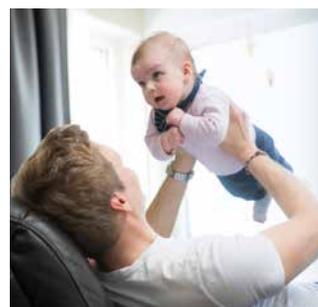




GESCHÄFTSBERICHT 2015

STADT GESTALTEN  
WEGE EBENEN  
PERSPEKTIVEN  
FINANZIEREN  
WOHNGEFÜHL  
GEBEN



## INHALT

### VON DER IDEE BIS ZUM EINZUG

- 02 Vorwort
- 04 STADT GESTALTEN
- 08 WEGE EBENEN
- 12 PERSPEKTIVEN FINANZIEREN
- 16 WOHNGEFÜHL GEBEN

### DIE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

- 21 Allgemeine Unternehmensangaben
- 21 Wirtschaftliche und demografische Entwicklung
- 23 Lage auf dem Wohnungsmarkt/Stadtumbau
- 24 Bestand
- 25 Spareinrichtung
- 25 Investitionen
- 26 Vermietung
- 26 Sollmieten
- 27 Betriebskosten
- 27 Tochtergesellschaften
- 28 Mitglieder
- 28 Personal
- 29 Vermögenslage
- 31 Finanzlage
- 33 Ertragslage
- 35 Berichterstattung über nicht finanzielle  
Leistungsindikatoren
- 35 Voraussichtliche Entwicklung
- 37 Risiken/Chancen der zukünftigen Entwicklung
- 38 Finanz- und Risikomanagement
- 40 Aktiva/Passiva
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang des Jahresabschlusses
- 54 Bericht des Aufsichtsrates
- 56 Bestätigungsvermerk
- 58 Vertreter und Ersatzvertreter

STADT GESTALTEN

WEGE EBNEN

PERSPEKTIVEN

FINANZIEREN

WOHNGEFÜHL

GEBEN

Werner Kaleschky war von 1998 bis 2006 Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Magdeburg. Nach Jahren als Vorsitzender des ehrenamtlich arbeitenden Kuratoriums für den Wiederaufbau der Johanniskirche zu Magdeburg ist er heute ihr Ehrenvorsitzender. Seit 2001 ist Werner Kaleschky Mitglied des MWG-Aufsichtsrates und stellvertretender Vorsitzender.



## LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

Magdeburg hat sich verändert. Es ist mir eine große Freude, die Elbestadt heute in dieser guten baulichen Verfassung zu sehen. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung tragen die Wohnungsunternehmen. Zu ihren aktiven Mitgestaltern zählt zweifelsfrei die MWG.

Ein Blick zurück bringt in Erinnerung, dass nach der politischen Wende kaum ausreichender, qualitätsvoller Wohnraum zur Verfügung stand. Es gab eine regelrechte „Wohnungsnot“, der Bund, Land und Stadt mit entsprechenden Förderungen zu begegnen suchten. Sukzessive konnte damit der marode Wohnungsbestand saniert und modernisiert werden. Es war eine Herkules-Aufgabe. Auf der anderen Seite wuchs aus der Abwanderung und einer sinkenden Geburtenrate heraus der Leerstand in den Wohnungsbeständen auf ein

kritisches Maß an. Die Genossenschaften, allen voran u. a. die MWG, machten mit Nachdruck dieses Strukturproblem öffentlich und forderten die Politik zum Handeln auf. Im Ergebnis begann 1999 das Programm „Stadtumbau Ost“. Es begriff den Wandel als Chance. Stadtentwicklungskonzepte wurden allerorts erarbeitet, sie bildeten die Grundlage für die geförderte Symbiose von Rückbau und Aufwertung, der sich auch die MWG als größte Wohnungsgenossenschaft der Stadt mit ihren damals rund 10.000 Wohnungen stellte.

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens und seines erfolgreichen Bestehens am Markt war es die richtige Entscheidung, längerfristig leerstehenden Wohnraum vom Markt zu nehmen und gleichzeitig den Bestand zu sanieren und zu modernisieren. Darüber hinaus jedoch neu zu bauen, war – das kann ich als Mitglied des Aufsichtsrates sagen – eine Entscheidung für die Zukunft. Hier bewies sich die MWG als Vorreiter. Ihre neu gebauten Wohnungen entsprechen in einem hohen Maße den Anforderungen und Bedürfnissen der Mieter. Die MWG schafft bedarfsgerechte Angebote für die wachsende Gruppe der Senioren, aber ebenso für die Familien und leben den Gedanken des Mehrgenerationenwohnens auf diese Weise. Die Vorhaben in der Crucigerstraße im



Der Vorstand Thomas Fischbeck  
und Axel Herrmann

## Die MWG baut neu

Moderner Genossenschaftsbau wird gelebte Realität in der Stadt. Die neuen Häuser garantieren das sichere und bezahlbare Wohnen für alle. Ihre Wohnungen erfüllen aber auch die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Sie bedienen Ansprüche, die alte und junge, langjährige und neue Genossenschaftsmitglieder heute stellen und die sich – von Barrierefreiheit bis Energieeffizienz – an der Zukunft orientieren.

Doch wie läuft dieses neue Bauen eigentlich ab? Was gehört dazu, um ein Vorhaben zum Erfolg zu führen? Und welche Menschen stehen mit welchen Professionen, Erfahrungen und Partnern hinter diesem langen, teilweise über Jahre andauernden Planungs- und Realisierungsprozess?

Unser Geschäftsbericht 2015 nimmt Sie mit auf eine Reise durch die Welt des Bauens: „Stadt gestalten, Wege ebnen, Perspektiven finanzieren und Wohngefühl geben“ heißt der rote Faden, der in vier Kapiteln vielfältige Ein- und Ausblicke in dieses Geschehen gewährt.

Fakt ist: Es ist eine Geschichte mit Happy End, mit glücklichen Mietern und zufriedenen Mitgliedern. Das hat die Vergangenheit gezeigt und das erhoffen wir auch für die Zukunft. Wir bedanken uns bei allen Protagonisten für ihre großartige Bereitschaft zur Mithilfe bei der Gestaltung dieses Berichts – und natürlich bei Ihnen, die der MWG ihr Vertrauen schenken, ob beim Wohnen oder Sparen. Und die die MWG zu dem machen, was sie ist: Wohnpartner fürs Leben.

Neustädter Feld, in der Johannes-R.-Becher-Straße im Kannenstieg oder in der Waagestraße in Reform seien hier beispielhaft als erste Vorhaben einer neuen Zeit genannt, die ab 2000 begann.

Kontinuierlich über 20 Millionen Euro jährlich setzt die MWG für bauliche Veränderungen mit einem namhaften Anteil für den Neubau ein. Darunter sind vielfach begehrte Objekte wie der 2015 im ersten Bauabschnitt fertiggestellte „Wein Hof – Am Nordpark“. Mit dem Zukunftsprojekt „Neustädter Straße“ will man mit der Modulbauweise „MWG 2020“ steigenden Baukosten begegnen, um – ohne Abstriche an der Qualität – Wohnraum weiterhin zu moderaten Mieten anbieten zu können.

Und schließlich ist da jenes Projekt am Breiten Weg. Die Straße soll, so beschrieb es mir meine Mutter, vor ihrer Kriegszerstörung eine einzige Erlebniswelt gewesen sein. Geschäft reihte sich an Geschäft, Laden an Laden. Unter diesem Argument einer wieder durchgängigen und abwechslungsreichen Stadtgestaltung gab es keine Alternative, als sich von den Bauten der 1960er-Jahre zu trennen – und neu zu bauen. Dass hier die MWG als einer von drei städtischen Bauherren mitwirkt, spricht für ihr Engagement für die Aufwertung und Attraktivität unserer Stadt.

Das Ziel für die Zukunft ist klar: niveauevolle Angebote an genossenschaftlichem Wohnraum für jedes Alter und jede Einkommensgruppe mit hoher Sicherheit und komfortabler Ausstattung zu gewährleisten und dafür kontinuierlich den Bestand – wie vom Prüfverband gefordert – zu erweitern. Höchste Priorität hat dabei der MWG-Grundsatz, „Wohnpartner fürs Leben“ zu sein. Und die Arbeit trägt Früchte: mit einem historisch niedrigen Leerstand von zwei Prozent.

Die MWG genießt ein großes Vertrauen in der Stadt und gibt es vielfach zurück. Verlässlich unterstützt sie gemeinnützige Projekte als Sponsor, wie etwa den Wiederaufbau der Johanniskirche, die als Wahrzeichen für die Kraft und den Gestaltungswillen der Magdeburger stehen mag. Vom erneuerten Südturm aus ergibt sich ein weiter Blick über die Elbestadt, die sich so toll verändert hat. Einer ihrer aktiven Mitgestalter ist die MWG.

  
Aufsichtsratsmitglied



# STADT GESTALTEN

# 1

## Die MWG in Magdeburg



957 Haustürschlüssel für  
Neubauvorhaben seit 2000



rd. 51 Mio. € Investitionen für  
Neubauvorhaben seit 2000



27.193,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
neu gebaut seit 2000

Die MWG baut seit über einem Jahrzehnt wieder neue Häuser in der Elbestadt. Nach Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes in den 1990er-Jahren sowie umfangreichem Rück- und Umbau des darauf folgenden „Stadtumbaus Ost“ ab dem Jahr 2000 zeigt sich die MWG seither als Bauherrin auf dem neuen, alten Feld des Neubaus. Die heißbegehrten modernen Mehrgeschosser und Stadthäuser in

Wohnanlagen und Ensembles finden sich mittlerweile in vielen Stadtteilen, ob in Reform, ob auf dem Werder, in Stadtfeld oder dem Neustädter Feld ...

Jedes Projekt ist dabei einzigartig in seinem Anspruch und birgt neue Herausforderungen mit veränderten Rahmenbedingungen, denen sich die MWG als aktive Mitgestalterin ihrer Stadt mit Enthusiasmus stellt.

INES PESCHOS,  
Geschäftsführerin Planungsbüro  
Baumert & Peschos GmbH



## HEIMVORTEIL: BAUEN FÜR MAGDEBURG

Just am Tag unseres Interviews feiert das Planungsbüro Baumert & Peschos GmbH ein großes Jubiläum. „Mein Vater, der Firmengründer, Manfred Baumert, wird heute 80“, erklärt Ines Peschos die Atmosphäre im Haus. Es ist ein bewegender Tag. „Mein Bruder Sven Baumert und ich haben vor 16 Jahren das Büro übernommen. Wir führen seither weiter, was er 1990 begonnen hat.“ Das Credo war von Anbeginn, ein breites Leistungsspektrum anzubieten. Das haben sie seither „vom klassischen Einfamilienhaus bis zum 100-Millionen-Euro-Industrieobjekt“ an vielen Orten der Welt unter Beweis gestellt. Dass der Weg der Magdeburger nicht früher den der MWG gekreuzt hat und der Heimvorteil genutzt wurde, verwundert fast, da sich ihre Büroadresse – im Ursprung das Haus der Großeltern – doch ganz in der Nähe, in der Neuen Neustadt findet.

Mit gleich zwei Bauvorhaben sind die Planer seit nun gut drei Jahren mit der MWG „im Geschäft“. Zum einen gewann man Anfang 2013 den Ideenwettbewerb für den „Wein Hof – Am Nordpark“, der in seinem ersten Bauabschnitt bereits realisiert wurde und das Familien- bzw. Generationenwohnen der MWG thematisiert. „Etwa zeitgleich lief das VOF-Verfahren\* zur Neubebauung des Breiten Wegs, in dem wir mit unserem Entwurf überzeugen konnten und nun in der Heimatstadt erneut bauen dürfen.“

Die Beauftragung mit diesen beiden Vorhaben spiegelt die typische Herangehensweise der MWG bei der Vergabe wider, die sich an den insgesamt neun Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) orientiert. Ines Peschos: „Für den ‚Wein Hof‘ sind wir bis zur Leistungsphase 5 – der Ausführungsplanung – dabei. Danach ist das Projekt an einen Generalüber-



## Nachgefragt bei der MWG Jörg Sopauschke, Technischer Leiter

Bauen ist wie das Konzert eines Orchesters: Erst ein vollendetes und harmonisches Zusammenspiel vieler unterschiedlicher Akteure sichert den Erfolg. Für den steht bei der MWG in Sachen Bau der Technische Bereich, der neben den zahlreichen Sanierungs- auch die Neubauvorhaben betreut. Der Leiter Jörg Sopauschke (48): „Wir erneuern nicht nur sukzessive den Bestand und sichern das Bestehen des Unternehmens am Markt, sondern lassen das Wohnungsangebot „wie einen Strauß Blumen breiter und bunter werden.“ So unterschiedlich die Projekte der MWG aber anmuten mögen: Jedes Einzelne folgt einem festen Ablauf, beginnend bei der Vorbereitung über die Planung, die Ausführung bis hin zur Vermietung. „Bevor also der erste Spatenstich erfolgt, muss zum Teil mehr Zeit in die Planung als in die spätere Ausführung investiert werden. Wichtigstes Kriterium dabei: die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit des neuen Hauses!“ Steigende Baukosten beschäftigen die ge-

samte Bauwirtschaft, so auch die MWG. Sopauschke: „Das sind rund zwei bis drei Prozent jährlich. Die neue Energiesparverordnung, aber auch erweiternde Auflagen z.B. für den Brandschutz fordern weiteren Tribut.“ Mit einer guten und detaillierten Entwurfsplanung, die nicht zuletzt Ergebnis der jahrelangen Erfahrung von Technischem Bereich und der Wohnungswirtschaft sind, ist man auf einem guten Weg, gemeinsam mit den Planern Kosten zu sparen. Um jedoch generell dem Trend entgegenzuwirken und trotzdem in guten Lagen bezahlbaren Wohnraum im genossenschaftlichen Neubau – ohne Verlust an der Qualität – anbieten zu können, hat die MWG in Zusammenarbeit mit Architekten und Fachplanern der Region die Modulbauweise „MWG 2020“, synonym „Magdeburger Ingenieurwissen“, entwickelt: „Es ist eine Art Baukastensystem aus vorgefertigten Elementen. Es wird Zeit, Material und Kosten zu optimieren und das System erstmals in der Neustädter Straße anzuwenden.“

nehmer übergeben. Er realisiert den Bau zu einem vertraglich vereinbarten Festpreis. Das garantiert dem Bauherrn eine hohe Kostensicherheit – und spart Kapazität: Immerhin hat er es während der Bauzeit mit nur einem Vertragspartner zu tun.“ Voraussetzung dafür ist allerdings eine perfekte Planung im Vorfeld sowie keine Änderungen während der Bauphase. Ist dies möglich? „Durchaus“, antwortet sie, „weil es vonseiten der MWG als Familiengenossenschaft sehr genaue Vorgaben unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit des neuen Hauses zu Wohnungsanzahl, -größen und -grundrissen gibt, die wir in enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit umsetzen. Die zweite Variante ist die Beauftragung des Architekten bis Leistungsphase 9, also das ganze Paket bis zur Übergabe des Hauses an den Bauherrn. „Hier ist während des Planungs- und Ausführungsprozesses noch die Möglichkeit der Anpassung gegeben“, verdeutlicht sie

den Unterschied. „Gerade diese Flexibilität ist ein großer Vorteil für den Bauherrn, wenn es wie beim Breiten Weg noch viele Unbekannte gibt.“ Beide Herangehensweisen verursachen gleiche Kosten.

