9	3.058,6	3.038,6	3.416,3	4.382,5
+ Abschreibungen planmäßig	8.238,9	7.960,0	7.661,8	7.281,8	7.114,3
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	28,9	-28,0	12,0	63,7	0,0
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	-2.033,3	-879,9	-295,3	-292,1	-968,2
Cashflow nach DVFA/SG	10.478,4	**10.110,7**	**10.417,1**	**10.469,7**	**10.528,6**
Planmäßige Tilgungen	-8.472,3	**-8.352,4**	**-7.588,0**	**-7.517,1**	**-6.779,3**
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2.006,1	**1.758,3**	**2.829,1**	**2.952,6**	**3.749,3**

Die Innenfinanzierungskraft war gegeben und wurde positiv beurteilt. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) lag mit 10,5 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (10,1 Mio. €). Der Cashflow lag im Jahr 2020 wie im Vorjahr beim 1,2-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 5,0 % (2019: 5,3 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

ERTRAGSLAGE

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

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Geschäftsergebnis	4.135,3	4.169,7	-34,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	250,9	36,4	214,5
Neutrales Ergebnis	-142,3	-1.147,1	1.004,8
Ertragsteuern	0,0	-0,4	0,4
Jahresüberschuss	**4.243,9**	**3.058,6**	**1.185,3**

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2020 ist weiterhin als sehr gut zu beurteilen. Es wurde ein Jahresüberschuss von ca. 4,2 Mio. € erreicht.

Das Geschäftsergebnis konnte auf hohem Niveau konsolidiert werden und umfasst die Erträge und Aufwendungen, die mit dem Zweck der Genossenschaft in direktem Zusammenhang stehen, zeitlich in das Geschäftsjahr fallen und nach Art und Größe nicht außergewöhnlich sind. Es wurde wesentlich vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2020 einen Überschuss von 3.640,8 T€ erzielt und lag damit ebenfalls auf dem hohen Niveau des Vorjahres (3.680,7 T€).

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält die Zinserträge aus der Anlage der flüssigen Mittel sowie die Einflüsse aus der Ergebnisabführung bzw. –übernahme der Tochterunternehmen der MWG. Darüber hinaus werden hier 10,0 % der Zinsen der Spareinlagen ausgewiesen. Hier wirkt sich im Wesentlichen der höhere Ergebnisbeitrag aus den Tochtergesellschaften aus.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ wies im Jahr 2020 einen Fehlbetrag in Höhe von 142,3 T€ aus und lag damit um 1.004,8 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Wesentliche Ursache dafür waren Mehraufwendungen für die Gewährung von Altersteilzeit aufgrund einer Ende 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung für einen abgegrenzten Kreis von Mitarbeitern, die allerdings durch einen Buchgewinn aus dem Verkauf eines Objektes deutlich überkompensiert wurden.

1.4 BERICHTERSTATTUNG ÜBER NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Ein wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist der Anteil der nicht vermieteten Wohnungen zu nennen. Darin spiegelt sich der Ausdruck der Mieterzufriedenheit, auch hinsichtlich der Akzeptanz unseres Wohnungsangebotes, wider. Die Leerstandsquote lag am 31.12.2020 bei 2,8 % (Vorjahr 3,1 %).

Weiterhin wesentlich ist die Fluktuationsrate der Mieter. Diese gibt an, wie viele Mieter die MWG im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung von Wechseln innerhalb des Bestandes verlassen haben. Diese Rate lag im Geschäftsjahr wie im Vorjahr bei ca. 7,0 %.

In diesem Zusammenhang ist auch die Wiedervermietungsquote zu nennen, d. h. der Saldo von Zu- und Abgängen im Mietvertragsbestand. Diese liegt aufgrund des gesunkenen Leerstandes im Vergleich zum Vorjahr bei 100,3 % (Vorjahr 94,0 %).

Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche technische Maßnahmen ergriffen, um die operativen Geschäftsprozesse unter Nutzung des mobilen Arbeitens robuster zu gestalten. Dabei haben zum Stichtag 83 % der Mitarbeiter die Möglichkeit mobil von zuhause zu arbeiten. Diese Möglichkeit wird von ca. 60% der Mitarbeiter regelmäßig genutzt.

Unsere Marketingaktionen, auch hinsichtlich der Ansprache jüngerer Zielgruppen, tragen Früchte. In 2020 konnten 29 % der Mietverträge in der Altersklasse bis 25 Jahren und 13 % in der Altersklasse zwischen 25 und 30 Jahren abgeschlossen werden.

2. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT INKLUSIVE RISIKOMANAGEMENTSYSTEM / VERWENDUNG FINANZINSTRUMENTE

2.1 PROGNOSEBERICHT

Langfristig betrachtet führen demographischer 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 Wohnungszuschnittveränderungen 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.

Für die beobachteten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 16.10.2020) folgende Entwicklungen:

SOLLMIETEN / ERLÖSSCHMÄLERUNGEN:

Die Genossenschaft hatte für das Jahr 2020 eine Jahressollmiete von ca. 36,3 Mio. € erwartet, erreicht wurden 36,4 Mio. €, für das Jahr 2021 liegt der Planwert der Sollmiete bei 37,1 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Istwert 2020 beruht auf einer Mieterhöhung auf dem Vereinbarungsweg (§ 557 BGB), die ab Februar 2021 zu höheren Mieten führt.

