MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
MAGDEBURG

GESCHÄFTS BERICHT 2021

WIR NENNEN DAS NACHBARSCHAFT.

Geschäftsentwicklung in Zahlen 2021

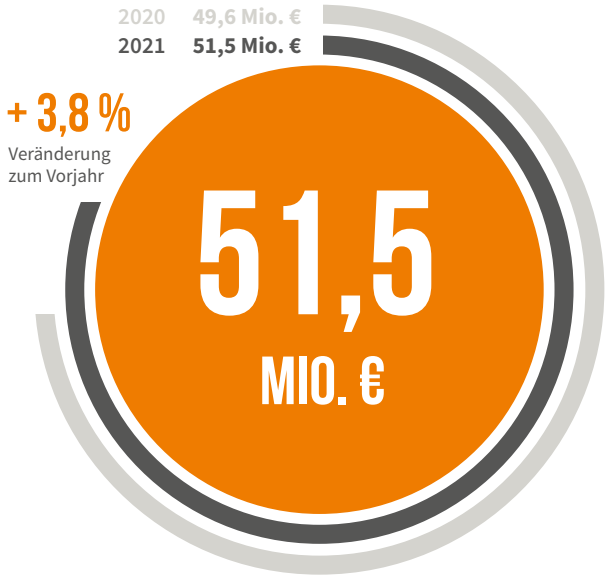
INHALT

Geschäftsentwicklung	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	4
Wirtschaftsbericht	4
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	10
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	15
Anhang des Jahresabschlusses	17
Entwicklung des Anlagevermögens	22
Verbindlichkeitenspiegel	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Bestätigungsvermerk	26
Vertreter und Ersatzvertreter	30

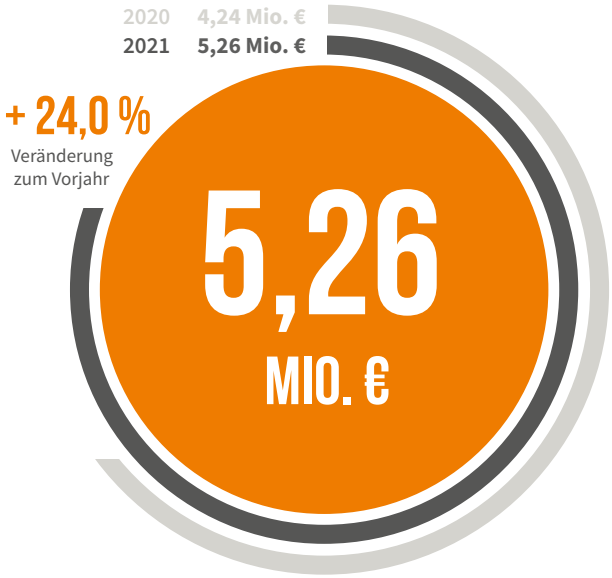
Das Magazin zum Geschäftsjahr 2021 ist als separate Ausgabe erhältlich.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2020/2021

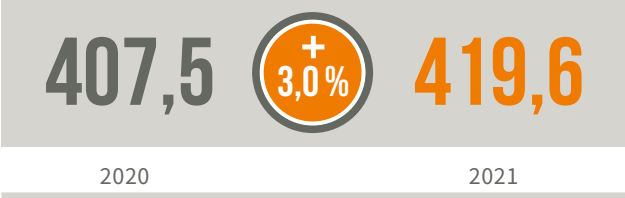
Umsatzerlöse in Mio. €



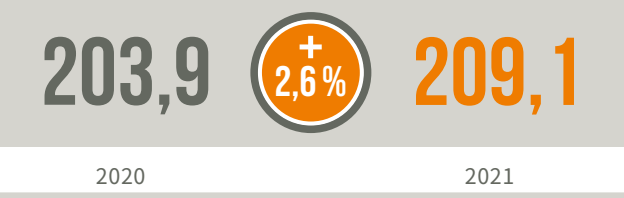
Jahresüberschuss in Mio. €



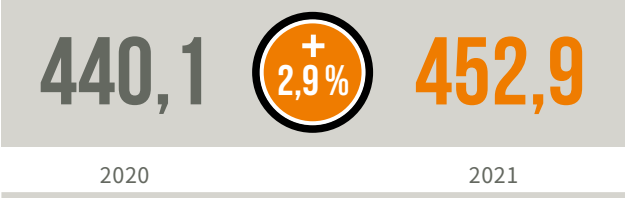
Anlagevermögen in Mio. €



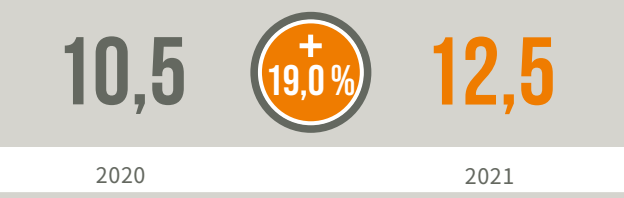
Eigenkapital in Mio. €



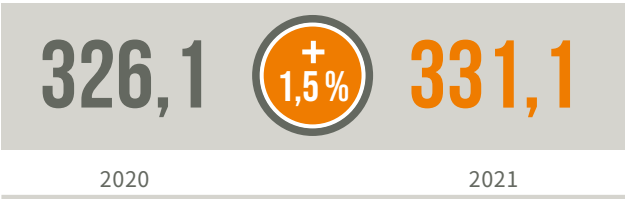
Bilanzsumme in Mio. €



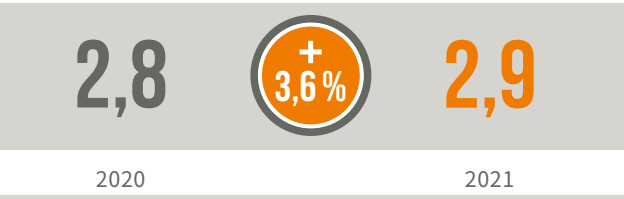
CashFlow in Mio. €



Dividenden Zahlung in T€



Leerstandsquote in Prozent



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.[1]
Nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,9 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 1,9 % niedriger.[2]

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,5 %).[3] Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,7 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 0,9 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,4 % gesunken.[3]

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Der Arbeitsmarkt zeigte im Jahr 2021 noch keine Erholung, bleibt aber stabil. Die Arbeitslosenquote sank von 5,9 % auf 5,7 % im Jahr 2021.[4]

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2020 um 3,1 % (2020: 0,5 %). Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Auch die Preiserhöhungen im Bereich der Nahrungsmittel trugen zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.[5]

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2020 um 3,5 % (2020: 0,4 %).[6]

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiterhin mit Unsicherheiten verbunden, da neben den Herausforderungen der Pandemiebekämpfung auch die Produktions- und Lieferengpässe länger anhalten und einen weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen könnten.[7]

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

1 GdW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ Januar 2022, S. 1
2 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Wichtige Zusammenhänge im Überblick 2021, Stand Februar 2022, veröffentlicht 03.03.2022, S. 18
3 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18 Reihe 1.4, veröffentlicht 04.03.2022, S. 62
4 GdW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ Januar 2022, S. 5 ff.
5 GdW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ Januar 2022, S. 10
6 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Verbraucherpreisindex und Entwicklung nach Verwendungszwecken Sachsen-Anhalt
7 GdW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ Januar 2022, S. 1 ff.