Für die beiden Bauvorhaben musste jeweils ein neuer Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung aufgestellt werden. Der für den „Wein Hof“ kam dabei übrigens – eng von der Stadt begleitet – aus dem Hause Baumert & Peschos. Beim Breiten Weg ist zudem der Gestaltungsbeirat der Stadt eingebunden. Für Ines Peschos, die freie Architektin und Bauingenieurin, ist die Grundrichtung für das MWG-Projekt in Magdeburgs Mitte aber klar: „Es orientiert sich an der ursprünglich kleinteiligen Bebauung, wird dem Ort aber etwas Modernes in der Architektursprache des 21. Jahrhunderts hinzufügen – und, da bin ich mir sicher, die Stadt an dieser Stelle deutlich beleben.“

\* VOF – Vergabeordnung für die Vergabe freiberuflicher Leistungen



# WEGE EBNEN

## 2

### Breiter Weg 261/262



459 Türen  
werden eingebaut



465 Fenster  
werden eingebaut



732 m<sup>2</sup> Balkon- und  
Terrassenflächen

Flaniermeile, Geschäftsstraße, exklusive Wohnlage – der Breiter Weg ist Magdeburgs erste Adresse. Jetzt wird hier die MWG bauen. Und das unter den aufmerksamen Blicken einer ganzen Stadt. Das Vorhaben ist ambitioniert und wird anstelle zweier Achtgeschosser aus den 1960er-Jahren einen Straßenabschnitt schließen, wo vor der Zerstörung 1945 gründerzeitliche Wohn- und Handelshäuser standen. Entlang der benachbarten Leibnizstraße ist zudem ein Parkhaus

geplant, dazu ist die MWG-Parkraum GmbH gegründet worden. Zweifelsfrei: Das Stadtbild wird sich ändern, denn neben der MWG sind dort weitere Bauherren die Wobau und die WBG „Otto-von-Guericke“ eG. Für dieses Vorhaben ist der Entwurf eines neuen B-Plans erarbeitet worden, der nach Beschlussfassung für die zukünftige Bebauung verbindlich ist. Dass unterdessen die zukünftige Großbaustelle Unvorhersehbares offenbart, war indes nicht geplant.



TORSTEN KRESSE, Einsatzleiter  
Kampfmittelbeseitigungsdienst

## ECHT SCHARF: TAGE WIE DIESER

Es ist ein brütend warmer Julitag in Magdeburg, als gegen Mittag der Anruf in der Dienststelle eingeht: „Bombenfund in der Innenstadt!“. Für diesen Ernst- und Einsatzfall gibt es unter den Kollegen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein „geflügeltes Wort“, ein Synonym: „Bombenwetter“. Mit knapp 30 Grad Celsius trifft das an diesem 18. Juli gleich in zweifacher Hinsicht zu.

Der Fundort: die Abrissbaustelle des Breiten Wegs 261/262, kaum drei Steinwurf von Dom und Domplatz entfernt, wo zu jener Zeit der Achtgeschossiger für das gemeinsame Neubauvorhaben von MWG und der Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ eG seinen Platz räumt. Einsatzleiter Torsten Kresse: „In der Tiefe der Baugrube hatten Bauarbeiter ein verdächtiges, verbeultes Metallteil ausgemacht, eine – wie sich herausstellen sollte – verrostete Keller-Kohlenschütte. Aber genau darin lag

sie, ihr Heck war deutlich zu sehen: eine amerikanische Fünf-Zentner-Fliegerbombe. Ein Relikt aus dem Zweiten Weltkrieg.“ Kresse weiß, wie dicht die Elbestadt in den letzten Kriegsmonaten von Bombardements der Alliierten überzogen wurde. Sprengkörper mit einer Wucht von über 10.000 Tonnen zerstörten einen Großteil. „Erfahrungsgemäß zündeten jedoch etwa 10 Prozent der tödlichen Luftfracht nicht: Blindgänger, ein gefährliches Erbe.“

Deshalb: Wer heute baut, muss für sein Grundstück einen Antrag auf Überprüfung auf Kampfmittel bei der zuständigen Sicherheitsbehörde, hier die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord in Magdeburg, stellen. „Anhand einer Belastungskarte wird ermittelt, ob eine Freigabe erteilt werden kann oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst herangezogen wird. Wie am Breiten Weg, wo die Kollegen, wie es Torsten Kresse sagt, „mit im Boot sitzen“,



## Nachgefragt bei der MWG Dennis Kluck, Bauleiter

Voraussichtlich im Herbst 2016 werden sich im Breiten Weg 261/ 262 die Kräne drehen. Dann könnte Baustart für das Projekt sein, mit dem sich die MWG als Investor und Bauherr in einem sensiblen Bereich der Magdeburger Innenstadt beweist. Das Gebäudeensemble aus zwei unterschiedlich gestalteten, sechs Geschosse hohen Wohn- und Geschäftshäusern plus einem Staffelgeschoss sowie einem zehn Geschosse hohen Eckturm samt Staffelgeschoss wird städtebaulich und architektonisch Zeichen setzen und „ist in seiner Größenordnung definitiv eine Herausforderung“, fasst es Bauleiter Dennis Kluck (42) zusammen.

Er wird später der Vertreter des Bauherrn auf der Baustelle sein, seine Arbeit beginnt lange vor dem ersten Spatenstich. Denn schon mit der Entwurfsplanung, diesem stimmigen und realisierbaren Planungskonzept, wie es die dafür geltende Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in ihrer Leistungsphase 3 beschreibt,

beginnen die ‚MWG-Planungsrunden‘. Hier treffen sich in festem Turnus die eingebundenen Architekten, Ingenieure und Fachplaner gemeinsam mit den Mitarbeitern der MWG-Wohnungswirtschaft und -Bauleitung, „um intensiv alle Details bis zur Genehmigungsplanung zu besprechen. Letztlich auch alle Dinge, die das erworbene und zu bebauende Grundstück betreffen: Prüfung des Baugrunds, Klärung der Leitungsverläufe, Einbindung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, der Archäologen ...“

Immer gibt es Überraschungen, vom spektakulären Bombenfund bis hin zu den Ausgrabungsgegenständen wie der kleinen Webspindel, die aus der Zeit des Mittelalters ans Licht geholt werden konnten. Zudem werden Versorgungsleitungen umverlegt: „Die zukünftige Bebauung rückt um zwölf Meter näher an die Straße heran, um wie vor 1945 wieder eine einheitliche Baukante zu schaffen. Und erst dann, wenn wir ‚aus der Erde raus sind‘, die Planung steht und genehmigt ist, kann der eigentliche Neubau beginnen.“

aber eigentlich nur beobachtend begleiten, „weil eine vorherige Sondierung wegen der Bestandsbebauung nicht möglich ist.“

Am 18. Juli 2014 laufen derweil trainierte Automatismen an. Kresse: „Ein gemeinsames Lage-Einsatzzentrum wurde eingerichtet, dort Absperrradius und Zeitplan, mögliche Evakuierung und natürlich die Entschärfungsmöglichkeiten besprochen: Welchen Typ Sprengkörper haben wir identifiziert, in welchem Zustand ist der Zünder, kann er entschärft werden? Oder muss die Bombe gar aus der Stadt herausgefahren werden?“, umschreibt er ein heikles, hochgefährliches Szenario. An diesem Tag fällt die Entscheidung für eine Entschärfung vor Ort, läuft die Evakuierung in einem Umkreis von 500 Metern an, verlassen rund 6.000 Anwohner ihre Häuser. Der öffentliche Nahverkehr wird eingestellt, der Landtag geräumt.

In den kühleren Abendstunden um Punkt 21 Uhr – die südliche Innenstadt ist menschenleer – klettern Torsten Kresse und Sprengmeister André Römer zurück in die Baugrube. Augenblicke der Höchstkonzentration: „Der Heckzünder lag frei und konnte problemlos entschärft werden. Um den Kopfzünder zu erreichen, mussten wir allerdings die Bombe weiter freilegen ...“ 39 Minuten lang hält die Stadt den Atem an. Dann ist die Gefahr gebannt. 125 Kilogramm TNT-Gemisch, vergraben seit sieben Jahrzehnten unter einem Plattenbau – das hört sich nicht nach einem „Bombenjob“ an. Torsten Kresse lächelt, die Antwort klingt bescheiden: „Wir sind keine Helden. Man muss wissen, womit man es zu tun hat und das Risiko realistisch einschätzen.“ Was er nicht sagt: Ohne sie könnte weder gefahrfrei noch sicher Neues in der Stadt entstehen.



# PERSPEKTIVEN FINANZIEREN

# 3

SPAREINRICHTUNG



## Neustädter Straße



4.500 Tonnen Beton  
werden verbaut



426 Wohn-Module  
insgesamt eingebaut



2 Mio. € davon aus  
MWG-Sparmitteln

„Neustädter Straße“ – ein Name wird Programm: Mitten in der Magdeburger Altstadt baut die MWG ein Stück neue Stadt. Im Dreieck zwischen Elbe und Fischerufer, Festung Mark und Altem Markt avanciert eine Brache zum Bauplatz. Hier werden bis voraussichtlich 2017 in zwei baugleichen Häusern zweimal 17 Wohnungen entstehen. In der Summe 34 Mal Wohnglück für neue Mieter, finanziert zu einem Teil aus Spareinlagen. Wie das geht? Mit dem „MWG-Neubau-Sparen“ der MWG-Spareinrichtung,

einem am 1. Oktober 2015 zum Weltspartag aufgelegten Angebot. Schnell war die auf 2 Millionen Euro gedeckelte Anlage vergriffen. Das spricht für deren Attraktivität, zeugt aber vor allem vom Vertrauen in ein altes und doch modernes Modell des „Sparens – Bauens – Wohnens“. Es transferiert die gute alte Idee der Gründungsväter der Genossenschaft von der „Kraft der Gemeinschaft“ ins Heute und unterstützt erfolgreich Bauvorhaben in Magdeburg.



MONIKA VOLKMANN,  
Sparerin der  
MWG-Spareinrichtung

## VORGESORGT: DER KURZE WEG ZUM GLÜCK

Von ihrer Wohnung in der Weitlingstraße sind es keine fünf Minuten bis zum Magdeburger Alten Markt, jener Adresse im Herzen der Landeshauptstadt, an der die MWG im Jahr 2009 ihre Spareinrichtung öffnete. „Damals“, sagt Monika Volkmann (75), „war ich noch Kundin eines anderen Bankinstituts, sah aber mit Interesse den neu eröffneten Finanzpunkt. Dachte mir: Da gehst du mal hin und schau.“ Das erzählt sie mit einer solchen Leidenschaft, als wäre es gestern gewesen. Es war ihr kurzer Weg zum Glück.

Moderne Geschäftsräume, freundliche Mitarbeiter: „Mich empfing ein netter junger Mann, Herr Kammann, der stellvertretende Leiter. Er hat mir das System der Spareinrichtung und mögliche Anlageprodukte erklärt – und ich habe mir alles in Ruhe überlegt.“ Immerhin sei sie ja Laie, schränkt sie ein, und kenne sich nicht so aus.

Das Ergebnis: Sie wechselte und gehört seither zu den genossenschaftlichen Sparerinnen und Sparern, die in einer historischen Niedrigzinsphase von sicheren, aber einfachen Anlageprodukten mit überdurchschnittlichem Zins auf Guthaben profitieren.

Es seien diese unschlagbar guten Konditionen gewesen, warum sie sich für die MWG-Spareinrichtung entschieden habe, und dann auch für das im Oktober 2015 angebotene „MWG-Neubau-Sparen Neustädter Straße“, weil – und das zu betonen war ihr wichtig, „wir gern ein aktuelles Wohnbauprojekt in der Stadt Magdeburg unterstützen.“ Minimal 5.000 Euro konnte jeder Sparer in die auf zehn Jahre befristete Anlage geben. Es war ein Staffelnzins vereinbart, beginnend mit zwei Prozent, im letzten Jahr dann drei Prozent. „Da bin ich doch begeistert, wo man bei den anderen Kreditinstituten



## Nachgefragt bei der MWG Lutz Kammann, stellv. Leiter Spareinrichtung

Genau zwei Millionen Euro der MWG-Sparer werden im Neubauobjekt „Neustädter Straße“ stecken. Auf diesen Betrag war das Angebot des „MWG-Neubau-Sparens“ zum Weltspartag 2015 mit einem lukrativen, auf zehn Jahre gerechneten Staffelnzins gedeckelt. Zwei Millionen Euro – das ist ein knappes Drittel der voraussichtlichen Gesamtinvestitionssumme für den Bau der beiden geplanten Häuser. „Es ist gerade diese Transparenz, aus der sich Identifikation und Vertrauen der Sparerinnen und Sparer speisen“, sagt der stellvertretende Leiter der 2009 eröffneten MWG-Spareinrichtung, Lutz Kammann (46). „Vielen ist es wichtig zu wissen: Mein Geld steckt in diesem Haus! Da spiegelt sich auch Stolz, selbst gestaltend wirken und in die Heimatstadt Magdeburg investieren zu können.“

Die exklusiven Anlageangebote wie das „MWG-Neubau-Sparen“ sind beliebt. Bereits für das Vorhaben in der Weinbergstraße hatte man einen objektgebundenen Sparbrief

aufgelegt. Auch er war schnell vergriffen. Aber ob Festzins-, Dynamik-, Treue- oder Juniorsparen – allen MWG-Sparprodukten ist gemeinsam, dass die Einlagen allein für die Modernisierung des MWG-Wohnraums, für den Bau neuer Wohnungen oder für die Ablösung teurer Kredite verwendet werden, „entschieden jenseits von Provisions- oder gar Spekulationsgeschäften. Das untersagen die gesetzlichen Anforderungen an eine Spareinrichtung.“

Dass für die Sicherung der Gelder der gesamte Immobilienbestand der MWG steht, wissen die rund 4.100 zufriedenen Kunden. 6.600 Konten wurden seit Eröffnung eingerichtet, 70,3 Millionen Euro per 31.12.2015 eingezahlt – Ergebnis der gewährten guten Zinserträge auf die MWG-Sparguthaben trotz Niedrigzinsen allerorten. Es ist eine Win-win-Situation, wie sie klassischer kaum sein kann und dem Wesen einer Genossenschaft entspricht: „Was der Einzelne nicht vermag, das vermögen viele.“\*

\* Friedrich Wilhelm Raiffeisen

keine Guthabenzinsen mehr bekommt!“, sagt die ehemalige Chefsekretärin. „Ich habe nur gute Erfahrungen mit der Spareinrichtung gemacht. Die Genossenschaft genießt mein Vertrauen.“

Den Sinn fürs Sparen habe ihr das Leben beigebracht, sagt sie. Man wisse nie, was kommt. So sorgt sie vor, fördert auch gern ein soziales Projekt, aber mit dem Sparen bei der MWG eben auch das Bauen in der Stadt. Dieses Bewusstsein rührt bei Monika Volkmann aus noch ganz anderen Zeiten: jenen nämlich, als nach dem Zweiten Weltkrieg Wohnraum in Magdeburg rar und es dem Mut der Aktiven zu danken war, dass genossenschaftliches gemeinsames Handeln den Bau von Häusern in kurzer Zeit ermöglichte. Auch ihr Mann wurde Mitglied der damaligen AWG „Friedrich Engels“ und erhielt nach den vielen zu erbringenden Aufbaustunden für die vierköpfige

Familie die Wohnung in der Weitlingstraße. So solle es auch anderen gehen, die heute auf eine Wohnung – wie in der Neustädter Straße hoffen, sagt die Seniorin. Sie weiß auch die Vorzüge der großen Stadt zu schätzen. Die vergangenen Jahren wohnte sie bei ihrem neuen Lebenspartner vor den Toren Magdeburgs inmitten eines erfüllenden – ganz ähnlich wie beim Sparen – vom „Wachsen“ und „Vermehren“ geprägten Land- und Gartenlebens. Ihre modernisierte Stadtwohnung in der Weitlingstraße aber behielt sie währenddessen. Jetzt geht es für beide genau dorthin zurück, nah an Arztpraxis, Apotheke, Einkauf und Kultur – und keine fünf Minuten von der MWG-Spareinrichtung entfernt. „Dann werde ich mir öfter sagen: Da gehst du mal nach aktuellen Angeboten schauen“, lächelt sie. Es ist der kurze Weg der Monika Volkmann zum Glück.



