

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht 2022



MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
MAGDEBURG



INHALT

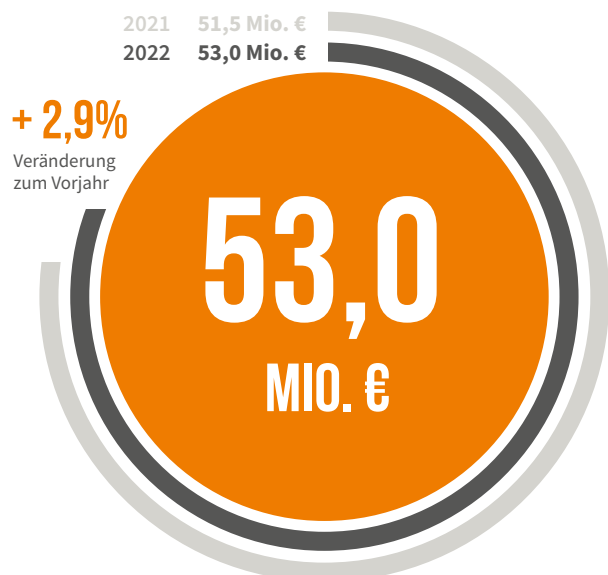
Geschäftsentwicklung	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	4
Wirtschaftsbericht	4
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang des Jahresabschlusses	19
Entwicklung des Anlagevermögens	26
Verbindlichkeitspiegel	26
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bestätigungsvermerk	30
Vertreter und Ersatzvertreter	34

Das Magazin zum Geschäftsjahr 2022 ist als separate Ausgabe erhältlich.

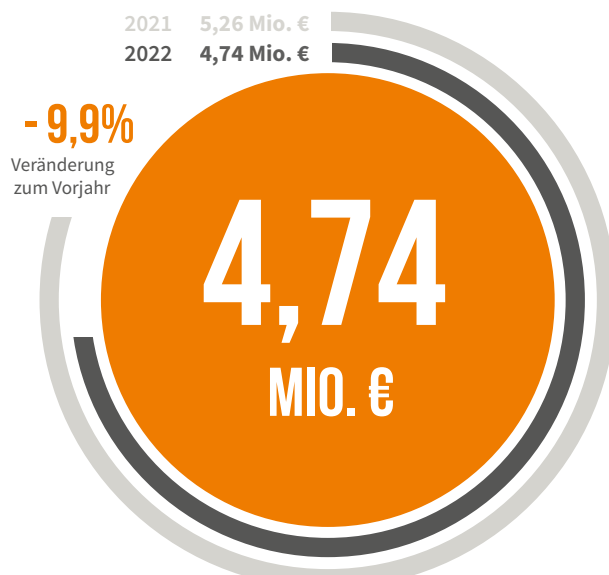
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

2021/2022

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 2022

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.¹

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten.¹

Nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8% höher als 2021. Der Rückgang im ersten Coronajahr 2020 wurde in den Jahren 2021 und 2022 aufgeholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Corona-Krise, war das BIP 2020 um rd. 0,6% höher.²

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Bereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung mit 2,3% im Jahresmittel deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rd. 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0% zulegen.³

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote sank wiederholt und veränderte sich von 5,7% im Jahr 2021 auf 5,3% im Jahr 2022.⁴

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9% gegenüber 2021 erhöht. Die Jahresteuerrate lag damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. So hatte sie im Jahr 2021 noch bei 3,1% gelegen. Vor allem die Preise für Haushaltsenergie verteuerten sich mit 39,1%. Auch die Preiserhöhungen im Bereich der Nahrungsmittel von 13,4% trugen zur stärkeren Preissteigerung im Jahr 2022 bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2022 nur um 1,8% und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutenden Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.⁵ Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2021 um 8,3% (2021: 3,5%).⁶

1 GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ Januar 2023, S. 1 ff.

2 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Wichtige Zusammenhänge im Überblick 2022, Stand Februar 2023, veröffentlicht 01.03.2023, S. 18 ff.

3 GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ Januar 2023, S. 3 ff.

4 GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ Januar 2023, S. 5 ff.

5 Statistisches Bundesamt DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2023, Zugriff 31.03.2023

6 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 7/2023 vom 13. Januar 2023 Verbraucherpreise

Im Dezember 2022 waren in der Stadt Magdeburg 242.753 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2021 eine Erhöhung um 2.783 Einwohner (Vorjahr: 239.970 Einwohner).⁷ Es trat im zweiten Jahr in Folge 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 erneut auf einem Zuwachs von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.⁸ 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.⁹ Der Einfluss aus der Flüchtlingswanderung als Auswirkung des Krieges gegen die Ukraine sowie die weiterhin 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 Jahren¹⁰ (Vorjahr: 45,4 Jahre).

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2022 8,0% (Vorjahresmonat 7,4%).¹¹

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. 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, welche mit hohen Investitionskosten verbunden ist.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschoss-Wohnungsbau von rd. 119.300 Wohnungen.¹² Die Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbau-gesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von

rd. 51.900 Wohnungen.¹³ Das entspricht einem Anteil von ca. 43,5% am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt. Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,6%.

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 2021 ca. 5,8%.¹³ Die MWG wies am 31.12.2022 eine Leerstandsquote von ca. 2,4% aus, zum 31.12.2021 lag sie bei 2,9%.

1.2 Angaben zum Geschäftsverlauf

Bestand

Der am 31.12.2022 bewirtschaftete Bestand der MWG gliederte sich wie folgt:

• 9.077 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von	537.875 m ²
• 51 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von	13.618 m ²
• 5 Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von	292 m ²
• 1 MWG-eigener Mietertreff mit einer Nutzfläche von	132 m ²
• 1 MWG-Wohnungsmarkt mit einer Nutzfläche von	193 m ²
• 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von	60 m ²
• 2.113 Garagen und Stellplätze	

Gegenüber dem Vorjahresstichtag waren 30 Wohnungszugänge aus Neubau sowie 24 Wohnungsabgänge aus Einzelverkäufen von Eigentumswohnungen sowie 5 Reihenhausverkäufe zu verzeichnen.