Die Durchschnittsmiete Wohnen / Gewerbe für das Jahr 2020 betrug 5,53 €/m² pro Monat, für das Jahr 2021 wird – auch aufgrund der Mieterhöhung - mit 5,66 €/m² pro Monat gerechnet.

Die Erlösschmälerungen aus Wohnungs- und Gewerbeleerstand sowie Mietminderungen lagen 2020 bei 4,8 %, für das Jahr 2021 werden 5,0 % prognostiziert.

INVESTITIONSTÄTIGKEIT:

Im Jahr 2021 und den Folgejahren stehen Modernisierungen und Sanierungen in den Bestandsobjekten sowie Neubau auf dem Bauplan. Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden. In 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „Luisenturm“ in der Erzberger Straße begonnen. Dieser Neubau wird schwerpunktmäßig bis 2022 erfolgen. Die gesamte Investitionstätigkeit soll die Position der Genossenschaft auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt weiter stärken und zur Mieterzufriedenheit und Neukundengewinnung beitragen. Finanziert werden diese Maßnahmen aus erwirtschafteter Liquidität, Fördermitteln, dem Mittelzufluss der Spareinlagen sowie durch Darlehensaufnahmen über Kreditinstitute.

Wir gehen derzeit für 2021 von einem planmäßigen Verlauf der Baumaßnahmen aus.

Insgesamt sind für die Investitionstätigkeit in 2021 33,3 Mio. € eingeplant, in 2020 lag der Wert bei 35,9 Mio. €.

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2021 ca. 10,1 Mio. €, also durchschnittlich 18,54 €/m² überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzu kommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 7,3 Mio. €, so dass in Summe 31,91 €/m² in die Bestände fließen werden. Damit setzt sich das hohe Niveau des Vorjahres fort.

Für den Neubau und die Projektentwicklung sind 15,6 Mio. € geplant.

SPARVOLUMEN:

Die Genossenschaft erwartet weiterhin die Fortsetzung des positiven Geschäftsverlaufes der MWG-Spareinrichtung. Zum Jahresende 2020 betrug das Sparvolumen ca. 98,6 Mio. €, für 2021 wird ein Anwachsen um 2,7 Mio. € (inkl. Zinsen) geplant. Die Mittel der Sparer werden nachhaltig im investiven Bereich eingesetzt.

JAHRESERGEBNIS:

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 4,2 Mio. € erwirtschaftet, das auch wesentlich vom Ertrag eines Objektverkaufes, sowie Aktivierungsmöglichkeiten und coronabedingt geringeren Aufwendungen geprägt war. Die Verbesserung des geplanten Jahresergebnisses um rd. 2,0 Mio. € ist auf vorgenannte Sondereffekte zurückzuführen. Für 2021 planen wir ein Jahresergebnis von 2,2 Mio. €. Gegenüber 2020 sind als wesentliche Positionen höhere Mieten (0,7 Mio. €), aber auch höhere Abschreibungen (0,4 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,4 Mio. €) geplant.

CASHFLOW:

In 2020 lag der operative Cashflow bei 10,5 Mio. €. Der für 2021 erwartete Cashflow beläuft sich auf 9,9 Mio. €. Die planmäßige Tilgung wird bei ca. 9,1 Mio. € liegen und kann somit weiterhin problemlos aus dem Cashflow geleistet werden. Die Relation zwischen Cashflow und Tilgung wird somit bei ca. 1,1 liegen.

LIQUIDITÄT:

Zum 31.12.2020 verfügte die MWG über eine Liquidität in Höhe von 15,4 Mio. €. Für den 31.12.2021 planen wir einen Bestand an Flüssigen Mitteln in Höhe von 13,6 Mio. €.

Die vorhandene Liquidität ermöglicht es, den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr beruht auf der Investitionstätigkeit, für die auch erwirtschaftete Liquidität eingesetzt wird.

Bei den vorgenannten Kennzahlen müssen wir berücksichtigen, dass wir uns gegenwärtig durch die Corona-Pandemie in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld befinden. Somit sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden, bei einzelnen Kennzahlen kann es zu Abweichungen kommen.

2.2 RISIKEN UND CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Gegenmaßnahmen sind u.a. die langfristige Bindung der Partnerunternehmen und die Bündelung von Baumaßnahmen. Darüber könnte ein Anstieg der Mietausfälle erfolgen.

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement wird für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demographische 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. Das steigert die Chancen, das Mieter länger im Bestand verbleiben bzw. sich für eine Wohnung bei der MWG entscheiden.

Aufgrund des demographischen Wandels wird sich die Fluktuationsquote voraussichtlich erhöhen. Um diesem Thema zu begegnen, ist auch in den kommenden Jahren ein wesentlicher Betrag für die Wiederherstellung der Wohnungen und der daraus resultierenden Verbesserung der Vermietbarkeit eingeplant. Als zweite strategische Gegenmaßnahme zum demographischen Wandel entwickelt die MWG Konzepte zum betreuten Wohnen sowie moderne Zuschnitte durch eine auf der Geschäftsstrategie basierenden Neubautätigkeit. Die Genossenschaft minimiert auf diese Weise das Risiko aus der zunehmenden Altersstruktur und nutzt Chancen aus der Neubautätigkeit zur Gewinnung neuer Mieter.