# WOHNGEFÜHL GEBEN

# 4

Große Weinhofstraße/Pappelallee  
„Weinhof – Am Nordpark“



Größe des Grundstücks:  
insgesamt 9.301 m<sup>2</sup>



rd. 15 Mio. Euro  
Investitionsvolumen



4 Riegelhäuser  
mit 69 Wohnungen

Wie das fehlende Teil eines Puzzles ergänzt und verdichtet der neue MWG- „Weinhof – Am Nordpark“ die Magdeburger Alte Neustadt. Ob in der Großen Weinhofstraße einst ein Weinhändler seinen Sitz hatte oder eine Gastwirtschaft so hieß – der Ursprung des Namens scheint ungeklärt. Klar aber ist: Jetzt stand er Pate für das neue Wohnquartier. Dessen Vermietung ist schon jetzt – wie übrigens alle innerstädtischen Bauvor-

haben der MWG – eine Erfolgsgeschichte. Denn lange vor dem ersten Spatenstich war die Nachfrage so unglaublich hoch, dass die 15 barrierefreien Zwei-, Drei- und Vierraum-Wohnungen ruckzuck vergeben waren. Für die drei Folgehäuser mit ihren insgesamt 54 Wohnungen, avisierte Fertigstellung 2017/18, erwartet man nichts anderes: Bereits jetzt liegen rund 200 (!) Anmeldungen vor.

IREEN SCHACKE (30), PHILIPP ECKSTEIN (30) und BABY ISOLDE (5 Monate) gehören zu den neuen Mietern in der Großen Weinhofstraße 14.



## ZUKUNFTSSICHER: MAGISCH GUTE AUSSICHTEN

Von dieser Dachterrasse kann man in die Zukunft schauen. Das wussten Ireen Schacke und ihr Freund Philipp Eckstein, als ihnen der Schlüssel zu ihrer neuen Wohnung übergeben wurde. Denn von hier reicht der Blick direkt hinüber zur Kindertageseinrichtung „Am Nordpark“, wo ab Oktober 2016 ihre Tochter Isolde spielen wird.

Sie waren zu zweit eingezogen, jetzt sind sie zu dritt. Es war beider Traum, noch vor der Geburt des Kindes in einer neuen, größeren Wohnung anzukommen, von der sie sich von Anbeginn ihrer Suche viel versprochen: ruhig und doch zentrumsnah, neu oder saniert mit mindestens drei Räumen, einem Gäste-WC und am liebsten einer Dachterrasse mit Feierabendsonne, also Südwestorientierung. Dass sich alle diese Wünsche auf so wundersame Weise hier in der Alten Neustadt im ersten der zukünftig vier

MWG-Riegelhäuser des „Weinhofs“ erfüllten, kann Ireen Schacke, die angehende Internistin, bis heute noch nicht so richtig fassen. Hinter ihnen lag eine lange Odyssee quer durch den Wohnungsmarkt der Stadt.

„Seit ich im 4. Monat schwanger war, haben wir uns um eine passende Wohnung bemüht und unzählige angesehen. Aber entweder war die offerierte bereits vergeben, obwohl ein Besichtigungstermin vereinbart war... Oder es kam keiner... Oder es standen bis zu 15 Leute Schlange für eine wirklich abgewohnte, nicht renovierte Wohnung und der private Eigentümer sagte lapidar: „Neu gemacht wird hier aber nichts!“ Das war eine neue, eine enttäuschende Erfahrung. Bisher hatte das Paar sicher bei einer Genossenschaft in Stadtfeld gewohnt, „wo sich um alles gekümmert wurde, wo man Ansprechpartner hatte und die Hausgemeinschaft zusammenhielt.“



## Nachgefragt bei der MWG Matthias Altrichter, Wohnungsmarktleiter

Vermietung ist Kommunikation, ist Gespräch, Austausch, Verstehen. Es ist eine Arbeit, die auf Menschenkenntnis setzt und besonders bei der Vergabe von Wohnungen in einem Neubau gefragt ist, „wenn es darum geht, eine Hausgemeinschaft völlig neu zu formen, passende Charaktere zueinander zu fügen, ob Junge oder Alte oder Familien mit Kindern.“ Auf diese Gabe vertraut der Vermietungsprofi Matthias Altrichter (39), denn: „Uns sind gut funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften wichtig.“

Mancher mag denken, die Vermietung eines Hauses beginne erst mit dessen Fertigstellung, wenn gerade die Farbe an den Wänden trocknet. Dabei ist das sechsköpfige Team um den Leiter des MWG-Wohnungsmarktes Mitte weit vorher gefragt, nämlich bereits in der Planungsphase noch vor Einreichung des Bauantrages beim Bauordnungsamt. „Aus der Erfahrung vieler Jahre heraus wissen wir, was gebraucht und was gewünscht ist. Daher bestimmen wir maßgeblich

über die Raumaufteilung in den Wohnungen mit. Die Grundrisse entstehen hier im Hause der MWG in Abstimmung mit den beteiligten Bereichen und Planern. Und der Erfolg gibt uns recht.“ Dabei lerne man aus jedem Projekt: Was hat am Ende gefallen, was kann man verbessern? „Davon profitieren wiederum die nächsten Mieter.“

Nach „Kennenlernterminen“ und „Schautagen“ auf der Baustelle, nach Höhen und Tiefen zwischen Zweifel und Entschluss, kennt er sie schließlich alle, die Lebensgeschichten der Menschen, die auf der Suche nach neuen Räumen für ihr Leben den Weg zur MWG gefunden haben. Altrichter: „Manche Familien sind seit Generationen Mitglied.“ Auch das mache das Leben in einer Genossenschaft aus. Daher: „Mein Anspruch ist es, nicht einfach zu vermieten, sondern die Leute glücklich zu machen. Das allein verbindet die Menschen mit dem Unternehmen. Wir sind eine Familiengenossenschaft: Wohnpartner fürs Leben.“

Aber eine größere als ihre bisherige Zweiraumwohnung war hier in absehbarer Zeit nicht zu haben.

Auf das MWG-Wohnprojekt zwischen Großer Weinhofstraße und Pappelallee machte sie schließlich Philipps Großmutter aufmerksam, „Omi Traudi, die Agile, die sich für uns informierte, wo in der Stadt neu gebaut wird und schließlich den Kontakt zur MWG herstellte“, erzählen sie. „Die Großeltern Eckstein waren selbst früher MWG-Mitglied, nur dass sie vor gut zwanzig Jahren ihre Wohnung in der Telemannstraße kauften.“

Und tatsächlich. Matthias Altrichter, der Leiter des Wohnungsmarktes Mitte, hatte gute Nachrichten: Ein Interessent sei abgesprungen, die Dachgeschosswohnung verfügbar. „Wir haben sie gesehen und sofort gedacht: Ja, das ist es! Und vorm Haus ist die Kita, in der man als MWG-Mitglied wohl auch gute Chancen hat, einen

Platz zu bekommen!“ Beiden war auch klar: Die Wohnung ist nicht billig. Es hat ein Wochenende des Überlegens gebraucht, bis sie sich gemeinsam für ein Dafür entschieden, denn: „Perspektivisch muss sie bezahlbar sein.“

Seither haben sie ihren Entschluss nicht eine Minute bereut: Im „Weinhof“ ist es ruhig und doch zentrumsnah. Sie wohnen im Grünen, nah am Nordpark, nah an den Großeltern und auch nah am Neustädter Bahnhof, von dem aus Philipp zur Arbeit nach Dessau ins Umweltbundesamt fährt. Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, ein Gästewc mit Dusche und ein Bad mit Wanne, gerade die ist fürs Baby so wichtig. Und dann ist da die traumhafte Dachterrasse samt warmer Abendsonne und den bereits beschriebenen besten Zukunftsaussichten: Denn Isolde hat als MWG-Mitglied tatsächlich bevorzugt einen Platz in der Kita „Am Nordpark“ bekommen. Magisch.

# ZAHLEN UND FAKTEN

**0,3 Mio.** Euro Dividenden-Zahlung

**3,5 Mio.** Euro Jahresüberschuss

**186,4 Mio.** Euro Eigenkapital

**45,8 Mio.** Euro Umsatzerlöse

**377,8 Mio.** Euro Bilanzsumme

**336,3 Mio.** Euro Anlagevermögen

**10,5 Mio.** Euro Cashflow

**2,0 Prozent** Leerstandsquote

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

## A. Grundlagen des Unternehmens

- Firma: MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg – gegründet am 29.07.1954
- Sitz/Anschrift: Magdeburg, Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg
- Eintragung: GnR des Amtsgerichtes Stendal, Registernummer 2041
- Satzung: Aktuelle Fassung vom 07.06.2011, eingetragen am 26.09.2011
- Geschäftszweck:  
Erwerben, Errichten, Bewirtschaften, Betreuen und Veräußern von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Darüber hinaus kann die Genossenschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der ausschließlich Einlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen angenommen werden.
- Geschäftsanteile: Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 €
- Nachschusspflicht: keine
- Steuerlicher Status: voll steuerpflichtig bis 31.12.2003  
Im Jahr 2008 erfolgte rückwirkend zum 01.01.2004 der Statuswechsel zur partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.
- Beteiligungen: 100 %ige Gesellschafterin der MWG Media GmbH, der MWG Energie GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25,0 T€ sowie der MWG-Parkraum GmbH mit einem Stammkapital von 250,0 T€.
- Beschluss gemäß § 49 GenG:  
Beschränkungen für die Gewährung von Krediten wurden mit Beschluss der Vertreterversammlung am 09.06.2015 festgelegt.

Allgemeine  
Unternehmens-  
angaben

---

## B. Wirtschaftsbericht

Die Weltwirtschaft schwächelte im Jahr 2015. Sie war u. a. vom fallenden Ölpreis geprägt. Das führte in den von den Öleinnahmen abhängigen Ländern zu Problemen bei der Haushaltsfinanzierung. Auch der Ukraine-Konflikt, die griechische Staatsschuldenkrise und die Flüchtlingsproblematik, speziell in Syrien, hatten teils erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung vieler Länder. Die EZB kaufte in großem Umfang Staatsanleihen auf, um die Wirtschaft in der EU-Zone anzukurbeln.

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2015 als stabil erwiesen.

Wirtschaftliche  
und demografische  
Entwicklung

## Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber 2014 um 1,7 %. Getragen wird der Anstieg durch die Binnenwirtschaft, die u. a. vom Rückgang der Rohölpreise profitierte. Auch für 2016 wird ein Wachstum des BIP erwartet.

Am Arbeitsmarkt konnte eine positive Entwicklung beobachtet werden. Die Zahl der Arbeitslosen ist gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stiegen an. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 %. Deutschland führte den Mindestlohn von 8,50 Euro/Stunde ein.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt gegenüber 2014 um 0,3 % (2014: 0,9 %). Die moderate Teuerungsrate 2015 resultierte vor allem aus dem Preisrückgang für Energie.

Auch in Sachsen-Anhalt ist das Bruttoinlandsprodukt gestiegen (1,2 %). Positive Impulse kamen aus dem Baugewerbe und dem Handel.

Die Inflationsrate in Sachsen-Anhalt lag 2015 bei 0,5 % gegenüber 1,1 % im Jahr 2014.

Es ist, wie auch schon in den Vorjahren, ein Anstieg der Baupreise zu verzeichnen. In Sachsen-Anhalt erhöhten sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden für Rohbauarbeiten um 1,3 % und für die Preise für Ausbauarbeiten um 1,6 %.

Preise für Instandhaltungsleistungen in Gebäuden und Wohnungen erhöhten sich im November 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,7 %.

Im Dezember 2015 waren in der Stadt Magdeburg 238.212 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2014 einen Zuwachs um 3.354 Einwohner (Vorjahr: 234.858 Einwohner). Hier setzt sich der positive Trend der Vorjahre auch im Jahr 2015 fort. Grund für den Zuwachs ist u. a. auch die Zuwanderung aus den Bürgerkriegsgebieten außerhalb Europas, speziell aus Syrien. Es wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren nicht mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Jedoch wird es zu Veränderungen in den Stadtteilen kommen. Im Jahr 2015 konnten die Stadtteile Alte und Neue Neustadt sowie die Leipziger Straße und Neu Olvenstedt Zuwächse verzeichnen, bedingt durch die Unterbringung von Flüchtlingen. Buckau konnte ebenfalls ein Plus an Einwohnern verbuchen; dieser Stadtteil hat seit einigen Jahren ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Geringe Verluste mussten u. a. Reform (181 Einwohner) und Brückfeld (50 Einwohner) hinnehmen.

Der Altersdurchschnitt der Magdeburger Einwohner liegt bei rd. 45,4 Jahren. Jedoch wird es perspektivisch zu einer Verschiebung in den Altersgruppen kommen. Der Anteil der über 64-Jährigen wird ansteigen und damit auch mit fortschreitendem Alter der Anteil der Pflegebedürftigen. Die soziale Infrastruktur muss sich diesen Entwicklungen anpassen. Seit 2005 ist die Anzahl der stationären Pflegeeinrichtungen kontinuierlich angestiegen. Federführend für den Ausbau des Angebots an Pflegeheimen waren dabei die freigemeinnützigen Betreiber.

Im Wettbewerb um Fachkräfte wächst die Gefahr, dass Arbeitskräfte abwandern. Daher gilt es, die Attraktivität und Anziehungskraft Magdeburgs zu stärken. Junge, qualifizierte Menschen müssen hier eine berufliche Perspektive mit guter Bezahlung haben. Die Anstrengungen der Verwaltung zielen zudem weiterhin darauf ab, Fachkräfte und Berufsnachwuchs in Magdeburg zu halten bzw. zu gewinnen.

Magdeburg ist Universitäts- und Hochschulstandort mit rd. 19.000 Studenten.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2015 10,8 % (Vorjahr 10,6 %). Leider ist die Arbeitslosenquote jugendlicher Arbeitssuchender (15 bis 24 Jahre) gegenüber dem Vorjahr kaum gesunken. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat sich nur geringfügig verändert.

Magdeburg will auch 2016 und darüber hinaus attraktiv für Familien bleiben. Steigende Geburtenzahlen zeigen, dass sich Familien in Magdeburg wohlfühlen. Um den steigenden Geburtenzahlen gerecht zu werden, ist der Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten geplant. Im Jahr 2015 erfolgte außerdem die Sanierung mehrerer Grundschulen.

Die Landeshauptstadt hat im Jahr 2015 das Verfahren für die Bewerbung zur Kulturhauptstadt Europas 2025 forciert.

2015 erfolgten vorbereitende bzw. Baumaßnahmen für die Strombrückenverlängerung und den Tunnelbau in der Ernst-Reuter-Allee. Diese Baumaßnahmen setzen sich auch im Jahr 2016 fort. Außerdem soll 2016 die Sanierung der Stadthalle im Rotehornpark beginnen.