Drei Mietertreffs, zwei weitere Wohnungsmärkte und eine Spareinrichtung werden in gemieteten Räumlichkeiten bewirtschaftet.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Der Wohnungsmarkt Nord betreute 46% des Bestandes, der Wohnungsmarkt Mitte 34% und der Wohnungsmarkt Süd 20% des Bestandes.

Außerdem verwaltete die MWG 29 Wohneigentumsanlagen und ein Mietshaus mit insgesamt 997 Wohnungseinheiten, davon 852 in fremdem Eigentum. 145 Eigentumswohnungen befanden sich zum Stichtag noch im Besitz der MWG. Hinzu kommt eine Sonderverwaltung von 2 Wohnungen. Zusätzlich wurden 122 Garageneinheiten in verschiedenen Rechtsformen verwaltet. In Summe betreute die MWG 1.121 Wirtschaftseinheiten.

7 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2022

8 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Quartalsberichte 1-3/2022, Monatliche statistische Zahlen Okt.-Dezember 2022

9 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035

10 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Bevölkerung & Demografie 2022 Heft 113 (Stand 2021), S. 12

11 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Monatliche statistische Zahlen Dezember 2022

12 Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Quartalsbericht 2/2022, S. 6

13 Verband d. Wohnungswirtschaft S.-Anhalt u. Verband d. Wohnungsgenossenschaften S.-Anhalt, Betriebsvergleich 2021, Stand Nov. 2022, S. 15

Spareinrichtung

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2022 ihre positive Entwicklung im Sparvolumen fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen von ca. 7,7 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2022 beliefen sich die Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 111,6 Mio. €. Nach wie vor hatte unter den Spareinlagen das Sparbuch mit 47,9 % den größten Anteil (einschließlich Juniorsparen und Treuesparen).

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 4.454 Sparer auf 6.798 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag 25,1 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2022 708,5 T€ Zinsen, die den Spareinlagen gutgeschrieben wurden.

Investitionen

Auch 2022 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Investitionshöhe von 36,4 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen und ohne Berücksichtigung gewährter Fördermittel, verteilte sich wie folgt:

- Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten 24,4 Mio. €
- Instandhaltung/Instandsetzung 12,0 Mio. €

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

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

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

Entwicklung der Instandhaltungskosten Angaben in €/m²

2022	21,69
2021	18,40
2020	18,81
2019	18,92
2018	20,44

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

2022	32,78
2021	29,40
2020	32,77
2019	32,39
2018	32,38

Vermietung

Am 31.12.2022 waren von den 9.077 Wohnungen 221 Wohnungen nicht vermietet. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12. Angaben in %

2022	2,4
2021	2,9
2020	2,8
2019	3,1
2018	2,2

Leerstandsquote seit mehr als 3 Monaten Angaben in %

2022	1,5
2021	1,9
2020	1,7
2019	1,7
2018	1,2

Im Jahr 2022 wurden 770 Nutzungsverträge beendet und 870 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 140 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Vermietungsquote inklusive der internen Wechsel lag somit bei 113,0 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug 6,9 %.

Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2022 betrug 38.988,3 T€. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Mieten für Wohnungen

Angaben in T€

2022	36.998,7
2021	36.105,1
2020	34.545,9
2019	33.955,0
2018	33.449,6

Mieten für Gewerbeobjekte

Angaben in T€

2022	1.248,5
2021	1.214,5
2020	1.195,0
2019	1.043,4
2018	959,0

Mieten für Garagen/Stellplätze

Angaben in T€

2022	741,1
2021	708,5
2020	652,0
2019	601,9
2018	592,0

Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 893,6 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Mieten aus der Neubautätigkeit sowie aus den Neuvermietungen der Bestandswohnungen. Dies zeigt sich auch in der folgenden Übersicht.

Entwicklung der Sollmieten des Gesamtbestandes/ Wohnungsbestandes (Jahresdurchschnitt)

Sollmiete Gesamt

Angaben in €/m² pro Monat

2022	5,89
2021	5,76
2020	5,53
2019	5,44
2018	5,39

Sollmiete Wohnen

Angaben in €/m² pro Monat

2022	5,73
2021	5,61
2020	5,38
2019	5,30
2018	5,26

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Mietausfall durch Leerstand

Angaben in T€

2022	1.461,7
2021	1.636,9
2020	1.612,7
2019	1.514,3
2018	1.192,2

Mietminderungen

Angaben in T€

2022	112,5
2021	147,3
2020	120,5
2019	74,3
2018	86,5

Betriebskosten

Die im Geschäftsjahr 2022 für das Vorjahr 2021 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) lagen im Durchschnitt über alle Objekte bei 1,49 €/m²-WFL und Monat (Vorjahr 1,50 €). Eingetretene Kostenerhöhungen aufgrund von Tarif- und Preisanpassungen sind darin enthalten. Die warmen Betriebskosten lagen im Durchschnitt bei 0,90 €/m²-WFL und Monat (Vorjahr 0,86 €).

1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
Aktiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Vermögen	435.095,5	95,1	419.650,0	95,8	15.445,5
Mittelfristiges Vermögen	101,4	0,0	125,1	0,0	-23,7
Kurzfristiges Vermögen	22.343,5	4,9	18.318,9	4,2	4.024,6
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	457.540,4	100,0	438.094,0	100,0	19.446,4
Passiva	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Eigenkapital	213.691,2	46,7	209.114,3	47,7	4.576,9
Langfristiges Fremdkapital	177.216,5	38,7	169.979,6	38,8	7.236,9
Mittelfristiges Kapital	45.421,4	9,9	41.582,1	9,5	3.839,3
Kurzfristiges Kapital	21.211,3	4,7	17.418,0	4,0	3.793,3
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	457.540,4	100,0	438.094,0	100,0	19.446,4

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2022 auf 457,5 Mio.€ und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 19,4 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

Veränderungen im Jahr 2022 (nach Berücksichtigung der Fördermittel):	T€
Investitionen/Zugänge	
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	18.342,3
Investitionen in den Bestand	5.644,7
Finanzanlagen	743,6
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung)	197,2
Zunahme gesamt:	24.927,8
Abgänge/Abschreibungen	
Planmäßige Abschreibungen	-8.676,7
Zuschreibungen	415,6
Buchwertabgänge aus Verkäufen	-1.221,2
Abnahme gesamt:	-9.482,3
Erhöhung des Anlagevermögens	15.445,5

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital –insbesondere infolge des Jahresüberschusses– um 4,6 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 7,2 Mio. € gestiegen. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich um 3,5 Mio. € erhöht. Dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 15,0 Mio. € Tilgungen in Höhe von insgesamt 11,5 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 7,7 Mio. € gestiegen, wovon 3,9 Mio. € auf langfristige Spareinlagen entfallen. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen des Anlagevermögens erfolgte neben Eigenmitteln und Spareinlagen auch durch Bankdarlehen, die auf acht Kreditinstitute verteilt sind.

Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke und Gebäude (ohne Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten) betrug zum Stichtag ca. 693,52 €/m² (Vorjahr 688,48 €/m²) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert nur leicht durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit gestiegen. Zum 31.12.2022 lag der Mietenmultiplikator (Verhältnis des Buchwertes der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten zu den erzielten Mieten) beim 10,2-fachen der Mieteinnahmen (31.12.2021: 10,5). 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 31.12.2022 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Eigenkapitalquote

(Eigenkapital/Bilanzsumme)	in %
2022	45,2
2021	46,2
2020	46,3
2019	46,6
2018	47,7

Die Eigenkapitalquote befindet sich weiterhin auf einem konstanten Niveau. Die leichte Verringerung resultierte aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 19,9 Mio. €. Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 4,6 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

Entwicklung des Cashflow nach DVFA/SG und der planmäßigen Tilgungen					in T€
	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss	4.737,4	5.256,4	4.243,9	3.058,6	3.038,6
+ Abschreibungen planmäßig	8.676,7	8.302,5	8.238,9	7.960,0	7.661,8
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	22,1	1,4	28,9	-28,0	12,0
- Buchgewinne/+ Buchverluste aus Abgang von Anlagevermögen	-1.935,9	-700,4	-2.033,3	-879,9	-295,3
- Zuschreibung auf Anlagevermögen	-415,6	-330,0	0	0	0
Cashflow nach DVFA/SG	11.084,7	12.529,9	10.478,4	10.110,7	10.417,1
Planmäßige Tilgungen	-8.542,2	-8.524,5	-8.472,3	-8.352,4	-7.588,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2.542,5	4.005,4	2.006,1	1.758,3	2.829,1

Die Innenfinanzierungskraft war gegeben und wurde positiv beurteilt. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) lag mit 11,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert (12,5 Mio. €). Der Cashflow lag im Jahr 2022 beim 1,3-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 4,7% (2021: 5,0%) des durchschnittlichen Ursprungskapitals weiterhin auf einem hohen Niveau befinden.

Ertragslage

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

	2022 T€	2021 Veränderung T€	
Geschäftsergebnis	4.073,6	5.424,1	-1.350,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	408,8	327,6	81,2
Neutrales Ergebnis	396,4	-415,6	812,0
Ertragsteuern	-141,4	-79,7	-61,7
Jahresüberschuss	4.737,4	5.256,4	-519,0

Es wurde ein Jahresüberschuss von ca. 4,7 Mio. € erreicht.

Das Geschäftsergebnis hat sich zwar aufgrund eines Einmaleffektes vermindert 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 2022 einen Überschuss von 3.353,8 T€ erzielt und lag damit ebenfalls aufgrund des Einmaleffektes unter dem Niveau des Vorjahres (4.906,5 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 neutrale Ergebnis, das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthält, wies im

Jahr 2022 einen Überschuss in Höhe von 396,4 T€ aus und lag damit um 812,0 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Hier wirkten im Wesentlichen Buchgewinne, die die angefallenen Aufwendungen überkompensiert haben.

1.4 Berichterstattung über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist der Anteil der nicht vermieteten Wohnungen. Darin spiegelt sich der Ausdruck der Mieterzufriedenheit, auch hinsichtlich der Akzeptanz unseres Wohnungsangebotes, wider. Die Leerstandsquote lag am 31.12.2022 bei 2,4% (Vorjahr 2,9%).

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 6,9%).

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, inklusive interner Wechsel bei 113,0% (Vorjahr 100,3%).

Auch 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 hochzuhalten und weiter zu fördern. So haben auch im Jahr 2022 weitere Qualifizierungsmaßnahmen das Betreuungsniveau weiter erhöht. Auch wurde die Ausbildung junger Menschen im Unternehmen fortgesetzt. Im Jahr 2022 waren durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Im Geschäftsjahr konnten die IT-technischen Grundlagen weiter verbessert und die operativen Geschäftsprozesse -verstärkt auch für das mobile Arbeiten- weiter angepasst werden. Weiterhin wurden vermehrt Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten in Betrieb genommen und Richtlinien für die Cloud-Nutzung erlassen. Das Angebot der mobilen Arbeit wird von einer Vielzahl der Mitarbeiter regelmäßig genutzt. Dies erhöht die Flexibilität in der Arbeitszeitgestaltung und trägt somit zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit bei.

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. Besonders vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeits- und Klimaanforderungen wird die MWG auch weiterhin ihr Immobilienportfolio entsprechend optimieren bzw. erweitern. Dazu erfolgen Investitionen vorrangig in den Bestand. Begonnene Neubauprojekte werden beendet. Neue Vorhaben sind derzeit aufgrund der unsicheren Bedingungen hinsichtlich Kosten- und Zinsentwicklung verschoben und sind bei gesicherten Rahmenbedingungen eine Option zur Bestandserweiterung. Auch der Ankauf von Arrondierungsflächen kommt dabei in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüsts 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 Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 10.10.2022) folgende Entwicklungen:

Sollmieten/Erlösschmälerungen:

Die Genossenschaft hatte für das Jahr 2022 eine Jahresollmiete von ca. 38,6 Mio. € erwartet. Im Ist wurden 39,0 Mio. € erreicht. Für das Jahr 2023 liegt der Planwert der Sollmiete bei 39,5 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Istwert 2022 beruht auf Mietzugängen aus Neuvermietungen im Bestand sowie aus der Neubautätigkeit.