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.

2.3 RISIKOMANAGEMENT

Die MWG hat ein Risikomanagement implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Alle Bereiche sind darin eingebunden, der Vorstand trägt die Verantwortung. Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung der Risikobetrachtung. Die Einschätzung der Risiken erfolgt quartalsweise bzw. ist Thema in den regelmäßigen Beratungen der Leitungsebenen.

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

Die interne Revision erfolgt auf der Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes durch die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH. Die MWG-Spareinrichtung wird durch die PSD Bank Braunschweig, Abteilung Innenrevision, geprüft. Für das Jahr 2020 wurden von beiden Prüfern keine negativen Feststellungen getroffen.

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden folgende Risikogruppen betrachtet:

EXTERNE RISIKEN

Hier werden u. a. Risiken aus der Gesetzgebung, des Mietrechtes, der Entwicklung des Kapitalmarktes sowie des regionalen Wohnungsmarktes betrachtet.

Die Risiken werden derzeit als gering eingeschätzt.

VERMIETUNGSRISIKO

Unter dem Vermietungsrisiko werden Bestands- und Leerstandsrisiko, Wohnungsmerkmale, Wiedervermietungsrisiko und Altersstruktur der Mieter betrachtet. In dieser Rubrik werden, auch aufgrund der Altersstruktur, ein mittleres Risiko gesehen und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen.

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. Für die nächsten Jahre wird aufgrund der Demographieentwicklung ein leichter Leerstandsanstieg erwartet.

OPERATIONELLE RISIKEN

Zu den operationellen Risiken gehören u.a. Risiken in der Organisations- und Personalstruktur sowie in der Einhaltung von Vorschriften, Gesetzen. Die Risiken werden derzeit als gering eingeschätzt, aber gerade auf Vorschriften und Gesetzte bezogen, laufend beobachtet.

RISIKEN MIT AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Hier erfolgt die Beobachtung der Risiken im Zusammenhang mit der Erfüllung der Wirtschafts- und Finanzplanung sowie der Investitionstätigkeit.

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 Reporting durch die Bereiche. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ergebnis und die Liquidität. Dabei wird in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit einhergehend mit der Baupreisentwicklung liegen. Beobachtet werden müssen, wie schon beschrieben, die Auswirkungen der Coronapandemie.

ADRESSAUSFALLRISKEN

Hier werden die Risiken aus Mietrückständen beobachtet. Dieses Risiko ist derzeit gering. Der Anteil unserer Gewerbemiete beträgt 3,3 %, so dass bei einem Zahlungsverzug oder -ausfall kein großes Risiko für die MWG besteht. Das bestehende Forderungsmanagement wirkt möglichen Zahlungsausfällen entgegen.

LIQUIDITÄTSRISIKEN

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die MWG jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Vor dem Hintergrund der Zahlung von Verwahrgeldern ist ein Mindestliquiditätskonzept erarbeitet worden. Auch 2021 wird der hohe Cashflow dazu führen, dass ein hohes Investitionsvolumen realisiert werden kann.

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

Das Zinsänderungsrisiko ist gering. Für ca. 55 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht eine feste Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit. Hier sind ein Großteil der Verträge als Volltilger enthalten, damit verringert sich das Zinsänderungsrisiko. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als 5 Jahren sind zum Teil variabel finanziert. Es erfolgt eine permanente Beobachtung des Kapitalmarktes, um vor einem Anstieg der Zinsen entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Derzeit wird kein wesentlicher Anstieg der Zinsen erwartet.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps, die entsprechende Grundgeschäfte (Darlehensverträge) in Höhe von insgesamt 10,9 Mio. € absichern und somit nur der Zinssicherung dienen. Ein Handel damit erfolgt nicht. Aus unserer Sicht resultieren aus der Verwendung der Finanzinstrumente keine Risiken.

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankdarlehen im Jahr 2020 betrug 2,1 % (Vorjahr: 2,3 %). In den nächsten Jahren wird der durchschnittliche Zinssatz aufgrund der bereits erfolgten Anschlussfinanzierungen voraussichtlich leicht sinken. Die MWG wird auch weiterhin den Kurs zum Abbau der Verbindlichkeiten aus laufenden Krediten konsequent durch hohe planmäßige Tilgungen und Umschuldungen fortsetzen. Für die anstehenden Neubauvorhaben werden weiterhin auch Fremdmittel zum Einsatz kommen. Auch die Spareinrichtung wird dazu weiterhin einen positiven Beitrag leisten.

Die Zinsentwicklung der Sparprodukte wird ebenfalls mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2020 betrug 0,9 % (Vorjahr: 1,1 %).