2015 war außerdem durch die Aufnahme von Flüchtlingen geprägt.

Wichtig ist für 2016, den Integrationsprozess voranzubringen und einen eigenen Beitrag zu leisten.

## Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

---

Für das Jahr 2015 zieht die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt eine positive Bilanz. Die 200 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 357.000 Wohnungen, in denen ca. 650.000 Menschen wohnen.

Der demografische Wandel wird unvermindert weitergehen. Vor allem junge, qualifizierte, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Der Anteil der Bevölkerung über 50 Jahre wächst daneben überproportional. Dies erfordert aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Es gilt, mit im Bundesdurchschnitt sehr günstigen Mieten den Wohnungsbestand erfolgreich zu bewirtschaften. Auch Dienst- und Sozialleistungen sind zunehmend notwendig, um ein langes Verweilen der Mieter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz steigen stetig. Der Anpassungsprozess im Bereich des Wohnens ist eine Daueraufgabe, verbunden mit hohen Investitionskosten. Die energetische Sanierung muss jedoch wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben.

Die MWG stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels. Das altersfreundliche Wohnen mit dem dazugehörigen Netz sozialer Dienste ist von großer Bedeutung. Bereits 2009 hat die MWG begonnen, Aufzüge in den 10-Geschossen mit einem ebenerdigen Zugang umzubauen. Auch im Jahr 2015 gab es wieder vier dieser Maßnahmen. So wird den Mietern – nicht nur den älteren, sondern auch Mietern mit Kindern – der barrierefreie Zugang zum Haus bzw. zur Wohnung möglich.

## Lage auf dem Wohnungsmarkt/ Stadtumbau

## Lage auf dem Wohnungsmarkt/ Stadtumbau

Unsere Erweiterte Mitgliederbetreuung ist eine wichtige Säule der Mieterbindung. Der im November 2010 gegründete MWG-Nachbarschaftsverein trägt ebenfalls mit zahlreichen Aktivitäten aktiv zur Betreuung bei.

Die MWG ist auch eine Familiengenossenschaft, d. h., auch für junge Familien gibt es Angebote – und nicht nur wohnungsseitig. So tragen beispielsweise Patenschaftsverträge mit Kindertageseinrichtungen und die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern zur Unterstützung bei. Im Jahr 2013 erfolgte der Kauf der Kita „Am Nordpark“ sowie des Hortes „Pappelallee“ aus dem Liegenschaftsportfolio der Landeshauptstadt. Damit erwarb die MWG ein anteiliges Belegungsrecht für freie Kita-Plätze – ein zusätzliches Vermietungsargument für die MWG. Für 2016/2017 ist aufgrund der großen Nachfrage an Kita-Plätzen ein Erweiterungsbau zur Schaffung zusätzlicher Plätze geplant.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau von rd. 120.000 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von rd. 55.500 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von rd. 46 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt. Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei rund 7,5 %.

Die Leerstandsquote in Magdeburg gesamt liegt bei rd. 13,0 %, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand rd. 8,2 %. Die MWG weist am 31.12.2015 eine Leerstandsquote von rd. 2,0 % aus.

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

---

## Bestand

Der am 31.12.2015 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:

- 8.960 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 523.228 m<sup>2</sup>
- 45 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 10.060 m<sup>2</sup>
- 6 Gäste-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 350 m<sup>2</sup>
- 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von 59,52 m<sup>2</sup>
- 1.954 Garagen und Stellplätze

Außerdem verwaltet die MWG 24 Wohneigentumsanlagen mit 1.065 WE, davon 818 in fremdem Eigentum.

Gegenüber dem Vorjahresstichtag sind 94 Wohnungsabgänge einschließlich der WEG-Bestände und 50 Zugänge an Wohnungen zu verzeichnen.

Bei den Abgängen handelt es sich um 15 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen sowie den Komplettverkauf eines WEG-Objektes mit 51 Wohnungen. Besitzübergang war bereits am 31.12.2014, in der Bestandsentwicklung erfolgte die Berücksichtigung erst ab 01.01.2015. Hinzu kommen 28 Wohnungen aus der Stilllegung der 4. und 5. Etage in der Rollestraße 33-35; 36-39.

Die Zugänge beinhalten den Neubau von 15 Wohnungen in der Großen Weinhofstraße 14,14a sowie 28 Wohnungen in der Liebermannstraße 13,13a-b.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich rund 47 % der Wohnungen.

Der Wohnungsmarkt Nord betreut 4.238 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 2.901 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.821 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand weist einen hohen Sanierungsgrad auf, rund 96,9 % der Wohnungen sind umfassend saniert bzw. Neubauobjekte.

## Bestand

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch im Jahr 2015 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von rd. 5,8 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 beliefen sich Spareinlagen/Sparbriefe, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 70,3 Mio. €. Innerhalb der Sparprodukte hatte das Sparbuch den größten Anteil mit 33,5 % der Spareinlagen (einschließlich Juniorsparen).

Im Jahr 2015 wurden rd. 1,6 Mio. € aus Spareinlagen für Bauvorhaben und zum Ankauf eines Wohnobjektes sowie dreier zur Bebauung vorgesehener Grundstücke eingesetzt.

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 3.191 Sparer auf 6.570 Konten Spareinlagen/Sparbriefe bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 22,0 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2015 1.297,6 T€ Zinsen, diese wurden den Spareinlagen/Sparbriefen gutgeschrieben. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben orientierte sich grundsätzlich an der Zinsentwicklung am Markt. Im Jahr 2015 gab es zwei Zinsanpassungen.

## Spareinrichtung

Auch 2015 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Summe in Höhe von 20.965 T€, einschließlich der laufenden Instandhaltung, verteilt sich wie folgt:

• Neubau/Projektentwicklung	3.196 T€
• Komplexe Modernisierungsmaßnahmen	6.481 T€
• Wohnumfeld	935 T€
• Einzelmodernisierungen	282 T€
• Instandhaltung/Instandsetzung	8.079 T€
• Abriss/Stilllegung	12 T€
• Ankäufe	1.979 T€

Darüber hinaus sind Kosten des Regiebetriebes (Personal-/Sachkosten) und der Materialverbrauch in Höhe von zusammen 874,7 T€ aufgewendet worden.

Bei den Neubaumaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um den Neubau in der Großen Weinhofstraße 14; 14a. Das Objekt ist zum 01.12.2015 fertiggestellt worden und war zum Mietbeginn voll vermietet.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen dienen hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und sind wichtig zur Schaffung moderner Objektausstattungen.

Bei den Modernisierungen handelt es sich zumeist um Elektrosanierung, Zentralisierung Warmwasserversorgung und Balkonergänzung.

## Investitionen

## Investitionen

Im Jahr 2015 wurden vier ebenerdige Aufzüge in drei Objekten eingebaut. Damit verbesserte sich der Zugang für die Mieter von 160 Wohnungen.

Bei den Ankäufen handelt es sich um den Ankauf eines Wohnobjektes sowie dreier Grundstücke. Die Investitionen wurden aus Eigenmitteln und Sparmitteln finanziert. Hinzu kamen Kreditmittel in Höhe von 3,2 Mio. €.

Auch zukünftig wird die MWG umfangreiche finanzielle Mittel für umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie den Neubau einsetzen. Die Investitionstätigkeit ist auf ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausgerichtet. Daher ist auch weiterhin die Arrondierung von Immobilien in günstigen Lagen angedacht.

## Vermietung

Am 31. Dezember 2015 waren von den 8.960 Wohnungen 181 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr 2,2 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 1,3 % der Wohnungen leer.

In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet. Im Jahr 2015 wurden 690 Nutzungsverträge beendet und 722 neue Verträge geschlossen. In den neu geschlossenen Verträgen sind 43 Mietverträge aus dem Zugang der Neubauobjekte enthalten. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 98,4 %. 128 Mieter vollzogen einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG beträgt 6,3 %.

### Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

per 31.12.	2015	2014	2013	2012	2011
Wohnungen ohne Nutzungsvertrag	2,0 %	2,2 %	3,2 %	3,8 %	4,5 %
Leerstand > 3 Monate	1,3 %	1,4 %	2,3 %	2,8 %	3,5 %

## Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2015 betrug 33.509,4 T€, die sich folgendermaßen aufteilen:

Angaben in T€	2015	2014	2013	2012	2011
Mieten für Wohnungen	32.031	31.540	31.218	30.556	30.339
Mieten für Garagen/Stellplätze	584	575	556	528	489
Mieten für Gewerbeobjekte	894	837	819	99	99
Durchschnittliche Sollmiete in €/m <sup>2</sup> WFL/NFL/Monat	5,23	5,12	5,05	4,93	4,86

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2015 bei 5,09 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 4,99 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Entsprechend unserem Wohnungsangebot im mittleren bis höherpreisigen Segment liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete zwischen 4,05 €/m<sup>2</sup> und 8,33 €/m<sup>2</sup>. Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 491,2 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind insbesondere der Neubau, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sowie Modernisierungumlagen. Gegenläufig wirken Abriss-/Stilllegungsmaßnahmen und Wohnungsverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich auf rund 1.068,5 T€.

## Sollmieten

Angaben in T€	2015	2014	2013	2012	2011
Mietausfall durch Leerstand	1.029	1.192	1.451	1.572	1.611
Mietminderungen	40	33	74	68	81

Die kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) betragen 1,49 €/m<sup>2</sup> WFL/Monat (Vorjahr: 1,43 €/m<sup>2</sup> WFL/Monat). Die warmen Betriebskosten lagen bei 0,73 €/m<sup>2</sup> WFL/Monat (Vorjahr: 0,95 €/m<sup>2</sup> WFL/Monat).

## Betriebskosten

### Entwicklung der Betriebskosten in der MWG

	2014 €/m <sup>2</sup> WFL/ Monat	2013 €/m <sup>2</sup> WFL/ Monat	2012 €/m <sup>2</sup> WFL/ Monat	2011 €/m <sup>2</sup> WFL/ Monat
Kalte BK	1,49	1,43	1,42	1,29
Warme BK	0,73	0,95	0,86	0,86
<b>Gesamt</b>	<b>2,22</b>	<b>2,38</b>	<b>2,28</b>	<b>2,15</b>

Die milden Temperaturen, Verhandlungen mit Energieversorgern und der Rückbau von Wohnungen waren u. a. ausschlaggebend, dass sich die Höhe der durchschnittlichen warmen Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr verringert hat. Die Erhöhung der kalten Betriebskosten beruht u. a. auf den Kosten für Rauchwarnmelder, die im Jahr 2014 erstmals in die Betriebskostenabrechnung eingeflossen sind.

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

## Tochtergesellschaften

### MWG Media GmbH

Am 29. Mai 2012 erfolgte die Gründung der MWG Media GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist der Betrieb (inkl. Wartung und Erneuerung) der Netzebene 4 (Hausverteilnetz) in den MWG-Wohnanlagen. Die MWG Media GmbH hat dazu mit ihren Partnern Verträge geschlossen, um die Versorgung der MWG-Mieter mit Breitbandkabeldienstleistungen, selbst zu gestalten. Außerdem bietet das Tochterunternehmen der MWG-Serviceleistungen rund um das Thema Fernsehen, Telefonie und Internet.

Die Geschäftsentwicklung ist positiv.

### MWG Energie GmbH

Die MWG Energie GmbH wurde am 30. Juli 2012 gegründet. Die Geschäftstätigkeit hat den Betrieb, die Optimierung, die Verwaltung und die Abrechnung der Leistungen zur Wärme- und Warmwasserlieferung mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen zum Gegenstand. Des Weiteren gehören die Erzeugung und Verteilung sowie der Einkauf und Vertrieb von Wärme, Warmwasser, Brennstoffen und Energie und die damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen dazu. Derzeit sind 33 Anlagen in 34 Objekten der MWG im Eigentum der MWG Energie GmbH. Die Geschäftsentwicklung ist ebenfalls positiv. Außerdem hat die MWG Energie GmbH im Jahr 2015 von der MWG 5 Photovoltaikanlagen erworben. Die Geschäftsentwicklung ist ebenfalls positiv.

## Tochtergesellschaften

### MWG-Parkraum GmbH

Die MWG-Parkraum GmbH wurde am 27. August 2015 gegründet.

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

## Mitglieder

### Entwicklung verbleibende Mitglieder/Geschäftsanteile

Am 31.12.	2015	2014	2013	2012	2011
Mitglieder – Anzahl	12.451	12.238	12.084	11.949	11.781
Geschäftsanteile – Anzahl	525.163	518.210	512.866	509.395	510.657

2015 konnte ein Mitgliederzuwachs von 213 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 820 Mitgliedern stand ein Abgang von 607 Mitgliedern gegenüber. In den Zugängen sind 88 Mitglieder enthalten, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 09.06.2015 ist im Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von 3 % in Höhe von insgesamt 304,5 T€ an unsere Mitglieder ausgeschüttet worden.

Im Zusammenhang mit unseren Mitgliedern betrachten wir unsere Erweiterte Mitgliederbetreuung. Im Zusammenhang mit unseren Mitgliedern betrachten wir unsere Erweiterte Mitgliederbetreuung als eine weitere wichtige Säule der Genossenschaft. Auch im Jahr 2015 sind wieder zahlreiche Aktivitäten erfolgt. Dazu zählen neben musikalischen und literarischen Veranstaltungen auch die MWG-Radtour und die Schiffsfahrt zur 50-jährigen Mitgliedschaft. In den Nachbarschaftstreffs der Stadtteile gab es Frühstückstreffen, Kreativzirkel und Spielnachmittage.

Auch für unsere MWG-Kinder gab es Angebote, wie die Teilnahme am Kinderferienlager Günthersberge oder am Familien-Camp, eine Schiffsfahrt mit Susi und Tino sowie das Treffen mit dem Weihnachtsmann bei der Kinderweihnachtsfeier.

Soziale Betreuung, Hausbesuche sowie Vermietung der Gästewohnungen zählen ebenfalls zu den Aufgaben der Erweiterten Mitgliederbetreuung.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die stärkere Einbeziehung unserer Vertreter. So gab es z.B. im Jahr 2015 u.a. neben den traditionellen Vertreterberatungen im Frühjahr eine Vertreterversammlung auf einem Schiff der Weißen Flotte im Herbst zum Thema Baugeschehen sowie eine Busfahrt durch den MWG-Bestand für interessierte Vertreter und Mitglieder.

## Personal

Der Vorstand und die engagierten Mitarbeiter haben, wie schon in den Vorjahren, gemeinsam dazu beigetragen, dass die MWG wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Auch im Geschäftsjahr 2015 hat der Vorstand der Mitarbeiter-

führung und -stimulierung einen hohen Stellenwert beigemessen. Die hohe Motivation der Mitarbeiter trug auch 2015 wieder ganz entscheidend zum wirtschaftlichen Erfolg bei.

## Personal

Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wird ebenfalls fortgesetzt. Im Jahr 2015 waren durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Es bestehen 8 Altersteilzeitverträge; so wird es Mitarbeitern ermöglicht, vor dem regulären Rentenbeginn in den Ruhestand zu treten.

Der erreichte Qualifikationsstand im Unternehmen ist positiv. 70 % der Mitarbeiter haben einen Facharbeiterabschluss, 16 % einen Meister- bzw. Fachschulabschluss und weitere 14 % verfügen über einen Hochschulabschluss. Umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen, gerade im Vertriebsbereich, haben das Betreuungsniveau weiter erhöht.