Auch die MWG beteiligte sich an der Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund des Ukraine-Krieges und stellte 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 2022 betrug 5,89 €/m² pro Monat, für das Jahr 2023 wird mit 5,96 €/m² pro Monat gerechnet.

Die Erlösschmälerungen aus Wohnungs- und Gewerbeerstand sowie Mietminderungen lagen 2022 bei 4,0 %, für das Jahr 2023 werden 4,7 % prognostiziert.

Investitionstätigkeit

Im Jahr 2023 und den Folgejahren stehen Modernisierungen und Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan. Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf bestehendem Niveau, unter Beachtung der Anforderungen Klimaschutz und Nachhaltigkeit, fortgesetzt werden. Ende 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „Luisenturm“ in der Erzberger Straße begonnen. In den Jahren 2021 und 2022 wurden einzelne Bauabschnitte trotz Pandemie und Ukraine-Krieg fertiggestellt. Der letzte Bauabschnitt wird 2023 beendet. Die gesamte Investitionstätigkeit wird 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 (inklusive Instandhaltung) in 2023 41,2 Mio. € eingeplant. In 2022 wurde ein Betrag von 36,4 Mio. € realisiert.

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2023 ca. 10,9 Mio. €, also durchschnittlich 19,74 €/m², überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Hinzu kommen nachträgliche Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 11,9 Mio. €, so dass in Summe 41,27 €/m² in die Bestände fließen werden. Damit setzt sich das im Branchenvergleich hohe Niveau des Vorjahres fort.

Für den Neubau, Ankäufe und die Projektentwicklung sind 18,4 Mio. € geplant. Nach erheblichen Preissteigerungen und Lieferengpässen im Jahr 2022 ist jetzt eine leichte Entspannung zu verzeichnen. Wir gehen derzeit von einem planmäßigen Verlauf der Baumaßnahmen in 2023, die die Beendigung des Neubaus und die Modernisierungsmaßnahmen, aber auch die Instandhaltung und das Herrichten der Leer-Wohnungen betreffen, aus. Dennoch können wir hier weitere Unsicherheiten nicht vollständig ausschließen.

Sparvolumen

Die Genossenschaft erwartet weiterhin einen Zuwachs des Sparvolumens. Zum Jahresende 2022 betrug das Sparvolumen ca. 111,6 Mio. €, für 2022 war ein Anwachsen um 3,0 Mio. € (inkl. Zinsen) geplant, im Jahresverlauf wurde ein Wert bei ca. 7,7 Mio. € erreicht. Wir gehen derzeit für 2023 von einem Zuwachs, ca. 4,4 Mio. € (ohne Zinsen), aus. Die Mittel der Sparer werden im Wesentlichen im investiven Bereich eingesetzt.

Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 4,7 Mio. € erwirtschaftet und lag damit im geplanten Bereich. Wesentliche Effekte haben sich im Vergleich zum Plan nahezu ausgeglichen. Dies betrifft erhöhte Mieten (0,7 Mio. €), erhöhte Verkaufserträge (0,4 Mio. €), Zuschreibungen (0,4 Mio. €) sowie erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (1,5 Mio. €). Für 2023 planen wir ein Jahresergebnis von 2,8 Mio. €. Gegenüber 2022 sind als wesentliche Positionen höhere Sollmieten (0,5 Mio. €), geringere sonstige betriebliche Erträge (0,9 Mio. €) und höhere Betriebskosten (2,6 Mio. €) geplant.

Cashflow

In 2022 lag der operative Cashflow bei 11,1 Mio. €. Der für 2023 erwartete Cashflow beläuft sich auf 10,3 Mio. €. Die planmäßige Tilgung wird bei ca. 9,1 Mio. € liegen und kann somit weiterhin problemlos aus dem Cashflow geleistet werden. Die Relation zwischen Cashflow und Tilgung wird somit bei ca. 1,1 liegen.

Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte die MWG über eine Liquidität in Höhe von 20,5 Mio. €. Für den 31.12.2023 planen wir einen Bestand an Flüssigen Mitteln in Höhe von 13,5 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 ist zu berücksichtigen, dass wir uns gegenwärtig weiterhin durch den Krieg in der Ukraine, den Turbulenzen am Finanzmarkt, schwächelnder Weltkonjunktur und hoher Inflation in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld befinden. Somit sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden, bei einzelnen Kennzahlen kann es zu negativen Abweichungen kommen.

2.2 Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die vorgenannten Rahmenbedingungen machen es schwierig, die gesamten Auswirkungen für die Zukunft zuverlässig einzuschätzen. Zu den Risiken zählen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen – verbunden mit der Gefahr von Kostensteigerungen. 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, die demographische Entwicklung und neue energetische Anforderungen bedingen 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, dass Mieter länger im Bestand verbleiben bzw. sich für eine Wohnung bei der MWG entscheiden. Die Maßnahmen zur Mitgliederbetreuung durch unser Sozialmanagement tragen ebenfalls zum Bleibeverhalten bei. Auch der MWG-Nachbarschaftsverein und die MWG-Stiftung leisten bei der Betreuung unserer Mitglieder einen wichtigen Beitrag.

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 Modernisierungs- und 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 MWG-Spareinrichtung bietenden Möglichkeiten zur Bestands- und Finanzoptimierung werden auch künftig konsequent genutzt. Es fließen Mittel in die Bestandsverbesserung bzw. in den Neubau, 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 und 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 2022 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, wodurch entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

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.

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 für den größten Teil unseres Bestandes die Preise sichern. Für 2023 greifen noch die staatlichen Programme zur Abfederung von Preissteigerungen von Erdgas bzw. Energie. In den Objekten, wo die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht, soll eine Umstellung der Energieversorgung erfolgen.

Dennoch sehen wir das Risiko, dass in den Folgejahren die Nebenkosten, auch aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen, von einem weiteren Anstieg betroffen sein werden.

Operationelle Risiken

Zu den operationellen Risiken gehören u. a. Risiken in der Organisations- und Personalstruktur sowie in der Einhaltung von Vorschriften und Gesetzen. Die Risiken werden derzeit als gering eingeschätzt und im Hinblick auf Vorschriften und Gesetze laufend beobachtet.