Im Dezember 2021 waren in der Stadt Magdeburg 239.970 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2020 eine Erhöhung um 562 Einwohner (Vorjahr: 239.408 Einwohner).[8] Im Vergleich zu den beiden Vorjahren trat ein Bevölkerungszuwachs ein. Der Geburtensaldo war negativ, d.h. die Geburten wogen die Sterbefälle nicht auf. Der Wanderungssaldo war positiv, die Anzahl der Zuzüge lag über der Anzahl der Wegzüge. Der Einwohnerzugewinn gründete sich auf einem Zuwachs von fast 2.500 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.[9]
Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht basierend auf dem Jahr 2019 für Magdeburg von einer Einwohnerzahl im Jahr 2035 von 218.297 aus, wobei zu erwarten ist, dass der Anteil der Bevölkerung mit einem Alter über 67 Jahre ansteigen wird.[10] Der Einfluss aus der Flüchtlingswanderung als Auswirkung des Krieges gegen die Ukraine sowie die mittelfristig erwartete Belebung des Wirtschaftsstandorts durch die Ansiedlung eines global tätigen Unternehmens am Standort Magdeburg bleibt zu beobachten.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Magdeburgs lag bei ca. 45,4 Jahren (Vorjahr: 45,2 Jahre).[11]

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2021 7,4 % (Vorjahresmonat 8,4 %).[12]

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.[13] Die Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 52.900 Wohnungen[14], das entspricht einem Anteil von ca. 44,8 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt. Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,7 %.

Die letzte veröffentlichte Leerstandsquote (Stand 2019) in Magdeburg gesamt lag bei ca. 10,2%. Betrachtet man nur die Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand im Jahr 2020 ca. 5,8 %.[14] Die MWG wies am 31.12.2021 eine Leerstandsquote von ca. 2,9 % aus, zum 31.12.2020 lag sie bei 2,8 %.

1.2 Angaben zum Geschäftsverlauf

Bestand

Der am 31.12.2021 bewirtschaftete Bestand der MWG gliederte sich wie folgt:

- 9.076 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 537.636 m²
- 49 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 13.484 m²
- 6 Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 358 m²
- 2 MWG-eigene Mietertreffs mit einer Nutzfläche von 210 m²
- 1 MWG-Wohnungsmarkt mit einer Nutzfläche von 188 m²
- 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von 60 m²
- 1.973 Garagen und Stellplätze

Gegenüber dem Vorjahresstichtag waren 64 Wohnungszugänge aus Neubau sowie 19 Wohnungsabgänge aus Einzelverkäufen von Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Durch Umnutzung und Zusammen- bzw. Stilllegung reduzierte sich der Wohnungsbestand um 5 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 28 Wohneigentumsanlagen und ein Miethaus mit insgesamt 985 Wohnungseinheiten, davon 816 in fremdem Eigentum. 169 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 1.107 Wirtschaftseinheiten.

Spareinrichtung

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2021 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen von ca. 5,3 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2021 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 103,9 Mio. €. Nach wie vor hatte unter den Spareinlagen das Sparbuch den größten Anteil mit 49,8 % (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.553 Sparer auf 6.701 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag 22,8 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2021 729,2 T€ Zinsen, die den Spareinlagen gutgeschrieben wurden.

8 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2021
9 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Quartalsbericht 4/2021, S. 6
10 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035
11 Landeshaupstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Bevölkerung & Demografie 2021 Heft 110 (Stand 2020), S. 12
12 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2021
13 Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Monitoring Stadtumbau 2019
14 Verband d.Wohnungswirtschaft S.-Anhalt u. Verband d. Wohnungsgenossenschaften S.-Anhalt, Betriebsvergleich 2020, Stand 15.11.2021, S. 15

Investitionen

Auch 2021 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Investitionshöhe von 30,3 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen und unter Berücksichtigung gewährter Fördermittel, verteilte sich wie folgt:

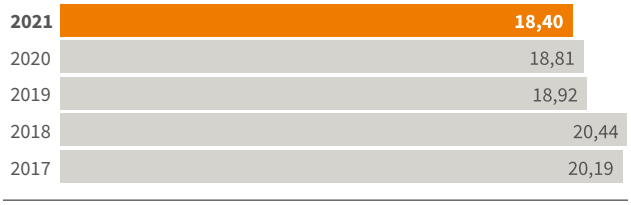
- Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten 20,2 Mio. €
- Instandhaltung/Instandsetzung 10,1 Mio. €

Bei den Neubaumaßnahmen handelte es sich im Wesentlichen um die Fortsetzung von einem in den Vorjahren begonnenen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, um die Fertigstellung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie um den Projektbeginn eines neuen Geschäftshauses.

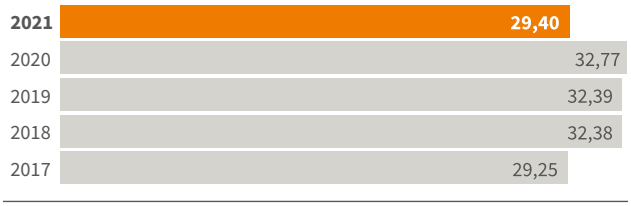
Die laufenden Instandhaltungen / Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und zur Schaffung moderner Objektausstattungen. Bei den Modernisierungen handelte es sich zumeist um den Einbau ebenerdiger Aufzüge, Elektrosanierungen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

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

Entwicklung der Instandhaltungskosten Angaben in €/m²



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



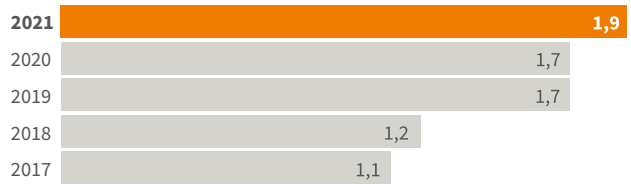
Vermietung

Am 31.12.2021 waren von den 9.076 Wohnungen 265 Wohnungen nicht vermietet. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12. Angaben in %

Leerstandsquote seit mehr als 3 Monaten Angaben in %



Im Jahr 2021 wurden 789 Nutzungsverträge beendet und 806 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 169 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG, 6 Nutzungsverträge endeten durch Veräußerung der Wohnungen. Die Vermietungsquote lag somit bei 103,7%. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug 6,9 %.

Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2021 betrug 38.028 T€. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Mieten für Wohnungen Angaben in T€

Mieten für Gewerbeobjekte Angaben in T€

Mieten für Garagen/Stellplätze Angaben in T€

Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.559,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Mieten, die gemäß § 557 BGB im Vereinbarungswege erhöht worden sind. Dies zeigt sich auch in der folgenden Übersicht.

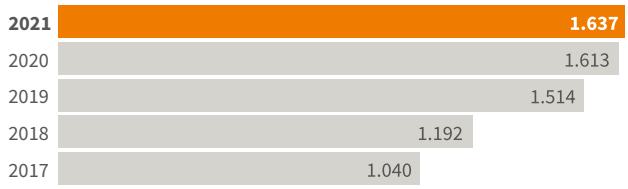
Entwicklung der Sollmieten des Gesamtbestandes/ Wohnungsbestandes (Jahresdurchschnitt)

Sollmiete Gesamt — Angaben in €/m² pro Monat

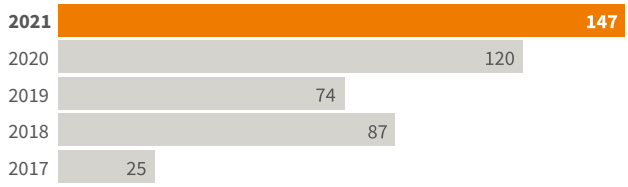
Sollmiete Wohnen — Angaben in €/m² pro Monat

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 2021 für das Vorjahr 2020 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) lagen im Durchschnitt über alle Objekte bei 1,50 €/m²-WFL und Monat. Eingetretene Kostenerhöhungen aufgrund von Tarif- und Preisanpassungen sind darin enthalten. Die warmen Betriebskosten lagen im Durchschnitt bei 0,86 €/m²-WFL und Monat.

Mitglieder

2021 konnte ein Mitgliederzuwachs von 415 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 1.120 Mitgliedern stand ein Abgang von 705 Mitgliedern gegenüber. Die Zugänge enthielten 92 Mitgliedschaften, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Aufgrund der von der Vertreterversammlung am 21.09.2021 für das Geschäftsjahr 2020 beschlossenen 3%igen Dividende wurden insgesamt 330,9 T€ an die Mitglieder ausgeschüttet.