### Durchschnittlicher Personalbestand

	2015	2014	2013	2012	2011
Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft	61	57	60	57	53
Technische Mitarbeiter	7	7	7	7	6
Regiebetrieb/Hauswarte	25	25	24	24	22
Auszubildende	7	7	7	6	5
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>94</b>	<b>86</b>

Die Genossenschaft wird durch zwei hauptamtliche Vorstände geleitet.

## Darstellung der Lage

## Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>
Langfristiges Vermögen	336.274,3	92,3	330.672,4	92,6	5.601,9
Mittelfristiges Vermögen	180,8	0,0	330,5	0,1	-149,7
Kurzfristiges Vermögen	27.857,5	7,7	26.002,6	7,3	1.854,9
<b>Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*</b>	<b>364.312,6</b>	<b>100,0</b>	<b>357.005,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.307,1</b>
<b>Passiva</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>
Langfristiges Eigenkapital	186.436,9	51,2	183.229,7	51,3	3.207,2
Langfristiges Fremdkapital	136.573,7	37,5	136.612,5	38,3	-38,8
Mittelfristiges Kapital	27.343,9	7,5	26.513,6	7,4	830,3
Kurzfristiges Kapital	13.958,1	3,8	10.649,7	3,0	3.308,4
<b>Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*</b>	<b>364.312,6</b>	<b>100,0</b>	<b>357.005,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.307,1</b>

\* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

## Vermögenslage

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2015 auf 364,3 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,3 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

	T€
<b>Investitionen/Zugänge</b>	
Investitionen in den Bestand	6.512,9
Neubau von 2 Wohngebäuden und Projektentwicklung	3.930,9
Ankäufe (Wohngebäude, Grundstücke)	2.101,3
Anteile an Tochterunternehmen	913,5
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung...)	133,4
<b>Zugänge gesamt:</b>	<b>13.592,0</b>
<b>Abgänge/Abschreibungen</b>	
Buchwertabgänge aus Verkäufen (WEG-Wohnungen, Photovoltaikanlagen, leerstehende ehemalige Gewerbeobjekte...)	-963,9
Planmäßige Abschreibungen	-7.026,2
<b>Abgänge gesamt:</b>	<b>-7.990,1</b>
<b>Erhöhung des Anlagevermögens</b>	<b>5.601,9</b>

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 3,2 Mio. €. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten sind um 3,6 Mio. € im Vorjahresvergleich gesunken. Diese Verbindlichkeiten verminderten sich durch die sehr hohen planmäßigen Tilgungen von 6,8 Mio. €, welche sich um 0,4 Mio. € im Vorjahresvergleich erhöht haben. Gleichzeitig haben wir zinsgünstige KfW-Darlehen für den altersgerechten Umbau von Aufzugsanlagen von 1,2 Mio. € sowie Darlehen von 2,0 Mio. € für den Neubau aufgenommen. Die Spareinlagen erhöhten sich insgesamt um 7,1 Mio. €. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen des Anlagevermögens erfolgte neben Eigenmitteln und Spareinlagen auch durch Bankdarlehen. Hier haben wir, wie beschrieben, das durch die Finanzmarktkrise sehr geringe Zinsniveau genutzt.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert ist mit 499 €/m<sup>2</sup> WFL im Vergleich zum Vorjahreswert infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie der Ankäufe angestiegen.

Zum 31. Dezember 2015 liegt der Mietenmultiplikator (Grundstücke mit Wohnbauten) beim 10,0-Fachen der Mieteinnahmen (31. Dezember 2014: 10,0). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestehen nicht.

### Wohngebäudebuchwerte in €/m<sup>2</sup> WFL

2015	2014	2013	2012	2011
499	480	478	481	441

## Vermögenslage

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. Dezember 2015 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

### Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme)

2015	2014	2013	2012	2011
49,3 %	49,5 %	49,1 %	49,6 %	52,0 %

Die leichte Verringerung der Eigenkapitalquote resultiert größtenteils aus dem Anstieg der Spareinlagen.

### Fremdkapitalquote

[(langfristiges Fremdkapital inkl. Spareinlagen) / Bilanzsumme]

2015	2014	2013	2012	2011
43,4 %	44,1 %	44,6 %	44,7 %	42,3 %

### Verschuldung in €/m<sup>2</sup> WFL zum Stichtag

2015	2014	2013	2012	2011
192*(323)**	197*(316)**	210*(322)**	216*(310)**	205*(281)**

\* bezogen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
\*\* einschließlich Spareinlagen

## Finanzlage

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die stichtagsbezogene Liquidität hat sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 1,5 Mio. € vermindert. Die Liquidität verminderte sich insbesondere durch die Investitionen in die Wohnanlagen der Genossenschaft.

Am 31. Dezember 2015 verfügte unsere Genossenschaft damit über ein Nettogeldvermögen in Höhe von 13,9 Mio. €. Unter Einbeziehung der kurzfristigen Spareinlagen und Sparbriefe (einschließlich kurzfristiger Rückstellungen für das Dynamiksparen) in Höhe von 8,8 Mio. €, aus denen im Folgejahr entsprechend den Planungsrechnungen aufgrund der Wiederanlage sowie Neuanlagen Zuflüsse resultieren, erhöht sich das Nettogeldvermögen zum Stichtag auf 22,7 Mio. €.

Der Cashflow befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Er liegt im Jahr 2015 beim 1,6-Fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen und unterstreicht die sehr gute finanzielle Situation des Unternehmens.

Die Innenfinanzierungskraft ist damit gegeben und positiv zu beurteilen. Der Cashflow (Mittelzufluss) ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 10,5 Mio. € angestiegen. Die Instandhaltungskosten (Fremdkosten und Regiebetrieb) liegen mit 19,21 €/m<sup>2</sup> über dem

## Finanzlage

Vorjahreswert von 17,18 €/m<sup>2</sup> durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche und über dem Branchendurchschnitt.

### Entwicklung des Cashflow (in T€)

	2015	2014	2013	2012	2011
Jahresüberschuss	3.450,2	1.819,7	2.434,8	1.957,9	2.679,3
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen					
planmäßig	7.026,2	6.764,4	6.592,9	6.258,4	6.069,9
außerplanmäßig	0,0	1.575,5	0,0	1.766,5	1.108,6
- Zuschreibungen	0,0	0,0	-4,3	0,0	0,0
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	-77,1
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen wesentlicher Art	0,0	0,0	0,0	0,0	-589,8
<b>Cashflow</b>	<b>10.476,4</b>	<b>10.159,6</b>	<b>9.023,4</b>	<b>9.982,8</b>	<b>9.190,9</b>

### Cashflow nach planmäßigen Tilgungen (in T€)

2015	2014	2013	2012	2011
5.727,9	2.271,9	3.421,1	5.200,7	4.728,2

### Entwicklung der planmäßigen Tilgungen (in T€)

2015	2014	2013	2012	2011
6.749,1	6.198,9	5.602,3	4.782,1	4.462,7

Im Jahr 2015 sind die planmäßigen Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten deutlich angestiegen. Sie liegen bei durchschnittlich 5,0 % (2014: 4,4 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals und damit auf einem hohen Niveau.

### Planmäßiger Kapitaldienst zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen (Mietausfall/Mietminderung)

2015	2014	2013	2012	2011
33,6 %	35,1 %	34,3 %	33,4 %	33,7 %

### Zinsaufwand zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen

2015	2014	2013	2012	2011
12,8 %	15,6 %	16,3 %	17,2 %	18,4 %

Dies entspricht einem Belastungsanteil je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und Monat von:

2015	2014	2013	2012	2011
0,65 €	0,77 €	0,80 €	0,80 €	0,84 €

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

	2015		2014		Ver- änderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.550,8	97,7	44.945,5	98,2	605,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	582,2	1,2	690,0	1,5	-107,8
Bestandsveränderungen	338,1	0,7	-41,1	-0,1	379,2
Aktivierete Eigenleistungen	175,3	0,4	152,9	0,4	22,4
	<b>46.646,4</b>	<b>100,0</b>	<b>45.747,3</b>	<b>100,0</b>	<b>899,1</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-13.573,2	-29,1	-13.484,0	-29,5	-89,2
Instandhaltungskosten	-9.392,1	-20,1	-8.382,6	-18,3	-1.009,5
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-163,9	-0,4	-151,7	-0,3	-12,2
Personalaufwand	-5.116,8	-11,0	-4.954,1	-10,8	-162,7
Abschreibungen (planmäßig)	-7.026,2	-15,1	-6.764,4	-14,8	-261,8
Zinsaufwendungen	-5.174,8	-11,1	-5.807,4	-12,7	632,6
Sonstige Aufwendungen	-2.504,9	-5,4	-2.675,8	-5,8	170,9
Übrige sonstige Steuern	-4,2	0,0	-4,6	0,0	0,3
	<b>-42.956,2</b>	<b>-92,1</b>	<b>-42.224,6</b>	<b>-92,3</b>	<b>-731,6</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>3.690,2</b>	<b>7,9</b>	<b>3.522,7</b>	<b>7,7</b>	<b>167,5</b>
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>101,0</b>		<b>172,8</b>		<b>-71,8</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-341,0</b>		<b>-1.875,8</b>		<b>1.534,8</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.450,2</b>		<b>1.819,7</b>		<b>1.630,5</b>

Ertragslage

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2015 ist als sehr gut zu beurteilen. Es wird ein Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € ausgewiesen.

Das Geschäftsergebnis zeigt mit 3.690,2 T€ ebenfalls wieder ein sehr positives Ergebnis und umfasst die Erträge und Aufwendungen, die mit dem Zweck unserer Genossenschaft in direktem Zusammenhang stehen, zeitlich in das Geschäftsjahr fallen und nach Art und Größe nicht zufällig sind. Es wird wesentlich vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2015 einen Überschuss von 4.586,8 T€ erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 605,3 T€ angestiegen. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 557,8 T€ durch die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen Liebermannstr. 13-13b sowie Große Weinhofstraße 14, 14a sowie Neuvermietungszuschläge, Modernisierungsumlagen und durch Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB. Die Stilllegung von 28 Wohnungen sowie Wohnungsverkäufe verminderten die Sollmiete. Gleichzeitig sanken die Erlösschmälerungen infolge der weiteren Reduzierung des Leerstandes. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderung betragen 3,4 % der Sollmieten (im Vorjahr: 3,7 %).

Die Instandhaltungskosten haben sich um 1.009,5 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr liegt der Instandhaltungskostensatz (einschließlich Regiebetrieb) bei 19,21 €/m<sup>2</sup> WFL/NFL (Vorjahr: 17,18 €/m<sup>2</sup> WFL/NFL) und damit über dem Branchendurchschnitt von rd. 12 €/m<sup>2</sup>.

## Ertragslage

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um rd. 632,6 T€ vermindert. Durch die zinsgünstige Umschuldung, insbesondere der Alt-schulden sowie planmäßige Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die Bankdarlehen um 573,4 T€. Auch die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind, trotz eines höheren Spareinlagenvolumens um insgesamt 59,2 T€ gesunken. Ursache hierfür ist die weiterhin sinkende Guthabenverzinsung, die sich auch auf die Verzinsung der Spareinlagen auswirkt.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält die Zinserträge aus der Anlage der Flüssigen Mittel sowie die Einflüsse aus der Ergebnisabführung unserer beiden Tochterunternehmen.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ weist im Jahr 2015 einen Verlust in Höhe von 341,0 T€ (Vorjahr: Verlust von 1.875,8 T€) aus. Ursächlich für das im Vorjahr deutlich schlechtere Ergebnis waren außer-planmäßige Abschreibungen auf ein Wohngebäude von 1,6 Mio. €.

### Kennzahlenentwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung:

#### Entwicklung der Instandhaltungskosten in €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (inklusive Leistungen des Regiebetriebes)

2015	2014	2013	2012	2011
19,21	17,18	16,64	14,93	16,14

#### Entwicklung der Sollmieten des Wohnungsbestandes in €/m<sup>2</sup> WFL pro Monat (Jahresdurchschnitt)

2015	2014	2013	2012	2011
5,09	4,99	4,92	4,85	4,79

#### Erlösschmälerungsquote

[Erlösschmälerung gesamt (einschließlich Erlösschmälerung aus Betriebskostenabrechnung des Vorjahres) / Sollmiete]

2015	2014	2013	2012	2011
4,5 %	5,3 %	6,4 %	7,0 %	7,3 %

#### Gesamtkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme)

2015	2014	2013	2012	2011
2,0 %	1,8 %	2,0 %	1,9 %	2,4 %

#### Eigenkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital)

2015	2014	2013	2012	2011
1,9 %	1,0 %	1,3 %	1,1 %	1,5 %

## EBITDA in €/m<sup>2</sup> WFL/p. a.

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis, Abschreibungen, außerordentliches Ergebnis)

2015	2014	2013	2012	2011
29,91	30,62	28,65	30,38	30,27

## Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m<sup>2</sup> WFL/p. a.

2015	2014	2013	2012	2011
28,69	26,83	25,76	25,29	24,92

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> WFL liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt, wobei auch der das Ergebnis beeinflussende, sehr hohe Tilgungssatz der Kreditverbindlichkeiten zu berücksichtigen ist.

Als wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator sehen wir unsere Fluktuationsrate der Mieter an, die sich im Geschäftsjahr 2015 auf 6,3 % belief. Die Fluktuationsrate als Ausdruck der Mieterzufriedenheit liegt dagegen bei den Wohnungsunternehmen im Landesdurchschnitt bei rund 10 %.

Auch in den Folgejahren werden wir unsere intensive Mitgliederbetreuung fortsetzen und entwickeln. Die gesamte Bestandsbetreuung durch den eigenen Regiebetrieb trägt ebenfalls zur Mitgliederzufriedenheit bei. Darüber hinaus finden zahlreiche Mieterveranstaltungen statt, die gemeinsam mit der Mieterzeitschrift „loggia“ und dem Kindermagazin „Susi&Tino“ als weitere Mittel zur positiven Mieterbindung beitragen.

Auch die Gründung des MWG-Nachbarschaftsvereins im November 2010 sowie der MWG-Stiftung im Jahr 2014 war eine richtige Entscheidung.

Für den Vorstand ist die Motivation und Qualifizierung der Mitarbeiter von großer Bedeutung. Die Versorgungsordnung spiegelt das wider. Die Mitarbeiter werden nach Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft bezahlt, bei Erfüllung separater Zielvereinbarungen sind darüber hinaus Sonderzahlungen möglich. Es erfolgen regelmäßig Qualifizierungsmaßnahmen.

Ertragslage

Berichterstattung  
über nichtfinanzielle  
Leistungsindikatoren

## C. Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres.

Vorgänge von  
besonderer Bedeutung  
nach dem Schluss  
des Geschäftsjahres

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

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2016 gegenüber 2015 nicht verschlechtern werden.

Langfristig betrachtet führen demografischer Wandel, sich verändernde Wohnungsanforderungen und energetische Vorgaben dazu, dass sich die MWG in den kommenden Jahren auch weiterhin diesen Themen stellen muss. Daher ist es wichtig, das bestehende

Voraussichtliche  
Entwicklung

## Voraussichtliche Entwicklung

Wohnungsangebot den Anforderungen weiter anzupassen bzw. zu erweitern. Die Diversifikation soll über Neubau sowie über Wohnungszuschnittsveränderungen erfolgen. Auch der Ankauf von sanierten Beständen und Arrondierungsflächen kommt dabei in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüstes gehen wir derzeit nicht von einer nachhaltigen Bestandsreduzierung aus. Strategisch erwarten wir einen überschaubaren Bestandszuwachs.