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und sich ändernder Arbeitswelten ist es wichtig, den Mitarbeitern entsprechende Arbeitsbedingungen zu bieten.

Risiken mit Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung

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

Risiken, die sich aus der Herrichtung nicht marktfähiger Wohnungen 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 muss außerdem die Zinsentwicklung.

Der Vorstand beobachtet zur Identifikation der damit verbundenen Risiken laufend die weitere Entwicklung und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Adressenausfallrisiken

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

Liquiditätsrisiken

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die MWG jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Vor dem Hintergrund des Risikos der Zahlung von Verwahrgeldern ist ein Mindestliquiditätskonzept erarbeitet worden. Auch 2023 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 Zinsänderungsrisiko ist gering. Für ca. 65 % 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 fünf 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 Anstieg der Zinsen.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps, die entsprechende Grundgeschäfte (Darlehensverträge) in Höhe von insgesamt 6,1 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 2022 betrug 1,9 % (Vorjahr: 2,0 %). In den nächsten Jahren wird der durchschnittliche Zinssatz steigen. 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 Investitionsvorhaben 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 2022 betrug 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %). Auch für den Bereich der Spareinrichtung sehen wir aufgrund der Marktentwicklung steigende Zinsen. Als Reaktion darauf erfolgte zum 15.02.2023 eine Erhöhung der Zinskonditionen der Sparprodukte. Die weitere Entwicklung wird beobachtet.

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 wesentlichen Risiken erkennbar, die negative Auswirkungen auf die Genossenschaft haben.

Fazit der Risikoeinschätzung

Für die MWG waren im Geschäftsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Für den Prognosezeitraum bestehen Risiken, die unseren Geschäftsverlauf beeinträchtigen können. Diese sind aber nach unserer Einschätzung nicht bestandsgefährdend. Unsere solide wirtschaftliche Basis und unsere Mitarbeiter bilden eine gute Grundlage, um auch die zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

Magdeburg, den 31. März 2022



Thomas Fischbeck



Dr. Andreas Hartung

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.478,00	5.143,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	378.283.039,90		375.213.391,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.668.454,73		4.792.903,73
Grundstücke ohne Bauten	7.252.762,54		6.451.710,64
Bauten auf fremden Grundstücken	40.170,00		57.668,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		259,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.353,55		987.515,55
Anlagen im Bau	29.543.702,85		24.520.669,05
Bauvorbereitungskosten	1.930.298,66		1.451.801,44
Geleistete Anzahlungen	6.483.519,59	429.208.301,82	1.027.703,23
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.884.275,00		5.140.775,00
Andere Finanzanlagen	500,00	5.884.775,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		435.095.554,82	419.650.040,15
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.216.452,51		14.806.747,84
Geleistete Anzahlungen	317.422,00	15.533.874,51	309.398,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	269.100,79		259.155,21
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	520.903,40		504.117,87
Sonstige Vermögensgegenstände	748.081,72	1.538.085,91	1.711.231,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.451.721,63	20.451.721,63	15.526.688,04
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		137.693,50	133.384,46
Bilanzsumme		472.756.930,37	452.900.763,45

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	446.760,00		446.970,55
der verbleibenden Mitglieder	11.738.724,30		11.556.924,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.740,00		10.354,75
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.739,23 € (Vj. 3.815,34 €)		12.191.224,30	
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	12.788.644,60		12.288.644,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vj. 526.644,60 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.987.042,78		16.737.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vj. 250.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	30.910.803,83	197.512.653,04	26.767.396,20
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.143.407,63 € (Vj. 3.163.041,52 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.737.363,06		5.256.446,02
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	3.987.363,06	-775.644,60
Eigenkapital insgesamt		213.691.240,40	209.114.297,08
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	120.000,00		84.395,30
Sonstige Rückstellungen	3.781.917,09	3.901.917,09	2.855.416,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.401.825,54		117.875.020,15
Spareinlagen	111.623.763,42		103.897.929,53
Erhaltene Anzahlungen	17.372.035,94		16.281.132,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	246.036,79		136.529,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.750.452,69		1.697.109,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.524,68		323.163,99
Sonstige Verbindlichkeiten	379.879,97	254.902.519,03	385.670,45
davon aus Steuern: 83.926,52 € (Vj. 136.842,19 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.260,22 € (Vj. 4.961,59 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		261.253,85	250.100,27
Bilanzsumme		472.756.930,37	452.900.763,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.433.899,44		50.928.797,21
b) aus Betreuungstätigkeit	228.440,92		196.956,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	337.446,02	52.999.786,38	369.653,33
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		409.704,67	151.560,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		225.617,60	241.524,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.964.214,31	1.820.175,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.437.690,77		26.582.268,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.745,76	29.462.436,53	12.525,87
Rohergebnis		27.136.886,43	27.113.873,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.524.527,71		5.525.216,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.208.439,20	6.732.966,91	1.222.983,51
davon für Altersversorgung: 24.198,93 € (Vorjahr 24.270,80 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.676.674,93	8.302.507,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.420.943,56	4.164.967,01
Erträge aus Gewinnabführung		507.021,44	487.093,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.991,50	2.225,74
davon Abzinsung langfristige Rückstellungen 25.414,59 € (Vorjahr 0,00 €)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		31.509,47	44.385,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.999.888,46	3.035.769,52
davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen 1.633,29 € (Vorjahr: 20.036,23 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		141.397,39	79.706,56
Ergebnis nach Steuern		4.668.518,65	5.227.656,00
Sonstige Steuern		-68.844,41	-28.790,02
Jahresüberschuss		4.737.363,06	5.256.446,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	775.644,60
Bilanzgewinn		3.987.363,06	4.480.801,42

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2022

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 31.12.2022 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 auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden 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.

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 bei insgesamt 3 Wohngebäuden Anpassungen der Restnutzungsdauern nach Komplexmodernisierungsmaßnahmen. 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 20 und 22 Jahren. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 61,1 T€.