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

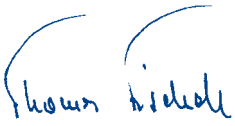
RISIKEN AUS BETEILIGUNGEN / FINANZANLAGEN

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

FAZIT DER RISIKOEINSCHÄTZUNG

Für die MWG waren 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen auch für den Prognosezeitraum sowie für die nächste überschaubare Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken, sowie sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Magdeburg, den 26. März 2021



Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

Helmut H. Seibert

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.631,00	40.251,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	356.322.386,37		357.140.047,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.921.838,73		5.046.589,73
Grundstücke ohne Bauten	6.451.200,64		6.213.775,91
Technische Anlagen und Maschinen	663,00		1.198,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	889.810,19		818.155,06
Anlagen im Bau	33.038.957,50		17.792.487,29
Bauvorbereitungskosten	996.198,81		682.653,10
Geleistete Anzahlungen	0,00	402.621.055,24	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.884.775,00		4.453.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	4.885.275,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		407.527.961,24	**392.188.932,67**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.655.187,20		14.514.833,31
Geleistete Anzahlungen	327.773,02	14.982.960,22	349.866,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	279.175,63		261.437,85
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	550.263,59		303.313,18
Sonstige Vermögensgegenstände	1.117.573,29	1.947.012,51	593.927,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.410.285,25		19.901.771,73
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	0,00	15.410.285,25	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		208.726,49	222.625,21
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		440.076.945,71	**428.336.707,37**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	410.824,00		411.073,45
der verbleibenden Mitglieder	11.294.220,00		11.102.288,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.740,00		8.820,05
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.015,07 € (Vj. 15.191,95 €)		11.711.784,00	
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	11.763.000,00		11.263.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vj. 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.487.042,78		16.237.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	23.604.354,68	188.680.559,29	21.621.819,36
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.982.535,32 € (Vj. 1.966.468,37 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.243.909,00		3.058.617,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	3.493.909,00	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		203.886.252,29	**199.778.822,53**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	2.825.817,38	2.825.817,38	2.183.553,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.667.875,74		111.281.882,85
Spareinlagen	98.628.716,27		94.832.469,89
Erhaltene Anzahlungen	15.900.627,34		15.587.217,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.607,24		179.830,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.148.398,93		3.253.680,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	367.668,08		773.998,06
Sonstige Verbindlichkeiten	316.484,27	233.163.377,87	364.851,09
davon aus Steuern: 86.673,52 € (Vj. 91.928,96 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.057,05 € (Vj. 5.166,79 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		201.498,17	**100.401,27**
Bilanzsumme		440.076.945,71	**428.336.707,37**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.074.443,77		48.231.612,79
b) aus Betreuungstätigkeit	184.325,05		172.178,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	352.184,00	49.610.952,82	364.655,06
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		140.353,89	227.365,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		250.864,00	252.782,40
Sonstige betriebliche Erträge		2.598.485,99	1.392.257,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.268.217,26		26.017.335,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.542,86	26.288.760,12	37.659,35
Rohergebnis		26.311.896,58	**24.585.857,46**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.631.025,42		5.182.557,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.323.338,48	6.954.363,90	959.271,41
davon für Altersversorgung: 24.667,55 € (Vorjahr 23.731,80 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.238.939,42	7.960.007,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.910.810,77	4.108.979,35
Erträge aus Gewinnabführung		480.425,40	279.866,03
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,20	11,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.824,23	
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			17.972,47
Aufwendungen aus Verlustübernahme		110.231,87	159.709,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.324.932,26	
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 11.682,16 € (Vorjahr: 844,00 €)			3.517.223,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	405,85
Ergebnis nach Steuern		4.255.877,19	2.995.553,41
Sonstige Steuern		11.968,19	-63.063,60
Jahresüberschuss		4.243.909,00	3.058.617,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		3.493.909,00	**2.308.617,01**

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

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 31.12.2020 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 ergänzt um spezifische Posten des DMBilG.

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

Für sämtliche Posten wurden 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 und Nutzungsdauern von 3 und 5 Jahren.

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

Die Wohnbauten sowie die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken wurden auf Basis der Restnutzungsdauer ab 01.07.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibung des 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. Im Geschäftsjahr erfolgten Anpassung der Restnutzungsdauern nach Komplexmodernisierungsmaßnahmen bei sechs Wohngebäuden aus dem Jahr 2018, bei drei Wohngebäuden aus dem Jahr 2019 sowie bei fünf Wohngebäuden aus dem Geschäftsjahr. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wurde in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Verlängerungen der Restnutzungsdauern zwischen 1 und 23 Jahren. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 193,7 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2020 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 fünf Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von 2.393,3 T€ von den Herstellungskosten aktivisch abgesetzt.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. Leistungen eigener Bautechniker sind im Geschäftsjahr in Höhe von 250,9 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 31.12.2020 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 bis 13 Jahren abgeschrieben.

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von jeweils 25,0 T€ an den Tochtergesellschaften MWG-Media GmbH und MWG-Energie GmbH, den Geschäftsanteil in Höhe von 250,0 T€ an der Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH, sowie den Geschäftsanteil in Höhe von 150,0 T€ an der MWG-Service GmbH. Des Weiteren werden den Gesellschaften zugeführte Kapitalrücklagen von 886,4 T€ (MWG-Media GmbH), 1.612,0 T€ (MWG-Energie GmbH), 1.300,0 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 14.655,2 T€ (per 31.12.2019: 14.514,8 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen, insbesondere aufgrund von Wohnungsleerständen, wurden vorgenommen.