Die Investitionstätigkeit soll auch in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung, Neubau und Ankauf für 2016 belaufen sich auf rund 28,0 Mio. €. Im Jahr 2016 und den Folgejahren stehen Modernisierungen/Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan. Umfangreiche Neubaumaßnahmen auf attraktiven Grundstücken, wie z. B. Fortsetzung Neubauvorhaben „Wein Hof – Am Nordpark“, Beginn Bebauung „Breiter Weg Südabschnitt“, Neubau in der „Neustädter Straße“ gilt es fortzusetzen bzw. zu beginnen. Das Wohnobjekt „Neustädter Straße“ soll unter der Marke „MWG 2020“ in modularer Bauweise errichtet werden. Diese Bauweise soll zu Einsparungen bei den ständig steigenden Baukosten führen, ohne jedoch die Bauqualität zu beeinträchtigen. Die gesamte Investitionstätigkeit soll die Position der Genossenschaft auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt weiter stärken. Finanziert werden diese Maßnahmen aus Eigenmitteln, dem Mittelzufluss der Spareinlagen sowie aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus durch Darlehensaufnahmen über Kreditinstitute.

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

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2016 rund 10,0 Mio. €, also durchschnittlich rd. 19,18 €/m<sup>2</sup> WFL, überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Die Instandhaltung/Instandsetzung liegt damit wie in den Vorjahren auf hohem Niveau.

Die Genossenschaft erwartet für das Jahr 2016 eine Jahresollmiete von rund 33,8 Mio. €. Maßgeblich für diese Änderungen gegenüber dem Vorjahr sind u. a. die Miete des Neubauobjektes Große Wein Hofstraße 14, 14a sowie die Miete der zwei angekauften Wohnobjekte.

Es wird mit einer Durchschnittsmiete Wohnen von 5,13 €/m<sup>2</sup> WFL/Monat im Jahr 2016 gerechnet. Aus Wohnungsleerstand und Mietminderung werden Erlösschmälerungen bei den Sollmieten von 3,7 % im Jahr 2016 vorsichtig eingeschätzt.

Im Bereich der Personal- und Sachaufwendungen wird für 2016 gegenüber 2015 von gleichbleibenden bzw. moderat anwachsenden Aufwendungen ausgegangen.

Die am 02.03.2009 eröffnete MWG-Spareinrichtung hat sich auch im Jahr 2015, trotz Niedrigzinsphase, positiv entwickelt. Die Genossenschaft erwartet für 2016 das Anwachsen des Sparvolumens auf ca. 77,8 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von rd. 2,0 Mio. € erwartet. Die Veränderung zum Vorjahresergebnis (3,5 Mio. €) beruht u. a. auf höheren Instandhaltungsaufwendungen aus komplexen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das Hauptaugenmerk der MWG liegt auf der Erhaltung, Verbesserung und Optimierung aus komplexen Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes. Dieses schlägt sich auch im Jahresergebnis nieder.

Darüber hinaus wird auch 2016 eine positive Liquidität gegeben sein.

## Voraussichtliche Entwicklung

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement wird für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung erfordern neue Aktivitäten. Dafür muss zum einen die Modernisierung und Anpassung der technischen Ausstattung der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse fortgesetzt werden. Zum anderen ist es wichtig, das Angebot neu errichteter Wohnungen in kleinteiligen Wohnanlagen mit zeitgemäßen Grundrissen zu erweitern.

Darüber hinaus wird die MWG ihr Betreuungsmanagement inklusive der sozialen Aktivitäten weiter entwickeln und verstärken. Der im November 2010 gegründete MWG-Nachbarschaftsverein zeigt viele Erfolge. Am 31.12.2015 zählte der Verein 276 Mitglieder, davon sind 58 ehrenamtlich aktiv. Insbesondere die Einbindung der älteren Mitglieder in das genossenschaftliche Leben sehen wir als Chance zur weiteren Steigerung der Attraktivität der MWG. Aber auch im Bereich der Kinderbetreuung wird der Verein aktiv.

Die Erweiterte Mitgliederbetreuung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des sozialen Betreuungsmanagements. Ziele aller Maßnahmen sind die Stärkung des Genossenschaftsgedankens, die weitere Entwicklung der MWG als Familiengenossenschaft sowie die Hinwendung zu den Mitgliedern.

Dazu tragen auch die Wohnungsmärkte in Nord, Mitte und Süd bei, denn sie werden von unseren Mitgliedern gut angenommen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die im Jahr 2014 gegründete MWG-Stiftung. Am 11.11.2014 erfolgte die Anerkennung durch das Landesverwaltungsamt in Sachsen-Anhalt. Die wichtigsten Stiftungsziele sind die Kinder- und Jugendförderung einschließlich der Erziehung und Bildung, die Altenhilfe, die Förderung des Sports und gemeinnütziger Vereine sowie die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen. Es war eine bewusste Entscheidung, hierfür eine eigene unabhängige Rechtspersönlichkeit zu gründen. Die Anregung zur Gründung kam von den Vertretern der MWG. Sie unterstützen auch, dass die MWG finanzielle Mittel in das Stiftungsvermögen einbringt. Das Stiftungskapital ist im Jahr 2016 bereits auf über 500,0 T€ angewachsen. Es gab folgende Projekte: finanzielle Unterstützung der Kita „Kinderland“ in der Lumumbastraße bei dem Kauf eines „Kinderbusses“. Hierzu kamen auch viele Spenden von unseren Mitgliedern. Außerdem gab es ein Zirkusprojekt. 5 Kindern wurde die Teilnahme am Kinderferienlager ermöglicht.

Basierend auf dem Vorgenannten sowie der derzeitigen Belegung des Wohnungsbestandes sollten der Genossenschaft auch unter Berücksichtigung des weiteren demografischen Wandels aus heutiger Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden und sonstigen

## Risiken/Chancen der zukünftigen Entwicklung

## Risiken/Chancen der zukünftigen Entwicklung

unternehmerischen Risiken erwachsen. Auch weiterhin wird die MWG die bedarfsgerechte Erneuerung bzw. Veränderung ihres Wohnungsbestandes nachhaltig vorantreiben.

Die sich durch die positive Entwicklung der MWG-Spareinrichtung bietenden Möglichkeiten zur Bestands- und Finanzoptimierung werden auch künftig konsequent genutzt. Es fließen Mittel in den Neubau und in die Bestandsverbesserung sowie in den Ankauf sanierter Bestände bzw. Arrondierungsflächen, was zu einer Verbesserung des Bestandsportfolios führt.

---

## Finanz- und Risikomanagement

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

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

Durch die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH erfolgte im Jahr 2015 auf der Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes die Innenrevision der Prüffelder Kaufmännischer Bereich und Wohnungswirtschaftlicher Bereich. Die MWG-Spareinrichtung wird durch die PSD Bank Braunschweig, Abteilung Innenrevision, geprüft. Risikobehaftete negative Feststellungen wurden von beiden Prüfern nicht getroffen

Es werden u. a. folgende Risiken betrachtet:

### Liquiditätsrisiken

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die MWG jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Auch 2016 wird der hohe Cashflow dazu führen, dass ein hohes Investitionsvolumen realisiert werden kann.

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

Risiken, die sich aus Leerstand, Fluktuation, Mietentwicklung, Forderungsausfall sowie aus der Investitionstätigkeit ergeben können, unterliegen der ständigen Beobachtung. In Abhängigkeit von der Risikogewichtung erfolgt ein quartalsweises, halbjährliches oder jährliches Reporting durch die Bereiche. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Liquidität.

Ein aktives Forderungsmanagement kann zeitnah möglichen Zahlungsausfällen entgegenwirken.

### Zinsänderungsrisiko

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

Das Zinsänderungsrisiko ist gering. Für rd. 62 % der Verbindlichkeiten beträgt die Laufzeit mehr als 5 Jahre. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als 5 Jahren sind zu 58 % anschlussgesichert. Für die übrigen Kredite mit auslaufender Zinsbindung erfolgt eine permanente Beobachtung des Kapitalmarktes, um vor einem Anstieg der Zinsen Zinnsicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Wir erwarten, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps in Höhe von insgesamt nominal 28,8 Mio. € mit dem jeweiligen entsprechenden Grundgeschäft. Die Swaps stellen kein Risiko dar, da sie generell an das Grundgeschäft (Darlehensvertrag) gekoppelt sind und so nur der Zinssicherung dienen. Ein Handel damit erfolgt nicht.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2015 betrug 4,0 % (Vorjahr: 4,2 %).

In den nächsten Jahren wird der durchschnittliche Zinssatz aufgrund der bereits erfolgten Anschlussfinanzierungen leicht sinken. Die MWG wird auch weiterhin den Kurs zum Abbau der Verbindlichkeiten aus laufenden Krediten konsequent durch hohe planmäßige Tilgungen und Umschuldungen fortsetzen. Für die anstehenden Neubauvorhaben werden weiterhin auch Fremdmittel zum Einsatz kommen. Auch die Spareinrichtung wird weiterhin dazu einen positiven Beitrag leisten.

Auch die Zinsentwicklung der Sparprodukte ist mit in die Risikobetrachtung einbezogen.

#### **Bestands-/Leerstandsrisiko**

Es erfolgt eine regelmäßige Beobachtung des Wohnungsmarktes.

Wichtig bei der Neuvermietung ist die Bonitätsprüfung der Mietinteressenten, um hier schon frühzeitig einem Mietforderungsanstieg entgegenzuwirken. Eine nachhaltige Bestandsmieterpflege, auch durch Unterstützung der Aktivitäten des MWG-Nachbarschaftsvereins, sichert ein langfristiges Bleibeverhalten. Die Investitionen in den Bestand tragen ebenfalls zur Reduzierung des Bestands- und Leerstandsrisikos bei.

#### **Risiko aus Finanzanlagen**

Auch die Tochtergesellschaften sind mit in die Risikobetrachtung einbezogen. Hier erfolgt quartalsweise die Einschätzung der Risikosituation durch die Geschäftsführer. Es sind keine Risiken erkennbar, die negative Auswirkungen auf die Genossenschaft haben.

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

Magdeburg, den 29. März 2016

  
Thomas Fischbeck

  
Axel Herrmann

# 1. Bilanz zum 31.12.2015

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		84.250,00	77.453,93
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	320.285.321,58		310.313.151,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.896.154,28		5.007.778,94
Grundstücke ohne Bauten	6.038.680,14		5.272.824,84
Technische Anlagen und Maschinen	27.987,00		503.800,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.402,57		323.308,57
Anlagen im Bau	0,00		7.230.766,03
Bauvorbereitungskosten	2.509.897,07		867.605,94
Geleistete Anzahlungen	359.205,90	334.440.648,54	239.858,91
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.748.860,00		835.360,00
Andere Finanzanlagen	500,00	1.749.360,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>336.274.258,54</b>	<b>330.672.408,47</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	13.535.378,87		13.197.326,20
Andere Vorräte	119.956,01	13.655.334,88	106.095,29
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	314.190,02		281.211,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		950.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		12.310,32
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	185.380,30		136.827,61
Sonstige Vermögensgegenstände	998.979,22	1.498.549,54	1.524.316,99
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	25.754.868,39		22.473.153,90
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	514.323,29	26.269.191,68	511.759,78
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.297,48	16.383,89
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>109.340,88</b>	<b>321.122,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>377.847.973,00</b>	<b>370.202.916,92</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	337.377,53		390.972,19
der verbleibenden Mitglieder	10.463.660,87		10.325.035,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.705,84	10.813.744,24	36.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.552,73 €			(11.914,11)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	9.263.000,00		8.913.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 350.000,00 €			(190.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	15.237.042,78		14.987.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	11.446.656,93	172.772.861,54	10.371.406,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.075.250,59 €			(933.805,05)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	3.450.214,49		1.819.728,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-600.000,00	2.850.214,49	-440.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>186.436.820,27</b>	<b>183.229.747,72</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		1.717.872,57	1.554.328,04
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.904.471,04		106.179.013,13
Spareinlagen	68.296.374,04		61.223.640,47
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.000.000,00		2.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	14.079.523,26		13.646.085,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.319,42		14.869,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.597,71		1.477.221,51
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.310,81		574,08
Sonstige Verbindlichkeiten	466.948,28	189.566.544,56	760.282,97
davon aus Steuern: 158.083,24 €			(210.365,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.714,52 €			(5.722,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>126.735,60</b>	<b>117.154,09</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>377.847.973,00</b>	<b>370.202.916,92</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.550.758,44		44.945.464,18
b) aus Betreuungstätigkeit	179.795,52		165.445,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.940,86	45.804.494,82	110.768,70
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		338.052,67	-41.088,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		175.338,70	152.844,00
Sonstige betriebliche Erträge		721.755,79	1.710.421,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.155.025,87		21.694.732,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.229,37	22.175.255,24	28.106,23
<b>Rohergebnis</b>		<b>24.864.386,74</b>	<b>25.321.016,87</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.280.461,48		4.130.046,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	882.854,65	5.163.316,13	884.115,71
davon für Altersversorgung: 26.401,46 €			(25.921,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.026.192,37	8.339.887,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.201.808,18	3.346.236,14
Erträge aus Gewinnabführung		166.236,41	133.394,27
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,04	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		212.567,61	332.612,27
Aufwendungen aus Verlustübernahme		10.947,61	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.442.313,85	6.318.650,24
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.398.623,66</b>	<b>2.768.087,84</b>
Sonstige Steuern		948.409,17	948.359,17
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.450.214,49</b>	<b>1.819.728,67</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		600.000,00	440.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.850.214,49</b>	<b>1.379.728,67</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 ergänzt um spezifische Posten des DMBiG sowie gemäß § 265 HGB um weitere Posten.

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 angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Bilanz- und GuV-Posten vergleichbar.

Für die übrigen Posten werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

### A. Allgemeine Angaben

---

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsregeln angewandt:

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung, es ergaben sich keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20,0 % bzw. 33,3 % pro Jahr.

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

Die Wohnbauten sowie die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken werden auf Basis der Restnutzungsdauer ab 01.07.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibung des Geschäftsgebäudes wird ab 2000 ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig linear vorgenommen. Für ein in 2014 angekauftes Geschäftsgebäude sowie ein in 2015 angekauftes Wohngebäude werden die planmäßigen Abschreibungen, ausgehend vom Sanierungsjahr 1994 bzw. 2005,

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

ebenfalls über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear vorgenommen. Außenanlagen werden mit 5 % p.a. abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Bei 7 Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2015) wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der Restnutzungsdauer an den tatsächlichen Sanierungsstand vorgenommen. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wird in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Erhöhungen der Restnutzungsdauern um 1 bis 13 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 13,8 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2015 die Ertragswerte nach ImmoWertV ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Zuschreibungen.

Die in 2013 erworbene und in den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanzierte KITA und der Hort werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ausgehend vom Bewertungszeitpunkt 01.01.2012 abgeschrieben. Somit ergibt sich zum Anschaffungszeitpunkt eine verbleibende Restnutzungsdauer von rd. 39 Jahren bis zum 31.12.2052.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. In 2015 wurden Bau- und Sanierungskosten von insgesamt 10.443,8 T€ (einschließlich Bauvorbereitungskosten) aktiviert; hierin sind 175,3 T€ Leistungen eigener Bautechniker enthalten. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung beruhen, die in Geschäftsjahren vorgenommen wurden, die vor dem 01.01.2010 begonnen haben, werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung, fortgeführt. Hier wurde wie im Vorjahresabschluss vom Wahlrecht der Beibehaltung des niedrigeren Wertansatzes gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2015 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

Die Abgänge im Posten „Anlagen im Bau“ betreffen die an die Tochterunternehmen veräußerte Netzebene 4 (40,6 T€) sowie die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage (96,9 T€). Diese waren im Zuge von zwei Neubauvorhaben der MWG errichtet worden.