Für eine Baumaßnahme wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von 480,0 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 225,6 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 31.12.2022 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 einem Wohngebäude und 3 Grundstücken Zuschreibungen in Höhe von 415,6 T€.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2022 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

Unter dem Posten „Bauten auf fremden Grundstücken“ wird ein im Vorjahr errichteter Parkplatz auf einem gepachteten Grundstück ausgewiesen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

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

Bestehende Wahlrechte für Geringwertige Wirtschaftsgüter werden nicht angewandt.

Im Posten „Geleistete Anzahlungen“ wurden Kosten 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 1.229,4 T€ (MWG-Media GmbH), 1.805,5 T€ (MWG-Energie GmbH), 1.300,0 T€

(MWG-Parkraum GmbH) sowie 1.099,4 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 15.216,5 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 (270,4 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten debitorische Kreditoren in Höhe von 702,7 T€, die u.a. aus Ansprüchen auf Auszahlungen im Rahmen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes – EWSG resultieren.

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

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 31.12.2022 die Rückstellungsberechnung durch die HEUBECK AG auf der Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,52%. Künftige Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 %-Punkten berücksichtigt. Zum 31.12.2022 ergaben sich Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 774,9 T€ sowie aus Aufstockungsleistungen in Höhe von 659,7 T€, die zu passivieren sind. Zum 31.12.2022 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 1.434,6 T€ mit den zum Stichtag vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 763,8 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von 670,8 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 31.12.2022 durch die HEUBECK AG auf Grundlage der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G mit einem Rechnungszins von 0,52% 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 264,7 T€ in der Genossenschaft zu bilanzieren.

Für im Geschäftsjahr unterlassene und im Folgejahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholte Instandhaltungen wurde ein Betrag von 208,2 T€ passiviert. Weiterhin wurde erstmalig aufgrund behördlicher Auflagen eine Rückstellung für die Brandschutzertüchtigung von 2 Objekten gebildet, die, aufgrund der erwarteten Ausführung der Arbeiten, über einen Zeitraum von 6 Jahren mit Zinssätzen von 0,52 bis 0,84% abgezinst wird.

Für die zum Stichtag 31.12.2022 bestehenden Jubiläumsverpflichtungen gegenüber berechtigten Arbeitnehmern wurden Rückstellungen auf Basis der Berechnungen der HEUBECK AG und unter Berücksichtigung des Rechnungszinses von 1,45% (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für Oktober 2022 und Fortschreibung auf Dezember 2022 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren) in Höhe von 70,1 T€ gebildet. Dabei erfolgte die Bewertung der Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, wobei zum Stichtag 31.12.2022 jeweils nur der Teil der künftigen Jubiläumsleistungen berücksichtigt wird, der zeiträtierlich bereits verdient 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 (Sparanlagen) wird zum 31. Dezember 2022 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 255,0 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. Anlagevermögen

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

2. Umlaufvermögen

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

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Forderungen aus Vermietung	73,7	97,4
Sonstige Vermögensgegenstände	27,7	27,7
Gesamtbetrag	101,4	125,1

3. Eigenkapital

Die Entwicklung des Bilanzgewinns ergibt sich wie folgt:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar des Jahres	4.480.801,42	3.493.909,00
Dividendenausschüttung	-337.393,79	-330.867,48
Zuführung Andere Ergebnismrücklagen	-4.143.407,63	-3.163.041,52
Zwischensumme	0,00	0,00
Jahresüberschuss	4.737.363,06	5.256.446,02
Zuführung gesetzliche Rücklage	-500.000,00	-525.644,60
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember des Jahres	3.987.363,06	4.480.801,42

Der laut Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung vom 28.06.2022 auszuschüttende Betrag betrug 337.437,60 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 43,81 € geringer.

4. Rückstellungen

In den Steuerrückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 120,0 T€ für das Jahr 2021 und 2022 enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Brandschutzertüchtigung	1.024,8	0,0
Altersteilzeitverpflichtungen MWG	670,8	814,7
Hausbewirtschaftung (Betriebs-, Messdienstkosten)	577,0	471,0
Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen	317,4	309,4
Altersteilzeitverpflichtung (Aufstockung MWG-Service GmbH)	264,7	329,6
Verzinsung Spareinlagen (Durchschnittsverzinsung)	255,0	221,5
sonstige Personalkosten	220,6	302,8
Bauinstandhaltung	208,2	151,8
übrige Rückstellungen	243,4	254,6
Sonstige Rückstellungen gesamt	3.781,9	2.855,4

5. 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 **Verbindlichkeitspiegel** (Anlage 2).

II Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außergewöhnliche Erträge	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	2.043,5	909,2
Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen	415,6	330,0

Die außergewöhnlichen Erträge sind im Posten Sonstige betriebliche Erträge enthalten.

Außergewöhnliche Erträge Aufwendungen	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Abrisskosten	162,7	0,00
Kosten des Beweissicherungsverfahrens	116,7	0,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	107,6	208,8
Zuführung zum Stiftungskapital	75,0	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 abgegeben. Die Deutsche Kreditbank AG hat der MWG-Parkraum GmbH zur Errichtung eines Parkhauses Darlehen in einem Volumen von insgesamt 6,9 Mio. € ausgereicht. Weiterhin übernimmt die MWG die Kosten der Vorbereitung des Beweissicherungsverfahrens in Höhe von maximal 325,8 T€. Von diesen Kosten sind bereits im Jahr 2022 von 116,7 T€ angefallen.

Für die Tochtergesellschaft MWG-Service GmbH hat die MWG eine Patronatserklärung gegenüber der Sparkasse Magdeburg und der Deutschen Kreditbank AG für ein Darlehen zur Errichtung des neuen Geschäftssitzes in Höhe von 1,2 Mio. € bzw. 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 22.661,0 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 6.147,7 T€ (per 31.12.2021: 7.115,0 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 -110,6 T€ (per 31.12.2021: -610,8 T€). Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“ und dem Barwert der aggregierten Cashflows.

4. Anteile an verbundenen Unternehmen

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

Unternehmen	Eigenkapital zum	Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme	
	31.12.2022 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
MWG-Media GmbH	1.254,4	145,4	169,0
MWG-Energie GmbH	1.830,5	320,7	310,1
MWG-Parkraum GmbH	1.550,0	-31,5	-44,4
MWG-Service GmbH	1.249,4	40,9	8,0

Das Jahresergebnis der Gesellschaften beträgt gemäß den Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge nach Ergebnisübernahme jeweils 0,0 T€.