Personal

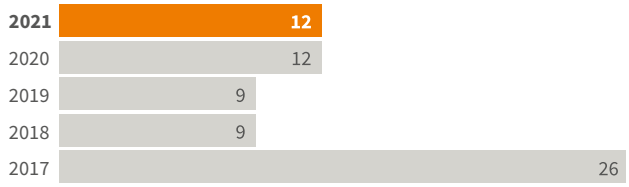
Im vergangenen Jahr haben Mitarbeiter und Vorstand gemeinsam dazu beigetragen, dass die MWG wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Auch künftig wird die Genossenschaft zur Sicherung dieses Erfolges bestrebt sein, die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter hoch zu halten und weiter zu fördern. So haben auch im Jahr 2021 weitere Qualifizierungsmaßnahmen das Betreuungsniveau weiter erhöht.

Auch wurde die Ausbildung junger Menschen im Unternehmen fortgesetzt. Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Durchschnittlicher Personalbestand

Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft

Technische Mitarbeiter (bis 2017 inkl. Regiebetrieb)



Auszubildende

Gesamt

Zum 31.01.2022 ist ein Vorstandsmitglied ausgeschieden. Die Genossenschaft wird seit dem 01.02.2022 durch zwei Vorstände geleitet.

1.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
Aktiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Vermögen	**419.650,0**	**95,8**	407.528,0	95,8	12.122,0
Mittelfristiges Vermögen	**125,1**	**0,0**	98,2	0,0	26,9
Kurzfristiges Vermögen	**18.318,9**	**4,2**	17.795,6	4,2	523,3
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	**438.094,0**	**100,0**	**425.421,8**	**100,0**	**12.672,2**
Passiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Eigenkapital	**209.114,3**	**47,7**	203.886,3	47,9	5.228,0
Langfristiges Fremdkapital	**169.979,6**	**38,8**	164.974,5	38,8	5.005,1
Mittelfristiges Kapital	**41.582,1**	**9,5**	39.475,1	9,3	2.107,0
Kurzfristiges Kapital	**17.418,0**	**4,0**	17.085,9	4,0	332,1
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	**438.094,0**	**100,0**	**425.421,8**	**100,0**	**12.672,2**

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2021 auf 438,1 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

Veränderungen im Jahr 2021 (nach Berücksichtigung der Fördermittel):	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	15.181,3
Investitionen in den Bestand	5.041,0
Finanzanlagen	256,0
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung)	250,1
Zunahme gesamt:	**20.728,4**
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-8.302,5
Zuschreibungen	330,0
Buchwertabgänge aus Verkäufen	-633,9
Abnahme gesamt:	**-8.604,4**
Erhöhung des Anlagevermögens	**12.122,0**

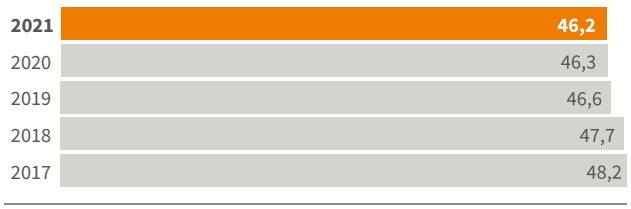
Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 5,2 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 5,0 Mio. € gestiegen. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich um 2,3 Mio. € erhöht. Dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 11,0 Mio. € Tilgungen in Höhe von insgesamt 8,7 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 5,3 Mio. € gestiegen, wovon 2,7 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. 688,48 €/m² (Vorjahr 660,66 €/ m²) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert nur leicht durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit gestiegen.
Zum 31.12.2021 lag der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,5-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2020: 10,4). 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 31.12.2021 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Eigenkapitalquote

(Eigenkapital / Bilanzsumme) in %



Die Eigenkapitalquote befindet sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die leichte Verringerung resultierte aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 12,7 Mio. €. Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 5,2 Mio. €.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Der stichtagsbezogene Liquiditätsbestand ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Entwicklung des Cashflow nach DVFA/SG und der planmäßigen Tilgungen in T€

	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	**5.256,4**	4.243,9	3.058,6	3.038,6	3.416,3
+ Abschreibungen planmäßig	**8.302,5**	8.238,9	7.960,0	7.661,8	7.281,8
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	**1,4**	28,9	-28,0	12,0	63,7
- Buchgewinne/+ Buchverluste aus Abgang von Anlagevermögen	**-700,4**	-2.033,3	-879,9	-295,3	-292,1
- Zuschreibung auf Anlagevermögen	**-330,0**	0	0	0	0
Cashflow nach DVFA/SG	**12.529,9**	**10.478,4**	**10.110,7**	**10.417,1**	**10.469,7**
Planmäßige Tilgungen	**-8.524,5**	**-8.472,3**	**-8.352,4**	**-7.588,0**	**-7.517,1**
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**4.005,4**	**2.006,1**	**1.758,3**	**2.829,1**	**2.952,6**

Die Innenfinanzierungskraft war gegeben und wurde positiv beurteilt. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) lag mit 12,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau (10,5 Mio.€). Der Cashflow lag im Jahr 2021 beim fast 1,5-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 5,0 % (2020: 5,0 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Geschäftsergebnis	**5.424,1**	4.135,3	1.288,8
Zins- und Beteiligungsergebnis	**327,6**	250,9	76,7
Neutrales Ergebnis	**-415,6**	-142,3	-273,3
Ertragsteuern	**-79,7**	0,0	-79,7
Jahresüberschuss	**5.256,4**	**4.243,9**	**1.012,5**

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2021 ist als sehr gut zu beurteilen. Es wurde ein Jahresüberschuss von ca. 5,2 Mio. € erreicht.

Das Geschäftsergebnis konnte noch einmal gesteigert werden und umfasst die Erträge und Aufwendungen, die mit dem Zweck der Genossenschaft in direktem Zusammenhang stehen, zeitlich in das Geschäftsjahr fallen und nach Art und Größe nicht außergewöhnlich sind. Es wurde wesentlich vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2021 einen Überschuss von 4.906,5 T€ erzielt und lag damit ebenfalls noch über dem hohen Niveau des Vorjahres (3.640,8 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 2021 einen Fehlbetrag in Höhe von 415,6 T€ aus und lag damit um 273,3 T€ unter dem Niveau des Vorjahres. Hier konnten die angefallenen Aufwendungen nur zu einem geringeren Teil durch Buchgewinne bzw. Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung kompensiert werden.

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 31.12.2021 bei 2,9 % (Vorjahr 2,8%).

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 bei ca. 6,9 % (Vorjahr 7,0%).

In diesem Zusammenhang ist auch die Neuvermietungsquote zu nennen, d.h. der Saldo von Zu- und Abgängen im Mietvertragsbestand. Diese liegt, auch aufgrund der Erstvermietung neu gebauter Objekte, bei 103,7% (Vorjahr 100,3%).

Im Geschäftsjahr konnten die umfangreichen technische Maßnahmen abgeschlossen werden, um die operativen Geschäftsprozesse unter Nutzung des mobilen Arbeitens robuster zu gestalten. Dabei haben nun alle Mitarbeiter die Möglichkeit mobil von Zuhause zu arbeiten. Diese Möglichkeit wird von rund zwei Dritteln der Mitarbeiter regelmäßig genutzt.

Unsere Marketingaktionen, auch hinsichtlich der Ansprache jüngerer Zielgruppen, tragen weiterhin Früchte. In 2021 konnten 27% der Mietverträge in der Altersklasse bis 25 Jahren und 12% in der Altersklasse zwischen 25 und 30 Jahren abgeschlossen werden.