Technische Anlagen und Maschinen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Die hier enthaltenen Photovoltaikanlagen sind mit Nutzen- und Lastenübergang zum 01.06.2015 veräußert worden.

Die Geleisteten Anzahlungen enthalten Anschaffungsnebenkosten für zwei Ankaufvorgänge, bei denen der Nutzen- und Lastenübergang in 2016 erfolgt ist bzw. erfolgen wird.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € netto werden im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel als fiktiver Abgang dargestellt. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € wurden ab 2008 bis 2013 in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Anschaffungskosten für das Jahr 2011 in voller Höhe als Abgang dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von jeweils 25,0 T€ an den Tochtergesellschaften MWG Media GmbH und MWG Energie GmbH sowie den voll eingezahlten Geschäftsanteil an der in 2015 gegründeten Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH von 250,0 T€. Des Weiteren werden den Gesellschaften zugeführte Kapitalrücklagen von 482,4 T€ (MWG Media GmbH) sowie 966,5 T€ (MWG Energie 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 13.535,4 T€ (per 31.12.2014: 13.197,3 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen aufgrund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

Die Anderen Vorräte (Reparaturmaterialien) sind zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet worden.

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (189,7 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Abrissfördermitteln in Höhe von 100,5 T€. Die Auszahlung erfolgt entsprechend des Bescheides ratierlich in den Jahren 2014 bis 2017. Der in 2017 auszahlende Betrag von 37,6 T€ ist entsprechend der Restlaufzeit mit einem Abzinsungsfaktor von 4,0 % abgezinst worden. Die Auf- bzw. Abzinsungsbeträge von 3,8 T€ sind unter den Zinserträgen erfasst.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den per 31.12.2015 zum Nennwert bilanzierten Flüssigen Mitteln (25.754,9 T€) sind 127,8 T€ verpfändet. Die Verpfändung ist zeitlich begrenzt bis zum 30.03.2016. Darüber hinaus bestehen Guthaben in Höhe von 374,9 T€, die im Zusammenhang mit zum 31.12.2015 bestehenden Altersteilzeitvereinbarungen verpfändet sind.

### Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Zum 31.12.2015 wurden Rückstellungen infolge von Altersteilzeitvereinbarungen mit 6 Arbeitnehmern passiviert. Die Arbeitsleistung wird gemäß Vereinbarung im Blockmodell erbracht. Künftige Gehaltssteigerungen wurden für 2016 in Höhe von 2,2 und ab 2017 um jährlich 1,5 %-Punkte berücksichtigt.

Die zum 31.12.2015 bestehenden Verpflichtungen zur Zahlung der Aufstockungsbeträge sind als Rückstellung passiviert worden. Darüber hinaus wurden die entstandenen Erfüllungsrückstände aufgrund des noch nicht entlohnten Anteils der Arbeitsleistung durch Bildung einer Rückstellung passiviert. Die Aufstockungsbeträge sowie Erfüllungsrückstände wurden mit ihrem Barwert angesetzt (Abzinsungs-/Aufzinsungsfaktor ergeben sich aus dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre). Die Abzinsungssätze liegen zwischen 2,16 % und 2,92 % p. a. Zum 31.12.2015 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 316,7 T€ mit den vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 374,9 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von insgesamt 51,1 T€ sowie ein Aktiver Unterschiedsbetrag von 109,3 T€ verbleiben. Dieser wird auf der Aktivseite ausgewiesen.

Bei 6 Altersteilzeitverträgen übersteigen die mit 374,9 T€ beizulegenden Zeitwerte der Termingeldguthaben die Erfüllungsbeträge der Rückstellungen von 224,6 T€.

In 2015 wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 723,0 T€ gebildet. Die entsprechenden Maßnahmen sind erfolgt. Die Rückstellung aus 2014 von 440,0 T€ wurde vollständig verbraucht. Im Zusammenhang mit dem Ankauf einer unbebauten Grundstücksfläche wurde entsprechend des Kaufvertrages eine Spielplatzpatenschaft für einen anliegenden Spielplatz übernommen. Für die jährliche Bereitstellung von Ersatz- und Reparaturleistungen von 2,0 T€ für 10 Jahre, beginnend ab dem 01.01.2016 wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 20,0 T€ gebildet. Diese wurde zum Barwert angesetzt. Der Abzinsungssatz beträgt 3,48 %.

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

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Dynamiksparen) wird zum 31. Dezember 2015 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 12,1 T€ ausgewiesen.

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden voraus gezahlte Mieten ausgewiesen.

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## I Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

2. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge wesentlichen Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände werden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 29,3 T€ ausgewiesen.

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

- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	723,0 T€
- Hausbewirtschaftung (Betriebskosten - Messdienstkosten)	510,0 T€
- Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Satz 4 WEG)	112,5 T€

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

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

Forderungen	31.12.2015 €	31.12.2014 €
Forderungen aus Vermietung*	108.140,46	87.744,49
Sonstige Vermögensgegenstände	72.732,10	114.993,09
Gesamtbetrag	180.872,56	202.737,58

\* inklusive Stundungsvereinbarungen aus Rechnungen von Wohnungsabnahmen

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

Verbindlichkeiten	31.12.2015 €	31.12.2014 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	7.277.885,13	6.849.516,70
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.000.000,00	0,00
Erhaltene Anzahlungen	14.079.523,26	13.646.085,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.319,42	14.869,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.597,71	1.477.221,51
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.310,81	574,08
Sonstige Verbindlichkeiten	441.583,95	736.049,17
Gesamtbetrag	25.618.220,28	22.724.316,37

\* Zum 31.12.2015 setzt sich dieser Betrag zusammen aus: planmäßigen Tilgungsleistungen für 2015 (6,8 Mio. €) und aufgelaufenem Kapitaldienst aufgrund verspätetem Lastschrifteinzug (0,5 Mio. €).

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Verbindlichkeiten aus Spareinlagen haben 6.829.637,40 € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Einschätzung erfolgte analog zu den Vorjahren in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote.

- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. a. Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Anlage 2).
- Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen/Sparbriefen weisen die Spareinlagen sowie Verbindlichkeiten aus Sparbriefen unserer Mitglieder und deren Angehöriger aus.

Die Spareinlagen/Sparbriefe gliedern sich wie folgt:

Sparbücher und Dynamiksparen	27.778,6 T€
Festzinssparen 2 Jahre	5.427,3 T€
Festzinssparen 4 Jahre	8.149,6 T€
Festzinssparen 5 Jahre/Sparbriefe 5 Jahre	7.567,5 T€
Festzinssparen 6 Jahre	19.504,4 T€
Festzinssparen 10 Jahre	1.869,0 T€
	<b>70.296,4 T€</b>

- Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 79,8 T€ ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen periodenfremden, für die Beurteilung der Ertragslage von nicht untergeordneter Bedeutung bzw. außerordentliche Erträge enthalten:

- Buchgewinne/Bewertungskorrekturen: 211,2 T€
- Auflösung von Rückstellungen 104,2 T€

Wesentliche periodenfremde, für die Beurteilung der Ertragslage von nicht untergeordneter Bedeutung bzw. außerordentliche Aufwendungen sind nicht enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

---

### D. Sonstige Angaben

- Es bestanden folgende 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

## D. Sonstige Angaben

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.

Befristete Haftungsverhältnisse (verpfändete Kontoguthaben) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 127,8 T€ (Vorjahrestichtag: 127,8 T€) im Rahmen einer durchgeführten Veräußerung von Wohnanlagen.

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 147,9 T€.

### 2. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 28.804,0 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 4.852,1 T€.

Zum 31.12.2015 sind Forward-Darlehen in Höhe von 4.084,4 T€ zur Zinsabsicherung bestehender Darlehen abgeschlossen. Die Zinssätze liegen zwischen 1,57 % und 2,09 % p.a. Die Umschuldungen in klassische Festzinsdarlehen werden am 01.07.2017 bzw. am 30.04.2019 erfolgen.

### 3. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist zu bemerken: Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch Eigenmittel gedeckt.

### 4. Die Genossenschaft besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Die Genossenschaft hat in 2012 zwei Tochterunternehmen und in 2015 ein weiteres Tochterunternehmen gegründet, bei denen sie jeweils 100,0 % der Geschäftsanteile hält.

## D. Sonstige Angaben

Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2015 in T€	Jahresergebnis 2015 (vor Ergebnisabführung) in T€
MWG Media GmbH	507,4	65,0
MWG Energie GmbH	991,5	101,3
MWG-Parkraum GmbH	250,0	-10,9

Das Jahresergebnis der Gesellschaften beträgt nach Ergebnisabführung jeweils 0,00 € entsprechend der Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Der Sitz der MWG Media GmbH sowie der MWG Energie GmbH ist Magdeburg, Letzlinger Straße 3. Die MWG-Parkraum GmbH hat ihren Sitz in Magdeburg, Letzlinger Straße 5.

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

	Beschäftigte
- kaufmännische Mitarbeiter	61
- technische Mitarbeiter	7
- Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	25
	<b>93</b>

Außerdem wurden durchschnittlich sieben Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2015	12.238	518.210
Zugänge	820	31.205
Abgänge	-607	-24.252
<b>Bestand am 31.12.2015</b>	<b>12.451</b>	<b>525.163</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben  
Sich im Geschäftsjahr 2015 erhöht um 138.624,96 €

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.  
Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg

8. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Axel Herrmann	Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Kaleschky	
Dr. Karl-Heinz Rochel	bis 14.11.2015
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Matthias Kruppa	
Ingolf Mehl	
Dr. Andreas Hartung	

D. Sonstige Angaben

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

Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2015 auf 5.089.343,76 €.

E. Weitere Angaben

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.450.214,49 €. Aus dem Überschuss sind satzungskonform 350.000,00 € bei Bilanzaufstellung in die Gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.

Der für den 23.06.2016 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe 2.850.214,49 € einen Betrag von 308.570,29 € für die Ausschüttung einer 3 %igen Dividende zu verwenden und 2.541.644,20 € den Anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 29. März 2016

Der Vorstand

  
Fischbeck

  
Herrmann

## Anlage 1

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	487.984,61	43.205,58	
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	435.788.235,21	7.727.371,30	976.945,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.427.787,87	2.880,00	
Grundstücke ohne Bauten	5.272.824,84	765.855,30	
Technische Anlagen und Maschinen	755.819,78	3.703,13	622.150,74
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	760.657,84	85.223,61	82.763,85
Anlagen im Bau	7.230.766,03	2.221.614,66	137.468,50
Bauvorbereitungskosten	867.605,94	1.709.323,27	67.032,14
Geleistete Anzahlungen	239.858,91	119.346,99	
	459.343.556,42	12.635.318,26	1.886.360,80
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	835.360,00	913.500,00	
Andere Finanzanlagen	500,00		
	835.860,00	913.500,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>460.667.401,03</b>	<b>13.592.023,84</b>	<b>1.886.360,80</b>

## Anlage 2

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.904.471,04
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	14.079.523,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.319,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.597,71
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.310,81
Sonstige Verbindlichkeiten	466.948,28
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>121.270.170,52</b>
Spareinlagen*	68.296.374,04

\* eingeschätzt in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote | GPR = Grundpfandrecht | ZES = Mietzession

Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2015 €
		446.940,19	84.250,00	36.409,51
9.314.912,19		131.568.251,55	320.285.321,58	6.779.565,24
		3.534.513,59	4.896.154,28	114.504,66
			6.038.680,14	
		109.385,17	27.987,00	20.496,63
		439.715,03	323.402,57	75.216,33
-9.314.912,19			0,00	
			2.509.897,07	
			359.205,90	
0,00	0,00	135.651.865,34	334.440.648,54	6.989.782,86
			1.748.860,00	
			500,00	
			1.749.360,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.098.805,53</b>	<b>336.274.258,54</b>	<b>7.026.192,37</b>

davon				
Restlaufzeit			gesichert	
bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
7.277.885,13	30.186.619,34	65.439.966,57	102.904.471,04	GPR/ZES
2.000.000,00				
14.079.523,26				
31.319,42				
1.775.597,71				
12.310,81				
441.583,95	25.364,33			
<b>25.618.220,28</b>	<b>30.211.983,67</b>	<b>65.439.966,57</b>	<b>102.904.471,04</b>	<b>GPR/ZES</b>
6.829.637,40	27.318.549,62	34.148.187,02		

## Bericht des Aufsichtsrates für das Wirtschaftsjahr 2015

**Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht.**

Das Wirtschaftsjahr 2015 war für den Aufsichtsrat durch vielfältige Aktivitäten und eine hohe Arbeitsintensität gekennzeichnet. Insgesamt wurden neun gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand durchgeführt, davon eine Beratung mit dem Verbandsprüfer in Auswertung des Jahresabschlusses für das Jahr 2014 sowie eine zweitägige Strategieberatung zum genossenschaftlichen Bauen 2020.

Die kontinuierliche Teilnahme und aktive Mitwirkung der Mitglieder des Aufsichtsrates an den gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie an den internen Sitzungen des Aufsichtsrates ermöglichte immer eine gründliche Meinungsfindung und sicherte eine jederzeitige Beschlussfähigkeit.

Der Aufsichtsrat hat sich monatlich über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und damit die Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2015 immer zeitnah zur Kenntnis genommen. Schwerpunkt waren die weiteren Reduzierungen des Leerstandes sowie das Halten des inzwischen erreichten minimalen Zustands, die strikte Sicherung der Wirtschaftlichkeit sowie Bedarfsgerechtigkeit von An- und Verkaufstätigkeiten, die Erfüllung des Bau- und Finanzplanes durch stringente quartalsweise Berichterstattung mit jeweiliger Fortschreibung der Pläne, der wirtschaftliche Einsatz der Sparmittel, die Sicherstellung der Entwicklung der Tochtergesellschaften MWG Media und Energie sowie MWG-Parkraum GmbH, des Nachbarschaftsvereins sowie der Stiftung der MWG. In jeder dieser Gesellschaften arbeitete ein Aufsichtsratsmitglied aktiv mit.

Diese seitens des Vorstandes vorgelegten Berichte und Informationen waren aussagefähig und detailliert. Anfragen der Mitglieder des Aufsichtsrates hierzu wurden präzise beantwortet. Dem Vorstand wurden Hinweise und Unterstützung bei seinen Entscheidungsfindungen gegeben.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Baufinanzen und Öffentlichkeitsarbeit/-recht) haben die vom Vorstand erarbeiteten Vorlagen und Dokumente gründlich beraten und ihren Standpunkt in den Ausschüssen und in den Aufsichtsratssitzungen stets dargelegt. Damit

war gesichert, dass der Aufsichtsrat laufend über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft nicht nur informiert war, sondern für die Sicherstellung mit Sorge getragen hat. Der Spareinrichtung galt die stetige Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates, insbesondere im Zusammenhang mit der Herausforderung des Niedrigzinsmarktes. Die Genossenschaft hat es verstanden, die Mittel der Spareinrichtung nicht nur weiter gesichert anzulegen, sondern im Interesse der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder effektiv einzusetzen. Hierbei geht es um die Verbesserung und Modernisierung der Bestandswohnungen unserer Mitglieder und den Bau weiterer lukrativer Wohneinheiten für unsere Mitglieder in guten Wohnlagen. Zugleich wurde damit das Wohnportfolio in der Genossenschaft weiter verbessert. Sämtliche der acht Aufsichtsratsmitglieder erfüllen die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung für die Tätigkeit im Aufsichtsrat. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2015 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaft Sachsen-Anhalt geprüft. Es wurden keine Einwendungen erhoben.