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. Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2022	2021
kaufmännische Mitarbeiter	80	87
technische Mitarbeiter	13	12
Auszubildende	5	7
	98	106

6. Mitglieder

	31.12.2022	31.12.2021
Bestand am 1. Januar des Jahres	14.793	14.378
Zugänge	1.047	1.120
Abgänge	-737	-705
Bestand am 31. Dezember des Jahres	15.103	14.793

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 181.799,35 € (Vorjahr: 262.704,95 €) erhöht.

7. Zuständiger Prüfungsverband

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	

10. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

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

E. Weitere Angaben

Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2022 auf 4.553.650,89 €.

F. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.737.363,06 €. Aus dem Überschuss sind bei Bilanzaufstellung satzungskonform 500.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.

Der für den 27.06.2023 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.987.363,06 € einen Betrag von 346.225,69 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 3.641.137,37 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 27. März 2023

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	547.957.455,38	5.975.394,89	1.930.257,26	3.216.373,72	555.218.966,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.797.409,52	0,00	0,00	0,00	8.797.409,52
Grundstücke ohne Bauten	6.451.710,64	789.895,00	0,00	11.156,90	7.252.762,54
Bauten auf fremden Grundstücken	59.316,60	3.461,20	0,00	0,00	62.777,80
Technische Anlagen und Maschinen	8.541,20	0,00	0,00	0,00	8.541,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.910.757,54	197.224,01	176.066,61	0,00	1.931.914,94
Anlagen im Bau	24.520.669,05	11.169.206,56	57.675,48	-3.216.373,72	32.415.826,41
Bauvorbereitungskosten	1.451.801,44	582.082,76	103.585,54	0,00	1.930.298,66
Geleistete Anzahlungen	1.027.703,23	5.466.973,26	0,00	-11.156,90	6.483.519,59
Sachanlagen insgesamt	592.185.364,60	24.184.237,68	2.267.584,89	0,00	614.102.017,39
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.140.775,00	743.500,00	0,00	0,00	5.884.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	5.141.275,00	743.500,00	0,00	0,00	5.884.775,00
Anlagevermögen insgesamt	597.954.945,34	24.927.737,68	2.267.584,89	0,00	620.615.098,13

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

I. Bilanz

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel

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
GPR = Grundpfandrechte
ZES = Mietzessionen

Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m.			Abschreibung zum 31.12. kumuliert	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
€	€	Zugänge/Zu- schreibungen €	Abgänge €	Umbuchun- gen +/- €	€	€	€
623.162,74	2.665,00	0,00	0,00	0,00	625.827,74	2.478,00	5.143,00
172.744.063,87	8.350.175,72	415.618,37	870.570,83	-2.872.123,56	176.935.926,83	378.283.039,90	375.213.391,51
4.004.505,79	124.449,00	0,00	0,00	0,00	4.128.954,79	4.668.454,73	4.792.903,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.252.762,54	6.451.710,64
1.648,60	20.959,20	0,00	0,00	0,00	22.607,80	40.170,00	57.668,00
8.282,20	259,00	0,00	0,00	0,00	8.541,20	0,00	259,00
923.241,99	178.167,01	0,00	175.847,61	0,00	925.561,39	1.006.353,55	987.515,55
0,00	0,00	0,00	0,00	2.872.123,56	2.872.123,56	29.543.702,85	24.520.669,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.930.298,66	1.451.801,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.483.519,59	1.027.703,23
177.681.742,45	8.674.009,93	415.618,37	1.046.418,44	0,00	184.893.715,57	429.208.301,82	414.503.622,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.884.275,00	5.140.775,00
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	5.884.775,00	5.141.275,00
178.304.905,19	8.676.674,93	415.618,37	1.046.418,44	0,00	185.519.543,31	435.095.554,82	419.650.040,15

insgesamt	davon				Art der Sicherung
	Restlaufzeit			gesichert	
€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
121.401.825,54 (117.875.020,15)	9.008.280,49 (8.811.927,55)	33.268.021,40 (40.889.984,85)	79.125.523,65 (68.173.107,75)	121.401.825,54 (117.875.020,15)	GPR/ZES
111.623.763,42 (103.897.929,53)	11.162.376,34 (10.389.792,95)	44.649.505,37 (41.559.171,81)	55.811.881,71 (51.948.964,77)		
17.372.035,94 (16.281.132,07)	17.372.035,94 (16.281.132,07)				
246.036,79 (136.529,35)	246.036,79 (136.529,35)				
3.750.452,69 (1.697.109,05)	3.750.452,69 (1.697.109,05)				
128.524,68 (323.163,99)	128.524,68 (323.163,99)				
379.879,97 (385.670,45)	358.455,64 (362.768,21)	21.424,33 (22.902,24)			
254.902.519,03 (240.596.554,59)	42.026.162,57 (38.002.423,17)	77.938.951,10 (82.472.058,90)	134.937.405,36 (120.122.072,52)	121.401.825,54 (117.875.020,15)	GPR/ZES (GPR/ZES)

BERICHT ÜBER DIE LEISTUNGEN DES AUFSICHTSRATES DER MWG IM JAHRE 2022

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2022 im vollen Umfang wahrgenommen und erfüllt. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Im Jahr 2022 fanden zwischen Aufsichtsrat und Vorstand 5 gemeinsame Sitzungen und 3 schriftliche Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat statt, der Aufsichtsrat tagte **6 weitere Male im Rahmen seiner internen Sitzungen**.

Die im Vorjahr gemeinsam bestimmten Schwerpunkte durch Aufsichtsrat und Vorstand für das Jahr 2022 wurden vollständig in den gemeinsamen Sitzungen des Jahres 2022 abgearbeitet. Der Aufsichtsrat wurde über die Vorstände als auch über diese 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**.

Die Aufsichtsratsmitglieder arbeiten – wie bewährt – in ihren Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht. Dadurch garantieren die Aufsichtsräte der Genossenschaft eine hohe Qualität in ihrer Arbeit und in ihren Entscheidungskompetenzen.