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

2.1 Prognosebericht

Die MWG verfügt über eine Strategische Planung (10 Jahre) sowie über eine Mehrjahresplanung (5 Jahre), die die Bereiche Gewinn- und Verlustrechnung, Finanz- und Bauplanung beinhaltet. Diese Planung wird jährlich aktualisiert und mit dem Aufsichtsrat erläutert.

Demographischer Wandel, sich verändernde Wohnungsanforderungen, energetische Vorgaben und Nachhaltigkeitsaspekte führen dazu, dass sich die MWG auch weiterhin verstärkt diesen Themen stellen wird. Die MWG wird auch weiterhin ihr Immobilienportfolio entsprechend den Anforderungen optimieren bzw. erweitern. Dazu erfolgen Investitionen in den Bestand sowie in die Neubautätigkeit. 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 08.10.2021) folgende Entwicklungen:

Sollmieten / Erlösschmälerungen:

Die Genossenschaft hatte für das Jahr 2021 eine Jahressollmiete von ca. 37,1 Mio. € erwartet, erreicht wurden 38,0 Mio. €, für das Jahr 2022 liegt der Planwert der Sollmiete bei 38,6 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Istwert 2021 beruht auf Mietzugängen aus Neuvermietungen im Bestand sowie aus der Neubautätigkeit.

Auch die MWG beteiligt sich an der Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund des Ukraine-Krieges und stellt Wohnungen zur Verfügung. Dafür gibt es einen Rahmenvertrag mit der Stadt Magdeburg, so dass sich aus der Wohnungsvermietung keine Mietausfälle ergeben.

Die Durchschnittsmiete Wohnen / Gewerbe für das Jahr 2021 betrug 5,76 €/m² pro Monat, für das Jahr 2022 wird mit 5,87 €/m² pro Monat gerechnet.

Die Erlösschmälerungen aus Wohnungs- und Gewerbeleerstand sowie Mietminderungen lagen 2021 bei 4,7 %, für das Jahr 2022 werden 4,8 % prognostiziert.

Investitionstätigkeit:

Im Jahr 2022 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. Beobachtet werden müssen jedoch die sich verändernden Rahmenbedingungen aufgrund des Ukraine-Krieges. In 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „Luisenturm“ in der Erzberger Straße begonnen, in 2021 wurde der erste Bauabschnitt fertiggestellt. Dieser Neubau wird in 2022 mit den weiteren Bauteilen fortgesetzt und stellt einen großen Anteil im Bauvolumen dar. Das letzte Bauteil wird 2023 beendet. 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.

Insgesamt sind für die Investitionstätigkeit in 2022 29,9 Mio. € eingeplant, in 2021 wurde ein Betrag von 30,3 Mio. € realisiert.

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2022 ca. 10,3 Mio. €, also durchschnittlich 18,83 €/m² überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzu kommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 7,7 Mio. €, so dass in Summe 32,91 €/m² in die Bestände fließen werden. Damit setzt sich das hohe Niveau des Vorjahres fort.

Für den Neubau und die Projektentwicklung sind 11,9 Mio. € geplant.

Für den planmäßigen Verlauf der Baumaßnahmen in 2022, das betrifft den Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen, aber auch die Instandhaltung und das Herrichten der Leer-Wohnungen, sehen wir derzeit Risiken aufgrund der Ukraine-Krise. Es zeichnen sich bereits Preissteigerungen und Materialengpässe ab.

Sparvolumen:

Die Genossenschaft erwartet weiterhin die Fortsetzung des positiven Geschäftsverlaufes der MWG-Spareinrichtung. Zum Jahresende 2021 betrug das Sparvolumen ca. 103,9 Mio. €, für 2022 war ein Anwachsen um 3,0 Mio. € (inkl. Zinsen) geplant. Wir gehen derzeit für 2022 von einem höheren Zuwachs, ca. 6 Mio. €, aus. Die Mittel der Sparer werden nachhaltig im investiven Bereich eingesetzt bzw. dienen Darlehensablösungen.

Jahresergebnis:

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 5,2 Mio. € erwirtschaftet, das auch wesentlich von den Mieterhöhungen nach § 557 BGB, Zuschreibungen aufgrund des Wertaufholungsgebotes, Aktivierungsmöglichkeiten und coronabedingt geringeren Aufwendungen geprägt war. Die Verbesserung des geplanten Jahresergebnisses um rd. 3,0 Mio. € ist auf die vorgenannten Effekte zurückzuführen. Für 2022 planen wir ein Jahresergebnis von 4,5 Mio. €. Gegenüber 2021 sind als wesentliche Positionen höhere Mieten (0,6 Mio. €) sowie sonstige betriebliche Erträge (0,6 Mio. €), aber auch höhere Betriebskosten (1,2 Mio. €), Abschreibungen (0,5 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,2 Mio. €) geplant.

Cashflow:

In 2021 lag der operative Cashflow bei 12,5 Mio. €. Der für 2022 erwartete Cashflow beläuft sich auf 11,2 Mio. €. Die planmäßige Tilgung wird bei ca. 8,8 Mio. € liegen und kann somit weiterhin problemlos aus dem Cashflow geleistet werden. Die Relation zwischen Cashflow und Tilgung wird somit bei ca. 1,3 liegen.

Liquidität:

Zum 31.12.2021 verfügte die MWG über eine Liquidität in Höhe von 15,5 Mio. €. Für den 31.12.2022 planen wir einen Bestand an Flüssigen Mitteln in Höhe von 13,7 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 sowie durch den Krieg in der Ukraine in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld befinden. Quantitative Angaben auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den sich daraus ergebenen wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Somit sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden, bei einzelnen Kennzahlen kann es zu negativen Abweichungen kommen.

2.2 Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und hat auch in 2021 zu Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Auch derzeit ist die Pandemie noch nicht endgültig beendet, hinzu kommen die Auswirkungen des Ukraine-Krieges. Diese Entwicklung machen es schwierig, die gesamten Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist 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.

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. Die Maßnahmen unserer erweiterten Mitgliederbetreuung tragen ebenfalls zum Bleibeverhalten bei.

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.

Zum internen Kontrollsystem gehören neben den unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen auch Regelungen zu Compliance.

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 2021 wurden von beiden Prüfern keine negativen Feststellungen getroffen.

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden folgende Risikogruppen betrachtet und bewertet:

Externe Risiken

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

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaneutralität stellen erhebliche technische und finanzielle Herausforderungen dar.

Vermietungsrisiko

Unter dem Vermietungsrisiko werden Bestands- und Leerstandsrisiko, Wohnungsmerkmale, Wiedervermietungsrisiko und Altersstruktur der Mieter betrachtet. In dieser Rubrik wird, auch aufgrund der Altersstruktur, ein mittleres bis hohes 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 Gesetze 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 sowie der Ukraine-Krise.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Durch unsere MWG-Energie GmbH erfolgen Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der in ihrem Bestand befindlichen Heizungsanlagen.

Adressenausfallrisiken

Hier werden die Risiken aus Mietrückständen beobachtet. Dieses Risiko ist derzeit gering. Der Anteil unserer Gewerbemiete beträgt 3,2%, so dass bei einem Zahlungsverzug oder -ausfall kein großes Risiko für die MWG besteht. Das bestehende Forderungsmanagement wirkt möglichen Zahlungsausfällen entgegen.

Steigende Energiekosten führen zu einem Anstieg der Bruttowarmmiete. Durch die Tätigkeit der MWG-Energie GmbH sowie Preisverhandlungen und Abschluss längerfristiger Verträge mit unseren Energieversorgern konnten wir teilweise Preise sichern. Dennoch sehen wir das Risiko, dass ein Anstieg der Nebenkosten bei einzelnen Mietern die Zahlungsfähigkeit übersteigen könnte. Hierzu prüfen wir derzeit die unterjährige Anpassung von Vorauszahlungen für warme Betriebskosten.