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (308,0 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche auf Auszahlung von Fördermitteln für zwei Baumaßnahmen in Höhe von 999,8 T€.

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

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

Für die Altersteilzeitvereinbarungen erfolgte zum Stichtag 31.12.2020 die Rückstellungsberechnung durch die HEUBECK AG auf der Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,54 %. Künftige Gehaltssteigerungen wurden ab 2019 in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Zum 31.12.2020 ergaben sich Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 331,2 T€ sowie aus Aufstockungsleistungen in Höhe von 868,8 T€, die zu passivieren sind. Zum 31.12.2020 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 1.200,0 T€ mit den zum Stichtag vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 434,3 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von 765,7 T€ verbleiben.

Die Betriebsvereinbarung zur Altersteilzeit aus dem Jahr 2018 gilt auch für Mitarbeiter, die der Betriebsüberleitungsvereinbarung zur MWG-Service GmbH unterliegen. Zwischen der Genossenschaft und der MWG-Service GmbH wurde in einer Kostenübernahme-Vereinbarung die Regelung zum Schuldbeitritt mit vollständiger Erfüllungsübernahme für den Teil der Aufstockungsleistungen getroffen. Die Genossenschaft ist daher verpflichtet, die Aufstockungsleistungen als eigene Verpflichtungen zu behandeln und eine Rückstellung zu passivieren. Die Rückstellung für diese Aufstockungsleistung wurde zum Stichtag 31.12.2020 durch die HEUBECK AG auf Grund-

lage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,47% ermittelt. Künftige Gehaltssteigerungen wurden ab 2019 in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Die Rückstellung für Aufstockungsleistungen im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen der MWG-Service GmbH sind in Höhe von 384,5 T€ in der Genossenschaft zu bilanzieren.

Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 185,9 T€ passiviert.

Für die zum Stichtag 31.12.2020 bestehenden Jubiläumsverpflichtungen gegenüber berechtigten Arbeitnehmern wurden Rückstellungen auf Basis der Berechnungen der HEUBECK AG und unter Berücksichtigung des Rechnungszinses von 1,6% (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für Dezember 2020 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren) in Höhe von 69,8 T€ gebildet. Dabei erfolgte die Bewertung der Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, wobei zum Stichtag 31.12.2020 jeweils nur der Teil der künftigen Jubiläumsleistungen berücksichtigt wird, der zeitratierlich bereits erdient ist. In die Ermittlung wurden Sozialversicherungsbeiträge einbezogen, ein vorzeitiges Ausscheiden der Arbeitnehmer wurde nicht berücksichtigt.

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

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Spareinlagen) wird zum 31. Dezember 2020 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 229,1 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

Bilanz

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

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

3. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:
   - Altersteilzeitverpflichtungen MWG 765,7 T€
   - Hausbewirtschaftung (Betriebskosten - Messdienstkosten) 422,0 T€
   - Altersteilzeitverpflichtungen (Aufstockung) MWG-Service GmbH 384,5 T€
   - Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen 327,8 T€
   - sonstige Personalkosten 261,7 T€
   - Verzinsung Spareinlagen (Durchschnittsverzinsung) 229,1 T€
   - Bauinstandhaltungen 185,9 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:

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Forderungen aus Vermietung	70.499,62	93.598,91
Sonstige Vermögensgegenstände	27.711,14	27.711,14
Gesamtbetrag	**98.210,76**	**121.310,05**

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

	31.12.2020 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2020	2.308.617,01
Dividendenausschüttung 2020	-326.081,69
Zuführung andere Ergebnisrücklagen	-1.982.535,32
Zwischensumme	0,00
Jahresüberschuss 2020	4.243.909,00
Zuführung gesetzliche Rücklage	- 500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020	**3.493.909,00**

Der laut Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung vom 08.09.2020 auszuschüttende Betrag betrug 326.446,49 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 364,80 € geringer.

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

Verbindlichkeiten	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.785.701,64	8.725.522,50
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	9.862.871,63	9.483.246,99
Erhaltene Anzahlungen	15.900.627,34	15.587.217,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.607,24	179.830,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.148.398,93	3.253.680,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	367.668,08	773.998,06
Sonstige Verbindlichkeiten	292.837,27	340.081,46
Gesamtbetrag	**37.491.712,13**	**38.343.577,19**

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

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außergewöhnliche Erträge	Betreffende Posten	2020 in T€	2019 in T€
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	2.033,3	880,0

Außergewöhnliche Aufwendungen	Betreffende Posten	2020 in T€	2019 in T€
Aufwendungen für Zuführung zu Altersteilzeitrückstellungen (Aufstockung) Genossenschaft	Personalaufwand	450,6	480,8
Aufwendungen für Zuführungen zu Altersteilzeitsückstellungen (Aufstockung) MWG-Service GmbH	Sonstige betriebliche Aufwendungen	241,1	197,0
Zuführung zum Stiftungskapital	Sonstige betriebliche Aufwendungen	100,0	100,0

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

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

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

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

Für die Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH hat die MWG Patronatserklärungen gegenüber der Deutschen Kreditbank AG sowie der Volksbank Magdeburg eG abgegeben. Die Deutschen Kreditbank AG hat der MWG-Parkraum GmbH zur Errichtung eines Parkhauses Darlehen in einem Volumen von insgesamt 6,9 Mio. € ausgereicht sowie einen Kontokorrentkredit in Höhe von 0,1 Mio. € eingeräumt. Die Volksbank Magdeburg eG hat der MWG-Parkraum GmbH einen weiteren Kredit über 0,5 Mio. € gewährt.