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

Dem Aufsichtsrat ist es gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr gelungen, 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 2022. Den Prüfern wurden neben ihren gesetzlichen Prüfungsaufträgen durch den Aufsichtsrat Detailfragen gestellt und Kontrollschwerpunkte vorgegeben.

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

Auf der Grundlage des **Unternehmensleitbildes** der MWG und in Fortführung bestehender **Strategiekonzepte** wurde die strategische Ausrichtung der MWG und damit die Langfristplanung bis 2028 im Jahre 2022 weiter umgesetzt. Bei der Portfolio- und Objektbewertung hatte der Aufsichtsrat weiter den Blick auf die Wettbewerber und den Wohnungsmarkt.

Unter der Überschrift: „**Wir leben Genossenschaft und lieben unser Magdeburg**“ haben Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen des Unternehmens im Jahre 2022 das bestehende Leitbild der Genossenschaft überarbeitet, seine Ziele, Grundprinzipien, Werte erarbeitet und so eine Grundlage für die operativen und strategischen Entscheidungen der Mitarbeiter geschaffen.

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 wurde das in 2020 mit Unterstützung des Aufsichtsrates installierte elektronischen MWG-Kundenportal als Teil der Fortschreibung der IT-Strategie der Genossenschaft weiter effektiviert, damit es für unsere Mitglieder leichter und sicher handhabbarer wird. Über diesen Weg kann sich jedes Mitglied Informationen zum Wohnen, Sparen, zu den Mieterserviceleistungen, zu den zu vergleichenden Heizungsverbräuchen als auch zum Nachbarschaftsverein und der Stiftung unserer Genossenschaft jederzeit einholen.

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 die „Luise“, in diese im Jahre 2022 weitere Mieter begrüßt werden konnten. Daneben wurde die Komplettfertigstellung der „Luise“ einschließlich des herausragend gestalteten MWG-Hochhauses, der neue Geschäftssitz der MWG im Breiten Weg weiter forciert, für letzteren die Gründungsarbeiten noch 2022 fast vollständig erbracht werden konnten. Der Aufsichtsrat kontrolliert hier sehr detailliert die Einhaltung der Baukosten, bei Überschreitungen werden diese bewertet, Ursachen erforscht und für den Behalt der Wirtschaftlichkeit gesorgt.

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.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahre 2022 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 Gesellschaften auf eine künftige Gesellschaft weiter vorangetrieben.

Die Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Tochterunternehmen hat sich auch 2022 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.

Im Jahr 2022 fanden entsprechend der Tagesordnungsplanung turnusmäßig 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 dem voraussichtlichen Jahresergebnis zum 31.12.2022. Damit geht es auch in den Tochtergesellschaften immer um die Sicherstellung des Erreichens der Wirtschaftlichkeit.

Der **Spareinrichtung** galt in Anbetracht des Fortbestehens der Niedrigzinspolitik auch 2022 die stetige Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates. Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es ihm trotz der Niedrigzinsphase weiter gelungen ist, die eingeworbenen Spargelder per 31.12.2022 in ihrer Verzinsung für die Sparer attraktiv zu halten. 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.

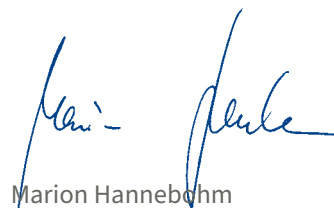
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022 mit einem Ergebnis von 4.737 T€ bei einer Eigenkapitalquote von 45,2% und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahre 2022 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 2023 fortgeführt werden wird. Dazu werden alle Mitglieder des Aufsichtsrates ihren Beitrag leisten.

Magdeburg, den 22. Mai 2023



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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, 22. Mai 2023

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 31.12.2022

Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 74

Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 11

Gewählte Vertreter:

Objekte WB Mitte

PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112

Blaubeilstraße	1–11; 13–19
Breiter Weg	261–263
Endelstraße	21–21 b; 22–22 b; 23; 29
Erzbergerstraße	14–15; 16–18; 20–22
Erzbergerstraße	7+8+9
Faßlochsberg	33+35
Fermersleber Weg	38–44 c
Förderstedter Straße	50–66
Große Steinernetischstraße	1–9
Große Weinhofstraße	14–14 a
Haeckelstraße	4
Hohepfortestraße	56–59; 60–63
Jakobstraße	40–44; 46–52
Küferstraße	1+3
Kühlweinstraße	26–29
Langer Weg	15–17; 18–21; 22–25; 26–29; 30–32
Leibnizstraße	48
Lüneburger Straße	14+15; 17+18
Lutherstraße	8+8 a; 9–9 b; 10+10 a
Moldenstraße	2–4; 34–36; 38
Moselstraße	1+2
Mühlenstraße	1–11, 8+12
Neustädter Straße	7–11; 13–17; 19–23
Ottenbergstraße	1–1 b; 2–2 a
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	2–2 c
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-Hübenthal	Jens

Ersatzvertreter WB Mitte

Lück	Eckard
Lüttig	Ralf
Pieper	Thomas

Objekte WB West

PLZ-Gebiet: 39108, 39110

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

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	2 a
Bernhard-Kellermann-Straße	29–39; 41–45
Bertolt-Brecht-Straße	12–12 c
Halberstädter Chaussee	27 a–27 c; 27 d – 27 f
Hermann-Hesse-Straße	1 b–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
Holzinger	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 Grauwanke	22–24 a
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 Sülzweg	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
Ringfurter 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+34 a
Scheelstraße	7–11
Schmidtstraße	19–20 a; 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
Hoff	Martina
Hucke	Michaela
Köppe	Wolfgang
Künnemann	Karin
Linde	Andreas
Lubda	Hans-Werner
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

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 Süd

Juri-Gagarin-Straße 16
39118 Magdeburg

Telefon: 0391 - 56 98 500
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-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 2023

FOTOS
Foto-Lehmann

TEXTE
Dipl.-Journalistin Cornelia Heller

GESTALTUNG
PEGASUS Werbeagentur GmbH
www.pegasus.de

 **Klimaneutral**
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12518-1907-1001