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 des Risikos der Zahlung von Verwahrgeldern ist ein Mindestliquiditätskonzept erarbeitet worden. Auch 2022 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. 61 % 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 sehen wir einen leichten Anstieg der Zinsen.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps, die entsprechende Grundgeschäfte (Darlehensverträge) in Höhe von insgesamt 7,1 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 2021 betrug 2,0 % (Vorjahr: 2,1%). 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 2021 betrug 0,7 % (Vorjahr: 0,9%). Zum 01.04.2022 erfolgt eine Senkung der Zinskonditionen der Sparprodukte, dennoch bietet die Spareinrichtung noch gute Anlagemöglichkeiten.

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 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen auch für den Prognosezeitraum sowie für die nächste überschaubare Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken, jedoch sehen wir für die kommenden Jahre durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges Risiken, die unseren Geschäftsverlauf beeinträchtigen können. Dennoch sehen wir uns aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Basis sehr gut aufgestellt, um auch die zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

Magdeburg, den 31. März 2022

Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.143,00	21.631,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	375.213.391,51		356.322.386,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.792.903,73		4.921.838,73
Grundstücke ohne Bauten	6.451.710,64		6.451.200,64
Bauten auf fremden Grundstücken	57.668,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	259,00		663,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	987.515,55		889.810,19
Anlagen im Bau	24.520.669,05		33.038.957,50
Bauvorbereitungskosten	1.451.801,44		996.198,81
Geleistete Anzahlungen	1.027.703,23	414.503.622,15	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.140.775,00		4.884.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	5.141.275,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		419.650.040,15	**407.527.961,24**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.806.747,84		14.655.187,20
Geleistete Anzahlungen	309.398,48	15.116.146,32	327.773,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	259.155,21		279.175,63
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	504.117,87		550.263,59
Sonstige Vermögensgegenstände	1.711.231,40	2.474.504,48	1.117.573,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.526.688,04	15.526.688,04	15.410.285,25
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		133.384,46	208.726,49
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		452.900.763,45	**440.076.945,71**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**446.970,55**		410.824,00
der verbleibenden Mitglieder	**11.556.924,95**		11.294.220,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	**10.354,75**		6.740,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.815,34 € (Vj. 17.015,07 €)		**12.014.250,25**	
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	**136.826.161,83**		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	**12.288.644,60**		11.763.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 525.644,60 € (Vj. 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	**16.737.042,78**		16.487.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	**26.767.396,20**	**192.619.245,41**	23.604.354,68
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.163.041,52 € (Vj. 1.982.535,32 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	**5.256.446,02**		4.243.909,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**-775.644,60**	**4.480.801,42**	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		**209.114.297,08**	**203.886.252,29**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	**84.395,30**		0,00
Sonstige Rückstellungen	**2.855.416,21**	**2.939.811,51**	2.825.817,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**117.875.020,15**		115.667.875,74
Spareinlagen	**103.897.929,53**		98.628.716,27
Erhaltene Anzahlungen	**16.281.132,07**		15.900.627,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**136.529,35**		133.607,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.697.109,05**		2.148.398,93
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**323.163,99**		367.668,08
Sonstige Verbindlichkeiten	**385.670,45**	**240.596.554,59**	316.484,27
davon aus Steuern: 136.842,19 € (Vj. 86.673,52 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.961,59 € (Vj. 5.057,05 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		**250.100,27**	**201.498,17**
Bilanzsumme		**452.900.763,45**	**440.076.945,71**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 - 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.928.797,21		49.074.443,77
b) aus Betreuungstätigkeit	196.956,65		184.325,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	369.653,33	51.495.407,19	352.184,00
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		151.560,64	140.353,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		241.524,00	250.864,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.820.175,31	2.598.485,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.582.268,04		26.268.217,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.525,87	26.594.793,91	20.542,86
Rohergebnis		27.113.873,23	**26.311.896,58**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.525.216,95		5.631.025,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.222.983,51	6.748.200,46	1.323.338,48
davon für Altersversorgung: 24.270,80 € (Vorjahr 24.667,55 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.302.507,33	8.238.939,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.164.967,01	3.910.810,77
Erträge aus Gewinnabführung		487.093,77	480.425,40
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	9,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.225,74	2.824,23
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		44.385,86	110.231,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.035.769,52	3.324.932,26
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 20.036,23 € (Vorjahr: 11.682,16 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		79.706,56	0,00
Ergebnis nach Steuern		5.227.656,00	4.255.877,19
Sonstige Steuern		-28.790,02	11.968,19
Jahresüberschuss		5.256.446,02	4.243.909,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		775.644,60	750.000,00
Bilanzgewinn		4.480.801,42	**3.493.909,00**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2021

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 31.12.2021 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 in der aktuellen Fassung 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.
Die Bilanzierung von Geringwertigen Wirtschaftsgütern hat sich ab dem Geschäftsjahr 2021 geändert. Für die anderen Bilanzposten 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.

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. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wurde für Immaterielle Vermögensgegenstände bis zu Anschaffungskosten von 800,00 € netto das Wahlrecht zur Sofortabschreibung im Jahr der Anschaffung nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zugänge.

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 vier Wohngebäuden. 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 6 und 21 Jahren. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 84,7 T€.
Für zwei Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von 1.002,3 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 241,5 T€ aktiviert worden. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.
Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2021 die Ertragswerte nach ImmoWertV ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich keine außerplanmäßigen Abschreibungen.
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.
Im Geschäftsjahr ergaben sich im Rahmen der Überprüfung der Wertaufholung auf Gebäude, bei denen in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung durchgeführt worden sind, bei zwei Wohngebäuden Zuschreibungen in Höhe von 330,0 T€.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2021 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.
Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ wurden zur Neubebauung vorgesehene Grundstücke ausgewiesen.
Unter dem Posten „Bauten auf fremden Grundstücken“ wurde ein im Geschäftsjahr errichteter Parkplatz auf einem gepachteten Grundstück ausgewiesen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre. Der Zugang in Höhe von 59,3 T€ wurde zeitanteilig abgeschrieben.
Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben.
Für Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto wurden bis zum Geschäftsjahr 2020 die Wahlrechte für die Sofortabschreibung im Jahr der Anschaffung wirtschaftsgutbezogen in Anspruch genommen und im Anlagenspiegel als fiktiver Abgang dargestellt.
Für ab dem 01.01.2021 angeschaffte Wirtschaftsgüter, deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer über ein Jahr hinausgeht und deren Anschaffungskosten bis 800,00 € netto belaufen, erfolgte die Abschreibung planmäßig über die Nutzungsdauer. Bestehende Wahlrechte wurden ab dem Geschäftsjahr 2021 für Geringwertige Wirtschaftsgüter nicht angewandt.
Im Posten „Geleistete Anzahlungen“ wurden die Erwerbsnebenkosten aus einem Grundstückskauf- und Werkvertrag für den Erwerb einschließlich Errichtung eines Bürogebäudes ausgewiesen.
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 1.059,4 T€ (MWG-Media GmbH), 1.682,0 T€ (MWG-Energie GmbH), 1.300,0 T€ (MWG-Parkraum GmbH) sowie 649,4 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 14.806,7 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 (282,7 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.
Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche auf Auszahlung von Fördermitteln für drei Baumaßnahmen in Höhe von 1.502,3 T€.
Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden bereits gezahlte Kfz-Versicherungsbeiträge, Lizenz- und Leasinggebühren sowie Sponsoringleistungen erfasst.