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 18.592,9T€.

3. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10.944,1 T€ (per 31.12.2019: 12.032,3 T€.).

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt -1.083,9 T€ (per 31.12.2019: -1.586,7 T€). Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“ und dem Barwert der aggregierten Cashflows.

4. Die Genossenschaft besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

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

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

Lfd. Nr.	Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2020 in T€	Jahresergebnis 2020 (vor Ergebnisübernahme in T€
1.	MWG-Media GmbH	911,4	173,4
2.	MWG-Energie GmbH	1.637,0	294,0
3.	MWG-Parkraum GmbH	1.550,0	-110,2
4.	MWG-Service GmbH	786,4	32,6

Das Jahresergebnis der Gesellschaften zu den lfd. Nrn. 1 bis 3 beträgt nach Ergebnisübernahme jeweils 0,0 T€ entsprechend der Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Für die Gesellschaft zu lfd. Nr. 4 besteht seit dem 01.01.2019 ebenfalls ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Der zum 31.12.2019 bestehende handelsrechtliche Verlustvortrag in Höhe von 19,7 T€ wurde mit dem Jahresergebnis 2020 (32,6 T€) ausgeglichen. Das den Verlustvortrag übersteigende Ergebnis von 12,9 T€ wurde auf Basis des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

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	83
– technische Mitarbeiter	12
– Auszubildende	7
	102

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2020	14.036
Zugänge	1.020
Abgänge	-678
Bestand am 31.12.2020	**14.378**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 191.931,95 € erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Dr. Andreas Hartung	Vorstandsmitglied
Helmut H. Seibert	Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Matthias Kruppa	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Ingolf Mehl	
Christine Henze	
Helmut Herdt	
Thomas Sänger (bis 20.07.2020)	
Gitte Jahn	

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 31.12.2020 auf 4.290.770,14 €.

Mit der Ende 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung zur Regelung von Altersteilzeit haben berechtigte Mitarbeiter der Genossenschaft sowie der MWG-Service GmbH auch im Jahr 2020 Altersteilzeit mit einer maximalen Dauer von 10 Jahren (Blockmodell) in Anspruch genommen. Die Betriebsvereinbarung hatte eine Laufzeit bis zum 31.12.2020.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.243.909,00 €. 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 22.06.2021 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.493.909,00 € einen Betrag von 331.075,44 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 3.162.833,56 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, den 23. März 2021

Der Vorstand

Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

Helmut H. Seibert

Anlage 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen des Geschäfts-jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**622.115,36**	**6.190,38**	**0,00**	**0,00**	**628.305,74**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	515.649.657,57	8.120.079,37	1.887.932,58	0,00	521.881.804,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.809.522,02	0,00	0,00	0,00	8.809.522,02
Grundstücke ohne Bauten	6.213.775,91	237.424,73	0,00	0,00	6.451.200,64
Technische Anlagen und Maschinen	8.541,20	0,00	0,00	0,00	8.541,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.579.427,83	265.954,01	155.486,62	0,00	1.689.895,22
Anlagen im Bau	17.792.487,29	15.246.470,21	0,00	0,00	33.038.957,50
Bauvorbereitungskosten	682.653,10	313.545,71	0,00	0,00	996.198,81
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	**550.736.064,92**	**24.183.474,03**	**2.043.419,20**	**0,00**	**572.876.119,75**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.453.275,00	431.500,00	0,00	0,00	4.884.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	**4.453.775,00**	**431.500,00**	**0,00**	**0,00**	**4.885.275,00**
Anlagevermögen insgesamt	**555.811.955,28**	**24.621.164,41**	**2.043.419,20**	**0,00**	**578.389.700,49**

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 69.000,00 € für den Verkauf einer Wohnung mit Besitzübergang im Jahr 2021

GPR = Grundpfandrechte | ZES = Mietzessionen

Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Abgänge €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Umbuchungen +/- €	Abschreibung zum 31.12. kumuliert €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
581.864,36	**24.810,38**	**0,00**	**0,00**	**606.674,74**	**21.631,00**	**40.251,00**
158.509.609,99	7.897.055,49	847.247,49	0,00	165.559.417,99	356.322.386,37	357.140.047,58
3.762.932,29	124.751,00	0,00	0,00	3.887.683,29	4.921.838,73	5.046.589,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451.200,64	6.213.775,91
7.343,20	535,00	0,00	0,00	7.878,20	663,00	1.198,00
761.272,77	191.787,55	152.975,29	0,00	800.085,03	889.810,19	818.155,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.038.957,50	17.792.487,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	996.198,81	682.653,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
163.041.158,25	**8.214.129,04**	**1.000.222,78**	**0,00**	**170.255.064,51**	**402.621.055,24**	**387.694.906,67**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.884.775,00	4.453.275,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.885.275,00**	**4.453.775,00**
163.623.022,61	**8.238.939,42**	**1.000.222,78**	**0,00**	**170.861.739,25**	**407.527.961,24**	**392.188.932,67**

insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	gesichert Art der Sicherung
115.667.875,74 (111.281.882,85)	8.785.701,64 (8.725.522,50)	31.186.105,13 (32.138.726,20)	75.696.068,97 (70.417.634,15)	115.667.875,74 (111.281.882,85)	GPR/ZES
98.628.716,27 (94.832.469,89)	9.862.871,63 (9.483.246,99)	39.451.486,51 (37.932.987,96)	49.314.358,13 (47.416.234,94)		
15.900.627,34 (15.587.217,69)	15.900.627,34 (15.587.217,69)				
133.607,24 (179.830,48)	133.607,24 (179.830,48)				
2.148.398,93 (3.253.680,01)	2.148.398,93 (3.253.680,01)				
367.668,08 (773.998,06)	367.668,08 (773.998,06)				
316.484,27 (364.851,09)	292.837,27 (340.081,46)	23.647,00 (24.769,63)			
233.163.377,87	**37.491.712,13**	**70.661.238,64**	**125.010.427,10**	**115.667.875,74**	**GPR/ZES**
(226.273.930,07)	(38.343.577,19)	(70.096.483,79)	(117.833.869,09)	(111.281.882,85)	(GPR/ZES)

Bericht über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates der MWG im Jahre 2020

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2020 im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, unterstützt und überwacht.

Insgesamt wurden durch den Aufsichtsrat **acht gemeinsame Beratungen** mit dem Vorstand und **acht weitere interne** Beratungen mit jeweils hoher Arbeitsintensität durchgeführt. Aufsichtsrat und Vorstand haben die im Vorjahr für das Jahr 2020 festgesetzten Schwerpunkte in den gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen überprüft und bearbeitet. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet und konnte so auf die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft Einfluss nehmen.

Auf die in den Beratungen angesetzten Tagesordnungspunkte haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Grundlage informativer sowie ausführlicher Arbeitsunterlagen der drei Vorstände jeweils intensiv vorbereitet. In den Sitzungen selbst wurden Detailfragen sachlich und konstruktiv in einigen Fällen auch kritisch diskutiert, wodurch alle Fragen und Aufgaben im Interesse der Genossenschaft geklärt und entschieden werden konnten. Die jeweils beinahe vollständige Anwesenheit der Aufsichtsratsmitglieder in den Beratungen sorgte für eine ständige **Beschlussfähigkeit**.

Der Aufsichtsrat arbeitet mit seinen **Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht**, wodurch auch im Jahr 2020 ein effizientes Handeln auf sehr hohem Niveau möglich war.

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

Der Aufsichtsrat hat mit der Wirtschaftsplanung und Umsetzung in 2020 gemeinsam mit dem Vorstand erreicht, dass die Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung der Wohnqualität durch Einbringung von Modernisierungsmaßnahmen in unsere Bestände seine besondere Bedeutung im Interesse aller Mitglieder unserer Genossenschaft beibehält und darüber hinaus entstandene Wohnraumleerstände durch Aufstockung von Geldmitteln zügig saniert und wieder vermietet werden konnten. Durch das erreichte sehr gute wirtschaftliche Ergebnis und die damit verbundene nachhaltige finanzielle Ausstattung war die Genossenschaft wieder in der Lage, eine Dividende an die Genossenschaftsmitglieder zu zahlen und die MWG-Stiftung mit einer Zustiftung zu unterstützen.

Zur Aufgabe des Aufsichtsrates gehörten auch Gespräche des Aufsichtsrates mit den **Prüfern des Verbandes** während der Prüfungszeit in der MWG. Hier wurden Detailfragen gestellt und durch den Aufsichtsrat vorgegebene Kontrollschwerpunkte festgelegt.

Darüber hinaus wird durch die Prüfer die ordnungsgemäße Arbeit des Aufsichtsrates insbesondere der Inhalt unserer Beschlussfassungen ebenso überprüft wie die zeitnahe und aussagefähige Erstellung der Protokolle unserer Sitzungen.

Auf der Grundlage des **Unternehmensleitbildes** der MWG und in Fortführung bestehender **Konzepte** wurde die strategische Ausrichtung der MWG und Langfristplanung bis 2028 im Jahre 2020 umgesetzt. Bei unserer Portfolio- und Objektbewertung haben wir immer den **Blick auf die Wettbewerber und den Wohnungsmarkt**.

Um die Bindungswirkung zu unseren Mitgliedern weiter zu vertiefen wurde in 2020 mit Unterstützung des Aufsichtsrates mit der Installation eines digitalen MWG-Kundenportals begonnen und im Wesentlichen abgeschlossen. Unsere Vertreter konnten sich im Rahmen unserer präsenten Vertreterversammlung bereits Registrierungscodes sichern und sich, wie inzwischen jedes Mitglied unserer Genossenschaft, online anmelden. Über diesen Weg kann sich jedes Mitglied Informationen zum Wohnen, Sparen und zu den Mieterserviceleistungen unserer Genossenschaft jederzeit einholen.