Latente Steuern

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

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

In den Steuerrückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung im Wesentlichen Gewerbesteuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 80,0 T€ berücksichtigt.
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 31.12.2021 die Rückstellungsberechnung durch die HEUBECK AG auf der Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,34 %. Künftige Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Zum 31.12.2021 ergaben sich Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 573,7 T€ sowie aus Aufstockungsleistungen in Höhe von 786,8 T€, die zu passivieren sind. Zum 31.12.2021 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 1.360,6 T€ mit den zum Stichtag vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 545,9 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von 814,7 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 31.12.2021 durch die HEUBECK AG auf Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,34 % ermittelt. Künftige Gehaltssteigerungen wurden in Höhe

von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Die Rückstellung für Aufstockungsleistungen im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen der MWG-Service GmbH sind in Höhe von 329,6 T€ in der Genossenschaft zu bilanzieren.
Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 151,8 T€ passiviert.
Für die zum Stichtag 31.12.2021 bestehenden Jubiläumsverpflichtungen gegenüber berechtigten Arbeitnehmern wurden Rückstellungen auf Basis der Berechnungen der HEUBECK AG und unter Berücksichtigung des Rechnungszinses von 1,35% (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für Oktober 2021 und Fortschreibung auf Dezember 2021 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren) in Höhe von 77,7 T€ gebildet. Dabei erfolgte die Bewertung der Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, wobei zum Stichtag 31.12.2021 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 2021 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 221,5 T€ ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Wesentlichen im Voraus gezahlte Mieten sowie einmalige zusätzliche Nutzungsentgelte ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens
   Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im **Anlagenspiegel** (Anlage 1) dargestellt.

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

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

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen aus Vermietung	97.376,03	70.499,62
Sonstige Vermögensgegenstände	27.711,14	27.711,14
Gesamtbetrag	**125.087,17**	**98.210,76**

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

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar des Jahres	3.493.909,00	2.308.617,01
Dividendenausschüttung	-330.867,48	-326.081,69
Zuführung Andere Ergebnisrücklagen	-3.163.041,52	-1.982.535,32
Zwischensumme	0,00	0,00
Jahresüberschuss	5.256.446,02	4.243.909,00
Zuführung gesetzliche Rücklage	-525.644,60	- 500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember des Jahres	**4.480.801,42**	**3.493.909,00**

Der laut Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung vom 21.09.2021 auszuschüttende Betrag betrug 331.075,44 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 207,96 € geringer.

5. In den Steuerrückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 80,0 T€ für das Jahr 2021 (per 31.12.2020: 0 T€) enthalten.
   In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Altersteilzeitverpflichtungen MWG	814,7	765,7
Hausbewirtschaftung (Betriebs-, Messdienstkosten)	471,0	422,0
Altersteilzeitverpflichtung (Aufstockung MWG-Service GmbH)	329,6	384,5
Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen	309,4	327,8
sonstige Personalkosten	302,8	261,7
Verzinsung Spareinlagen (Durchschnittsverzinsung)	221,5	229,1
Bauinstandhaltung	151,8	185,9
übrige Rückstellungen	254,6	249,1
Sonstige Rückstellungen gesamt	**2.855,4**	**2.825,8**

6. Verbindlichkeiten
   In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge wesentlichen Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
   Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.
   Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. a. Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitenspiegel** (Anlage 2).

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.811.927,55	8.785.701,64
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	10.389.792,95	9.862.871,63
Erhaltene Anzahlungen	16.281.132,07	15.900.627,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.529,35	133.607,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.697.109,05	2.148.398,93
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.163,99	367.668,08
Sonstige Verbindlichkeiten	362.768,21	292.837,27
Gesamtbetrag	**38.002.423,17**	**37.491.712,13**

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	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Buchgewinne	909,2	2.033,3
Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen	330,0	0,0

Die außergewöhnlichen Erträge sind im Posten Sonstige betriebliche Erträge enthalten.

Außergewöhnliche Aufwendungen	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	208,8	0,0
Zuführung zum Stiftungskapital	100,0	100,0

Die außergewöhnlichen Aufwendungen sind im Posten Sonstiger betrieblicher Aufwand enthalten.
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.
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 Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben sowie Grundstücks- und Werkverträgen mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 31.856,1 T€.

3. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 7.115,0 T€ (per 31.12.2020: 10.944,1 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 zum Bilanzstichtag -610,8 T€ (per 31.12.2020: -1.083,9 T€). Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“ und dem Barwert der aggregierten Cashflows.

4. Die Genossenschaft hält bei vier Tochterunternehmen jeweils 100 % der Geschäftsanteile. Mit allen Tochterunternehmen bestehen jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2021 T€	Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme 31.12.2021 T€	Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme 31.12.2020 T€
MWG-Media GmbH	1.084,4	169,0	173,4
MWG-Energie GmbH	1.707,0	310,1	294,0
MWG-Parkraum GmbH	1.550,0	-44,4	-110,2
MWG-Service GmbH	799,4	8,0	32,6

Das Jahresergebnis der Gesellschaften beträgt nach Ergebnisübernahme jeweils 0,0 T€ entsprechend den Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Der Sitz der MWG-Media GmbH und der MWG-Energie GmbH ist Magdeburg, Letzlinger Straße 3. Die MWG-Parkraum GmbH sowie die MWG-Service GmbH haben ihren Sitz in Magdeburg, Letzlinger Straße 5.

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

	2021	2020
kaufmännische Mitarbeiter	87	83
technische Mitarbeiter	12	12
Auszubildende	7	7
	106	**102**

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	31.12.2021	31.12.2020
Bestand am 1. Januar des Jahres	14.378	14.036
Zugänge	1.120	1.020
Abgänge	-705	-678
Bestand am 31. Dezember des Jahres	**14.793**	**14.378**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um 262.704,95 € (Vorjahr: 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 (bis 31.01.2022)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Matthias Kruppa	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Ingolf Mehl	
Christine Henze	
Helmut Herdt	
Gitte Jahn	
Prof. Dr. Thomas Harborth (seit 21.09.2021)	

10. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

1. Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2021 auf 4.206.118,71 €.

2. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) niederschlagen. Mit Einschätzung vom 04.03.2022 des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnologie (BSI) ist eine abstrakt erhöhte Bedrohungslage für Deutschland gegeben. Für das BSI ist aber aktuell keine akute unmittelbare Gefährdung der Informationssicherheit in Deutschland im Zusammengang mit der Situation in der Ukraine ersichtlich.
Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

F. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.256.446,02 €. Aus dem Überschuss sind bei Bilanzaufstellung satzungskonform 525.644,60 € in die gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.
Der für den 28.06.2022 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 4.480.801,42 € einen Betrag von 337.437,60 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 4.143.363,82 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, den 29. März 2022

Der Vorstand

Thomas Fischbeck

Dr. Andreas Hartung

Anlage 1 – C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und Verlustrechnung
I. Bilanz
1. Entwicklung des Anlagevermögens

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen des Geschäfts-jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**628.305,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**628.305,74**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	521.881.804,36	6.298.230,79	886.695,79	20.664.116,02	547.957.455,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.809.522,02	0,00	12.112,50	0,00	8.797.409,52
Grundstücke ohne Bauten	6.451.200,64	510,00	0,00	0,00	6.451.710,64
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	59.316,60	59.316,60
Technische Anlagen und Maschinen	8.541,20	0,00	0,00	0,00	8.541,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689.895,22	250.067,92	29.205,60	0,00	1.910.757,54
Anlagen im Bau	33.038.957,50	12.413.527,30	235.200,63	-20.696.615,12	24.520.669,05
Bauvorbereitungskosten	996.198,81	488.093,15	0,00	-32.490,52	1.451.801,44
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.022.030,21	0,00	5.673,02	1.027.703,23
Sachanlagen insgesamt	**572.876.119,75**	**20.472.459,37**	**1.163.214,52**	**0,00**	**592.185.364,60**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.884.775,00	256.000,00	0,00	0,00	5.140.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	**4.885.275,00**	**256.000,00**	**0,00**	**0,00**	**5.141.275,00**
Anlagevermögen insgesamt	**578.389.700,49**	**20.728.459,37**	**1.163.214,52**	**0,00**	**597.954.945,34**

Anlage 2 – C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und Verlustrechnung
I. Bilanz
6. Verbindlichkeiten

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 105.900,00 € für den Verkauf einer Wohnung mit Besitzübergang im Jahr 2022 (Vorjahr: 69.000,00 EUR mit Besitzübergang in 2021)
GPR = Grundpfandrechte | ZES = Mietzessionen
Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Zugänge/ Zuschreibungen €	Abgänge €	Umbuchungen +/- €	Abschreibung zum 31.12. kumuliert €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
606.674,74	**16.488,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**623.162,74**	**5.143,00**	**21.631,00**
165.559.417,99	8.013.522,37	330.017,76	498.858,73	0,00	172.744.063,87	375.213.391,51	356.322.386,37
3.887.683,29	124.475,92	0,00	7.653,42	0,00	4.004.505,79	4.792.903,73	4.921.838,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451.710,64	6.451.200,64
0,00	1.648,60	0,00	0,00	0,00	1.648,60	57.668,00	0,00
7.878,20	404,00	0,00	0,00	0,00	8.282,20	259,00	663,00
800.085,03	145.968,44	0,00	22.811,48	0,00	923.241,99	987.515,55	889.810,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.520.669,05	33.038.957,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.451.801,44	996.198,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.703,23	0,00
170.255.064,51	**8.286.019,33**	**330.017,76**	**529.323,63**	**0,00**	**177.681.742,45**	**414.503.622,15**	**402.621.055,24**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.140.775,00	4.884.775,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.141.275,00**	**4.885.275,00**
170.861.739,25	**8.302.507,33**	**330.017,76**	**529.323,63**	**0,00**	**178.304.905,19**	**419.650.040,15**	**407.527.961,24**

insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
117.875.020,15 (115.667.875,74)	8.811.927,55 (8.785.701,64)	40.889.984,85 (31.186.105,13)	68.173.107,75 (75.696.068,97)	117.875.020,15 (115.667.875,74)	GPR/ZES
103.897.929,53 (98.628.716,27)	10.389.792,95 (9.862.871,63)	41.559.171,81 (39.451.486,51)	51.948.964,77 (49.314.358,13)		
16.281.132,07 (15.900.627,34)	16.281.132,07 (15.900.627,34)				
136.529,35 (133.607,24)	136.529,35 (133.607,24)				
1.697.109,05 (2.148.398,93)	1.697.109,05 (2.148.398,93)				
323.163,99 (367.668,08)	323.163,99 (367.668,08)				
385.670,45 (316.484,27)	362.768,21 (292.837,27)	22.902,24 (23.647,00)			
240.596.554,59	**38.002.423,17**	**82.472.058,90**	**120.122.072,52**	**117.875.020,15**	**GPR/ZES**
(233.163.377,87)	(37.491.712,13)	(70.661.238,64)	(125.010.427,10)	(115.667.875,74)	(GPR/ZES)

BERICHT ÜBER DIE TÄTIGKEITEN DES AUFSICHTSRATES DER MWG IM JAHRE 2021

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2021 im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Im Jahr 2021 fanden zwischen Aufsichtsrat und Vorstand **8 gemeinsame Beratungen** statt, der Aufsichtsrat tagte **11 weitere Male im Rahmen seiner internen Sitzungen.**

Die im Vorjahr durch Aufsichtsrat und Vorstand für das Jahr 2021 bestimmten Schwerpunkte wurden vollständig in den gemeinsamen Sitzungen des Jahres 2021 abgearbeitet. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorständen unter Einbeziehung der Mitarbeiter der Genossenschaft über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der MWG jeweils vorab schriftlich unterrichtet. Auf der Grundlage dieser ausführlichen Arbeitsunterlagen haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates vor den jeweiligen Beratungen informieren können. In den Sitzungen selbst wurden Detailfragen sachlich und konstruktiv, in einigen Fällen auch kritisch diskutiert, wodurch alle Fragen und Schwerpunktaufgaben im Interesse der Genossenschaft geklärt und entschieden werden konnten. Die jeweils beinahe vollständige Anwesenheit der Aufsichtsratsmitglieder in den Beratungen sorgte für eine ständige **Beschlussfähigkeit**.

Dier außerordentlich insbesondere fachlich kompetenten Aufsichtsratsmitglieder arbeiten weiter bewährt in ihren **Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht,** wodurch sie auch im Jahr 2021 ihr effektives Handeln auf hohem Niveau ermöglichen konnten.

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

Der Aufsichtsrat hat mit der Wirtschaftsplanung und Umsetzung in 2021 gemeinsam mit dem Vorstand erreicht, dass die Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung der Wohnqualität durch Einbringung von Modernisierungsmaßnahmen in unsere Bestände seine hervorragende Bedeutung im Interesse aller Mitglieder unserer Genossenschaft beibehält und darüber hinaus entstandene Wohnraumleerstände durch aufgestockte Budgetierung von Geldern 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 Kontrollarbeit des Aufsichtsrates gehörte auch die direkte Beratung des Aufsichtsrates mit den **Verbandsprüfern** während der Prüfungszeit in der MWG für das Jahr 2021. Den Prüfern wurden durch den Aufsichtsrat Detailfragen gestellt und Kontrollschwerpunkte vorgegebenen.

Die Verbandsprüfer überprüfen aber auch die ordnungsgemäße Arbeit des Aufsichtsrates insbesondere wird der Inhalt unserer Beschlussfassungen ebenso überprüft wie die zeitnahe und aussagefähige Erstellung der Protokolle unserer internen als auch der gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand.

Auf der Grundlage des **Unternehmensleitbildes** der MWG und in Fortführung bestehender **Strategiekonzepte** wurde die strategische Ausrichtung der MWG bis 2024 und Langfristplanung bis 2028 im Jahre 2021 weiter umgesetzt. Bei der Portfolio- und Objektbewertung hat der Aufsichtsrat auch immer den **Blick auf die Wettbewerber und den Wohnungsmarkt**.

Dazu gehört, die Prozesse innerhalb der Genossenschaft in Anbetracht der stets zunehmenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft zur Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Abrechnungskreisläufe und nicht zuletzt steuerrechtlicher Belange permanent sicher zu stellen.

Um die Bindungswirkung zu den Mitgliedern weiter zu vertiefen, erfolgte in 2020 als Fortschreibung der IT-Strategie der Genossenschaft die Einführung eines elektronischen Kundenportals. Im Frühjahr 2021 wurde „meineMWG-Kundenportal“ live geschaltet. Über diesen Weg kann sich jedes registrierte Mitglied Informationen zum Wohnen, Sparen und zu den Mieterserviceleistungen unserer Genossenschaft jederzeit einholen. Der Aufsichtsrat unterstützte die Einführung und steht digitalen Kommunikationswegen offen gegenüber.

Für den Aufsichtsrat war es nicht zuletzt trotz der angespannten Lage im Bausektor wichtig, Investitionen und Modernisierungen im Bestand weiter durchzuführen sowie in den nachgefragten

Wohnlagen der Genossenschaft den neu gebauten Wohnraum wie in der Juri-Gagarin-Straße qualitativ hochwertig fertigzustellen. Gleiches gilt für das Luisencarré, in dem noch im Jahre 2021 erste Mieter begrüßt werden konnten. Daneben wurden die anstehenden Neubauten wie in der Victor-Jara-Straße und der neue Geschäftssitz der MWG weiter forciert, für letzteren die Baugenehmigung noch 2021 erteilt werden konnte. Die Baugenehmigung für das Forum ist im März 2022 erteilt.

Die Sicherstellung der Liquidität unserer Genossenschaft hat dabei oberste Priorität. Die Erfüllung des Bauplanes bei sachgerechtem gleichem Anteil von Bestandsanierung und Neubau entsprach dem erklärten gemeinsamen Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat. Damit wurden die aktuellen Herausforderungen erfüllt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahre 2021 die weitere Entwicklung der **Tochtergesellschaften**, der MWG-Media GmbH, der MWG-Energie GmbH, der MWG-Parkraum GmbH und der MWG-Service GmbH sowie des Nachbarschaftsvereins und der Stiftung begleitet und weiter gefördert und zugleich die Verschmelzung der Tochtergesellschaften auf eine künftige Gesellschaft vorangetrieben.