Für den Aufsichtsrat ist wichtig, Investitionen und Modernisierungen im Bestand wie im Bördebogen 4 und 5, in der Othrichstraße 19 – 23, im Kirschweg 61 bis 69 sowie in der Otto-Nagel-Straße 7 und 8 (im letzteren Objekt großzügigere Wohneinheiten für die Familien mit mehreren Kindern), fortzuführen. Daneben wurde weiter in nachgefragten Wohnlagen der Genossenschaft neuer Wohnraum gebaut, so vollständig umgesetzt am **Breiten Weg** und weitergeführt in der **Juri-Gagarin-Straße** sowie in der **„Luise“**. Die Sicherstellung der Liquidität unserer Genossenschaft hat dabei oberste Priorität. Die fast vollständige Erfüllung des Bauplanes mit 35.967 Mio. Euro bei sachgerecht gleichem Anteil von Bestandsanierung und Neubau entsprach dem erklärten gemeinsamen Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat. Damit haben wir uns den aktuellen Herausforderungen gestellt und die Unternehmensstrategie der Genossenschaft weiter fortgeschrieben.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahre 2020 die weitere Entwicklung der **Tochtergesellschaften**, der MWG-Medien GmbH, der MWG-Energie GmbH, der MWG-Parkraum GmbH und der MWG-Service GmbH sowie des Nachbarschaftsvereins und der Stiftung begleitet und gefördert.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand bereits im Jahre 2016 beschlossene Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Tochterunternehmen hat sich auch 2020 bewährt, wird die Kompetenz des gesamten Aufsichtsratsgremiums in die Tochtergesellschaften übertragen und zugleich die Kontrollrechte des Aufsichtsrates bei der Erfüllung ihrer Aufgaben für unsere Mitglieder gestärkt.

In jedem Quartal fanden jeweils vor den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gemeinsame Sitzungen der Tochtergesellschaften unter Leitung ihrer Geschäftsführer mit den Aufsichtsräten statt. Die Tagesordnungen zu den Sitzungen der Töchter wurde der strukturellen Berichterstattung in der Genossenschaft weiter angepasst – Abrechnung und Auswertung der Erfüllung der Finanzpläne, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung zum jeweiligen Quartal und zum Jahresende. Damit geht es auch in den Tochtergesellschaften um die Sicherstellung der Liquidität und der Wirtschaftlichkeit.

Der **Spareinrichtung** galt in Anbetracht des Fortbestehens der Niedrigzinspolitik auch 2020 die stetige Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates. Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es ihm trotz der Niedrigzinsphase gelungen ist, die eingeworbenen Spargelder per 31.12.2020 in Höhe von 98,63 Mio. Euro in ihrer Verzinsung anzupassen. Zugleich konnten die Sparmittel im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder effizient für die Verbesserung der Bestandsbauten eingesetzt und auch die finanziellen Voraussetzungen zum Bau nachgefragter marktgerechter Wohnungen in guten Wohnlagen geschaffen werden. Die erfolgreiche Gewinnung von Sparmitteln unserer Mitglieder zeigt, dass sie ihrer Genossenschaft und ihren Gremien vertrauen und ihnen dieses Geschäftsmodell in der heutigen Zeit Sicherheit vermittelt. Per 01.10.2020 wurde nach ausführlicher Information der Kontoinhaber mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Bargeldverkehr in der Spareinrichtung eingestellt.

Die **neue Geschäftsordnung** des Aufsichtsrates hat sich im ersten Jahr ihres Bestehens im Jahre 2020 als praktikabel und sicher erwiesen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020 mit einem Jahresüberschuss von rund 4,2 Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 46,3 % 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 2020 und die dadurch erreichten positiven Ergebnisse.

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

Der Aufsichtsrat ist sich sicher, dass die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft auch im Jahr 2021 fortgeführt werden wird. Dazu werden alle Mitglieder des Aufsichtsrates weiter ihren Beitrag leisten.

Magdeburg, den 26.04.2021

Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG, Magdeburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Magdeburg, 26. April 2021

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

gez. Geyer
Wirtschaftsprüferin

gez. Mottl
Wirtschaftsprüferin

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

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand 31.12.2020

Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 81
Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 3

GEWÄHLTE VERTRETER:

Objekte WB Mitte

PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112

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

Vertreter WB Mitte

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

Objekte WB West

PLZ-Gebiet: 39108, 39110

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

Vertreter WB West

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

Objekte WB Süd

PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122

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

Vertreter WB Süd

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

Ersatzvertreter WB Süd

Schulze	Lutz
Wieczoreck	Wolfgang

Objekte WB Ost

PLZ-Gebiet: 39114

Lingnerstraße	7 + 8
Mittelstraße	16 + 17

Vertreter WB Ost

Name	Vorname
Hanke	Anke
Dr. Müller	Axel

Ersatzvertreter WB Ost

Kuhse	Bastian

Objekte WB Nord

PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130

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

Vertreter WB Nord

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

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
25. Juni 2020

FOTOS
Titel | Dirk Mahler
Innenseite Titel | MWG
Seiten 2/3 | Dirk Mahler
Seiten 4/5 | Dirk Mahler
Seiten 6/7 | MWG
Seite 8 | Dirk Mahler
Seite 9 | Dirk Mahler (oben), MWG (unten)
Seite 10 | Zoologischer Garten Magdeburg
Seite 11 | MWG

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