Die Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Tochterunternehmen hat sich auch 2021 bewährt, wird damit die Kompetenz des gesamten Aufsichtsratsgremiums in den Tochtergesellschaften sichergestellt und zugleich die Kontrollrechte des Aufsichtsrates bei der Erfüllung ihrer zumeist Dienstleistungsaufgaben für unsere Mitglieder verstärkt.

In jedem Quartal und damit viermal im Jahre 2021 fanden jeweils vor den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gemeinsame Sitzungen der jeweiligen Tochtergesellschaften unter Leitung ihrer jeweiligen Geschäftsführer mit den Aufsichtsräten statt. Die Tagesordnungen zu den Sitzungen der Töchter entsprach der strukturellen Berichterstattung in der Genossenschaft – 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 immer um die Sicherstellung der in diesem Jahr erreichten Wirtschaftlichkeit.

Der **Spareinrichtung** galt in Anbetracht des Fortbestehens der Niedrigzinspolitik auch 2021 die stetige Einflussnahme des Aufsichtsrates. Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es ihm trotz der Niedrigzinsphase weiter gelungen ist, die eingeworbenen Spargelder per 31.12.2021 in ihrer Verzinsung anzupassen. Zugleich konnten die Sparmittel im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder effektiv für die Verbesserung der Bestandsbauten eingesetzt und auch die finanziellen Voraussetzungen zum Bau nachgefragter marktgerechter Wohnungen in guten Wohnlagen geschaffen werden. Die Einwerbung von Sparmitteln unserer Mitglieder zeigt, dass sie ihrer Genossenschaft und ihren Gremien vertrauen und ihnen dieses Geschäftsmodell in der heutigen Zeit Sicherheit vermittelt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021 mit einem Jahresüberschuss von 5,2 Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 46,2 % 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 2021 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 in dem bereits begonnenen Jahr 2022 fortgeführt werden wird. Dazu werden alle Mitglieder des Aufsichtsrates ihren Beitrag leisten.

Magdeburg, den 16. Mai 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 16. Mai 2022

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 31.12.2021 Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 74 Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 12

Gewählte Vertreter:

Objekte WB Mitte

PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112

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

Vertreter WB Mitte

Name	Vorname
Andres	Uwe
Borrmann	Werner
Daehre	Christian Sascha
Engel	Jürgen
Groß	Michaela
Handke	Marion
Höppel	Werner
Koch	Marianne
Lauert	Ursel
Löwe	Thomas
Niemann	Frank
Peter	Christian
Rätzel	Thomas
Senger	Marika
Sonntag	Frank
Stiele	Frank
Weihrauch	Anke
Winter	Jens

Ersatzvertreter WB Mitte

Lück	Eckard
Lüttig	Ralf
Pieper	Thomas

Objekte WB West

PLZ-Gebiet: 39108, 39110

Alexander-Puschkin-Straße	63–63d
Badeleber Straße	1–9
Ebendorferstraße	5–6; 52–53
Friesenstraße	10–12; 36–39; 41–43
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
Klopstockstraße	2+4
Lessingstraße	65
Liebermannstraße	15
Liebermannstraße	13, 13a–b
Olvenstedter Platz	2+3
Olvenstedter-Straße	20–21; 22–24
Schenkendorfstraße	15–18; 21–24; 25–27
Schillerstraße	5, 39–40b
Spielhagenstraße	59–67; 69–77; 79–87; 95–99;
Zum Lindenweiler	96–100, 102–106
Sudermannstraße	8–12
Wielandstraße	18a–18d; 27
Wilhelm-Klees-Straße	1–6; 15a–15f; 16a–16f; 18a–18f
Wilhelm-Kobelt-Straße	10

Vertreter WB West

Name	Vorname
Dr. Böck	Ronald
Boes	Detlef
Böhme	Christiane
Gieske	Christoph
Hilbich	Günter
Hüllweck	Ilse
Kliemt	Torsten
Kuhse	Bastian
Neumeister	Martin
Tafel	Ronald
Wallisch	Anke

Ersatzvertreter WB West

Friedrich	Björn

Objekte WB Süd

PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122

Arnold-Zweig-Straße	2a
Bernhard-Kellermann-Straße	29–39; 41–45
Bertolt-Brecht-Straße	12–12c
Halberstädter Chaussee	27a–27c; 27d – 27f
Hermann-Hesse-Straße	1b–2; 3–6; 7+8
Juri-Gagarin-Straße	16+17: 28–32; 33–36
Kirschweg	51–59; 61–69; 71–79
Quittenweg	54–60
Straße C	20–21
Waagestraße	2–3; 6+8; 11–12
Werner-Seelenbinder-Straße	10–14; 15–18; 20; 25–27; 30
Willi-Bredel-Straße	19–27
Wostokstraße	1–5; 6–10; 11–15

Vertreter WB Süd

Name	Vorname
Blanke	Michael
Giermann	Andreas
Henseleit	Helmut
Himmel	Bastian
Krankemann	Ralf
Langer	Bianca
Neum	Günter
Schönfeld	Jürgen
Spandau	Angelika
Stasch	Antje
Stüber	Manfred
Trögel	Stefan
Windberg	Beatrix
Dr. Zöhrer	Peter
Zühlsdorff	Manfred

Ersatzvertreter WB Süd

Baumgart	Roswitha
Eggers	Brigitte
Holczinger	Angelika

Objekte WB Ost

PLZ-Gebiet: 39114

Lingnerstraße	7+8
Mittelstraße	16+17
Gartenstraße	10

Vertreter WB Ost

Name	Vorname
Dr. Kunert	Martin
Weber	Kurt

Ersatzvertreter WB Ost

Grulich	Leona
Hellfritzsch	Nancy
Paul	Bärbel

Objekte WB Nord

PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130

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

Vertreter WB Nord

Name	Vorname
Angerstein	Lothar
Ballschuß	Hubertus
Ehrentraut	Rüdiger
Fieseler	Heidelies
Galle	Dirk
Gereke	Hans-Jürgen
Gülle	Siegmund
Günter	Karl-Heinz
Heimert	Ehrhard
Hoff	Martina
Hucke	Michaela
Köppe	Wolfgang
Künnemann	Karin
Linde	Andreas
Mittler	Simone
Overhof	Reimer
Putze	Ingeborg
Quast	Tobias
Rasche	Hans-Joachim
Reitz	Monika
Röder	Heiko
Schirmer	Marcus
Schulz	Hannelore
Sorge	Bettina
Steinecke	Heinrich
Tempelhoff	Angela
Wienke	Jürgen
Dr. Würdig	Rose

Ersatzvertreter WB Nord

Lubda	Hans-Werner
Renne	Alexander

WIR SIND FÜR SIE DA

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Zentrale
Letzlinger Straße 5
39106 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 444
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Wohnungsmarkt Nord

Klosterwuhne 6
39124 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 300
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Wohnungsmarkt Mitte

Breiter Weg 23 - 26
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 200
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Wohnungsmarkt Süd

Juri-Gagarin-Straße 16
39118 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 500
E-Mail: Kontakt@MWG-Wohnen.de

MWG-Spareinrichtung

Alter Markt 2
39104 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 333
E-Mail: Kontakt@MWG-Sparen.de

HERAUSGEBER
MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
MAGDEBURG

REDAKTIONSSCHLUSS
29. April 2022

FOTOS
Dirk Mahler

TEXTE
Dipl.-Journalistin Cornelia Heller

GESTALTUNG
PEGASUS Werbeagentur GmbH
www.pega-sus.de

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12518-1907-1001

www.MWG-Wohnen.de