Die stetige Verbesserung der Sachkunde gemäß Kreditwesengesetz dient der vorbereitenden internen Sitzungen des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige Arbeit im Jahre 2015 und die erreichten positiven Ergebnisse. Den ehrenamtlich tätigen Vertretern gebührt dabei der besondere Dank des Aufsichtsrates für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat ist sicher, dass wir die gute Arbeit auch im Jahr 2016 fortsetzen werden.

Magdeburg, den 25.04.2016



Marion Hannebohm  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Bestätigungsvermerk



### Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 (Anlage I) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage II) den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Magdeburg, den 10. Mai 2016

Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.  
- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -



*Bertling*

Bertling  
Wirtschaftsprüferin

# Vertreterwahl 2011 – gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

Wahl 08.03.2011 (Tag der Auszählung), Stand: 01.04.2016

Wahlbezirke	Hausnummer	Name	Vorname	Wohnanschrift
<b>Wahlbezirk 1</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 1</b>		
Schrotebogen	1+2, 3+4,	Rasche	Hans-Joachim	Schrotebogen 1
Schrotebogen	12	Lange	Joachim	Bördebogen 6
Schrotebogen	23 – 25, 26 – 28	Tempelhoff	Angela	Schrotebogen 26
Bördebogen	4+5, 6+7, 8+9	Ehrentraut	Rüdiger	Schrotebogen 1
Im Brunnenhof	1– 3	Köppe	Wolfgang	Schrotebogen 12
		Dr. Künne	Hans-Joachim	Schrotebogen 12
		Dallmann	Heinz-Joachim	Schrotebogen 12
<b>Wahlbezirk 2</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 2</b>		
Salvador-Allende-Straße	1+2, 3 – 5, 16+17, 21+22, 32	Sorge	Bettina	S.-Allende-Straße 1
Lumumbastraße	1+2, 3+4, 5+6,	Gülle	Siegmund	S.-Allende-Straße 22
Lumumbastraße	7+8, 9+10,	Angerstein	Lothar	S.-Allende-Straße 16
Lumumbastraße	16+17, 18 – 20	Müller	Wolfgang	S.-Allende-Straße 22
		Streith***	Peter	Lumumbastraße 18
		Ließmann	Ingeborg	S.-Allende-Straße 3
		Hüllweck**	Ilse	Schenkendorfstraße 27
		Hansen***	Corinna	S.-Allende-Straße 17
		Wollentin*	Hans-Günter	A.-Puschkin-Straße 63 a
		Rußdorf**	Peter	Kühleweinstraße 26
<b>Wahlbezirk 3</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 3</b>		
J.-R.-Becher-Straße	1– 4, 58 – 63	Nowack**	Hans	Schrotebogen 12
Neuer Sülzweg	5 – 7, 8 – 10, 11– 13, 14 – 16	Wienke	Jürgen	Fr. Maenicke-Straße 22/23
F. Maenicke-Straße	16 – 20, 21– 25, 26 – 29,	Putze	Ingeborg	Hanns-Eisler-Platz 8
	30 – 34, 40 – 42	Schulz	Hannelore	H.-Weigel-Straße 6
H.-Weigel-Straße	2 – 5, 6 – 10	Overhof	Reimer	Fr. Maenicke-Straße 28
P.-Picasso-Straße	36 – 38, 39 – 42	Heimert**	Ehrhard	O.-Nagel-Straße 8
H.-Eisler-Platz	6+7, 8+9	Klotz	Mandy	Neuer Sülzweg 5
O.-Nagel-Straße	4 – 6, 7+8			
<b>Wahlbezirk 4</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 4</b>		
Milchweg	2 – 5	Künnemann	Karin	Fr.-Maenicke-Straße 19
Ringfurter Weg	1 – 4, 5 – 8, 9 – 13	Dr. Würdig	Rose	Mechthildstraße 40
Mechthildstraße	15 – 20, 21– 26, 37 – 40,	Fieseler**	Heidelies	Milchweg 4
	41– 45, 46 – 51	Gerike	Lilian	Mechthildstraße 39
Rathmannstraße	5 – 13, 14 – 19	Brinkmeier	Michael	Rathmannstraße 8
Rollestraße	33 – 35, 36 – 39, 40 – 43	Steinecke	Heinrich	Mechthildstraße 22
Crucigerstraße	8+9, 10+11, 12+13, 14+15	Rösler***	Berndt	O.-Nagel-Straße 8
Othrichstraße	13 – 18, 19 – 23, 24 – 29			
<b>Wahlbezirk 5</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 5</b>		
H.-Grade-Straße	34 – 36, 38 – 40, 41– 43,	Sobotta	Joachim	Hans-Grade-Straße 34
	44 – 46,	Renne	Alexander	Felsengrund 8
H.-Grade-Straße	54 – 56, 51– 53, 47 – 50,	Senger	Marika	Hans-Grade-Straße 45
	57 – 60			
Felsengrund	2 – 12			
Auf der Grauwacke	22 – 24 a			
<b>Wahlbezirk 6</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 6</b>		
Bebertaler Straße	1– 6	Wohlmann***	Wilfried	Schmidtstraße 42
Heinrichstraße	7 – 10, 14 – 19	Lehnert	Wolfgang	Bebertaler Straße 2
Hohestraße	33 – 39	Hucke	Michaela	Bebertaler Straße 6
Morgenstraße	51– 54	Lubda	Hans-Werner	Morgenstraße 52
Schmidtstraße	19 – 20 a, 41– 43	Wiegand**	Jürgen	Pappelallee 12
Rostocker Straße	16			

<b>Wahlbezirke</b>	<b>Hausnummer</b>	<b>Name</b>	<b>Vorname</b>	<b>Wohnanschrift</b>
<b>Wahlbezirk 7</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 7</b>		
Lüneburger Straße	14+15, 17+18	Rauscher	Erwin	Telemannstraße 12
Moselstraße	1+2	Heidler	Waldemar	Telemannstraße 17
Schinkelstraße	2-2 c			
Telemannstraße	12-16			
<b>Wahlbezirk 8</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 8</b>		
Kühleweinstraße	26-29	Grimm	Heinz	Pappelallee 10
Pappelallee	9-12, 13-16			
Telemannstraße	1-5, 7-11			
<b>Wahlbezirk 9</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 9</b>		
Endelstraße	21-21 b, 22-22 b, 23-29	Volkman	Willi	Ottenbergstraße 2 a
Hohepfortestraße	56-59, 60-63	Weihrauch	Anke	Moldenstraße 36
Moldenstraße	2-4	Pieper	Thomas	Moldenstraße 2
Moldenstraße	34-36, 38			
Ottenbergstraße	1-1 b, 2-2 a			
P.-Paul-Straße	35-37, 38			
<b>Wahlbezirk 10</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 10</b>		
Erzberger Straße	14-15, 16-18, 20-22	Hünecke	Dieter	Neustädter Straße 11
Blaubeilstraße	1-11, 13-19	Rüscher	Susanne	Wiesenweg 5 a
Große		Eimers	Renate	Große Steinernetischstraße 1
Steinernetischstraße	1-9	Grützmaker	Wilfried	Erzberger Straße 14
Peterstraße	13-19, 21-27	Gathge	Horst	Jakobstraße 44
Weitlingstraße	12-20	Lehmann	Mario	Calenbergerstraße 9
Jakobstraße	40-44, 46-52	Lüttig	Ralf	Weinbergstraße 19
Mühlenstraße	1-11	Wölk	Thomas	Weitlingstraße 14
Neustädter Straße	7-11, 13-17, 19-23			
O.-v.-Guericke-Straße	74-77, 78-81			
<b>Wahlbezirk 11</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 11</b>		
Ebendorfer Straße	5-6	Hilbich	Günter	Schillerstraße 39
Ebendorfer Straße	52-53	Arndt	Jens	Ebendorfer Straße 53
Klopstockstraße	2+4			
Olvenstedter Straße	20-21, 22-24			
Schillerstraße	39-40 b			
Wielandstraße	18 a-18 d			
Wielandstraße	27			
<b>Wahlbezirk 12</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 12</b>		
Friesenstraße	10-12, 36-39, 41-43	Schmidt	Karl	W.-Klees-Straße 5
Sudermannstraße	8-12	Ständer***	Edith	W.-Klees-Straße 16 c
W.-Klees-Straße	1-6, 15 a-15 f, 16 a-16 f,	Heisel***	Birgit	Fröbelstraße 82
	18 a-18 f	Eisfeld**	Stefan	Schenkendorfstraße 17
A.-Puschkin-Straße	63-63 d	Stüber**	Manfred	Wostokstraße 3
Annastraße	41-43			
Schenkendorfstraße	15-18, 21-24, 25-27			
Liebermannstraße	15			
W.-Kobelt-Straße	10			
Lessingstraße	65			

## Vertreterwahl 2011 – gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

Wahl 08.03.2011 (Tag der Auszählung), Stand: 01.04.2016

Wahlbezirke	Hausnummer	Name	Vorname	Wohnanschrift
<b>Wahlbezirk 13</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 13</b>		
Gr. Diesdorfer Straße	93 – 96	Huhn	Dieter	Spielhagenstraße 61
Gr. Diesdorfer Straße	195 – 198	Matheja	Hans-Jürgen	Spielhagenstraße 87
Zum Lindenweiler	96 – 100, 102 – 106	Schneider	Heinz	Hötensleber Straße 11
Badeleber Straße	1 – 9	Seibt	Manfred	Langer Weg 16
Fröbelstraße	17 – 23, 18 – 26, 28 – 36	Schoof	Horst	Fröbelstraße 28
Fröbelstraße	41 – 45, 47 – 51, 70 – 78	Boes	Detlef	Fröbelstraße 22
Fröbelstraße	100 – 106, 108 – 114			
Langer Weg	15 – 17, 18 – 21, 22 – 25, 26 – 29, 30 – 32			
Lutherstraße	8+8 a, 9 – 9 b, 10+10 a			
Sudenburger Wuhne	33+34, 35 – 37, 38+39			
Hötensleber Straße	10 – 13			
Spielhagenstraße	59 – 67, 69 – 77, 79 – 87, 95 – 99			
<b>Wahlbezirk 14</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 14</b>		
Fermersleber Weg	38 – 44 c	Drescher	Ludwig	Fermersleber Weg 40
<b>Wahlbezirk 15</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 15</b>		
Förderstedter Straße	50 – 66	Simstedt	Gerhard	Förderstedter Straße 64
Schneidlinger Straße	2+4, 6+8, 10+12			
<b>Wahlbezirk 16</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 16</b>		
Halberstädter Chaussee	27 a – 27 c, 27 d – 27 f	Eggers	Brigitte	Halberstädter Chaussee 27 f
<b>Wahlbezirk 17</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 17</b>		
B.-Brecht-Straße	12 – 12 c	Sickel	Rudolf	Heidehof 2, 14797 Kloster Lehnin
B.-Kellermann-Straße	29 – 39, 41 – 45	Frehe***	Gisela	B.-Kellermann-Straße 5
W.-Bredel-Straße	19 – 27	Wieczoreck	Wolfgang	B.-Brecht-Straße 12 b
		Weber	Kurt	Wostokstraße 9
<b>Wahlbezirk 18</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 18</b>		
Kirschweg	51 – 59, 61 – 67, 71 – 79	Blanke	Michael	Juri-Gagarin-Straße 30
Quittenweg	54 – 60	Heße	Klaus	H.-Hesse-Straße 8
Straße C	20 – 21	Garz	Petra	Kirschweg 65
H.-Hesse-Straße	1b – 2, 3 – 6, 7+8	Held	Heidemarie	Quittenweg 54
W.-Seelenbinder-Straße	10 – 14, 15 – 18	Dr. Zöhrer	Peter	H.-Hesse-Straße 2
W.-Seelenbinder-Straße	25 – 27, 30	Dr. Müller	Ruth	W.-Seelenbinder-Straße 12
Wostokstraße	1 – 5, 6 – 10, 11 – 15	Neum	Günter	H.-Hesse-Straße 1b
Waagestraße	2 – 3, 6+8	Wippl	Eva	Helmstedter Straße 1 39343 Beendorf
J.-Gagarin-Straße	28 – 32, 33 – 36			
Lilienweg	132 – 138	Conrad	Antje	Neptunweg 27, 39118 Magdeburg
<b>Wahlbezirk 19</b>		<b>Gewählte Vertreter des Wahlbezirks 19</b>		
Welseberstraße	25 – 28	Bauer	Gerda	Christian-Peicke-Straße 1
Hermannstraße	5 – 7, 8+9, 10+11			

## Ersatzvertreter:

Name	Vorname	WB	Straße
Kalläwe	Stefan	1	Lohkoppelweg 42 b, Hamburg
Henze	Karl-Heinz	6	Sen.-Residenz, Morgenstraße 11d
Draack	Jörn	10	Sternstraße 33, 39104 Magdeburg
Borrmann	Werner	10	O.-von-Guericke-Straße 75
Löser	Paul	12	A.-Puschkin-Straße 63 d
Steinhauer	Hans-Peter	9	Moldenstraße 2
Sonntag	Frank	5	Moosgrund 4

Jedes Mitglied kann jederzeit eine Abschrift der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter verlangen.

\* **Todesfall**

Manfred Urbach	O.-Nagel-Straße 4
Wolfgang Schimke	Über der Eiche, Aschersleben
Hans-Günter Wollentin	A.-Puschkin-Straße 63a

\*\* **gewählter Ersatzvertreter, das Amt als Vertreter angenommen**

Ehrhard Heimert	O.-Nagel-Straße 8
Hans Nowack	Schrotebogen 12
Ilse Hüllweck	Schenkendorfstraße 27
Stefan Eisfeld	Schenkendorfstraße 17
Heidelies Fieseler	Milchweg 4
Manfred Stüber	Wostokstraße 3
Kurt Weber	Wostokstraße 9
Peter Rußdorf	Kühleweinstraße 26

\*\*\* **Amt niedergelegt**

Corinna Hansen	S.-Allende- Straße 17
Birgit Heisel	Fröbelstraße 82
Berndt Rösler	Am Deichwall 12
Edith Ständer	W.-Klees-Straße 16 c
Gisela Frehe	B.-Kellermann-Straße 5
Peter Streith	Lumumbastraße 18

## CHRONIK 2015

- Beginn der Elektrosanierung aller 16 -Geschosser
- Einführung des elektronischen Archivs
- Der MWG-Nachbarschaftsverein nimmt an der 7. Meile der Demokratie teil

**MWG bietet erstmals auch Beratungen zu Mietzahlung, Betriebskosten und Internet in den Außenstellen an. Mitarbeiter aus den einzelnen Abteilungen stehen direkt vor Ort zur Verfügung.**



JANUAR



**Fertigstellung der 28 Wohnungen in der Liebermannstraße 13, 13a, 13b und Einzug der Familien in die Liebermannstraße in Stadtfeld**

- Die neue Webseite geht online: [www.MWG-Wohnen.de](http://www.MWG-Wohnen.de)

FEBRUAR

**Susi & Tino-Torten werden zum ersten Mal von der Bäckerei Sprung für Geburtstagskinder gebacken**



MÄRZ



**Geburtstag der MWG-Museumswohnung, Nostalgie-Nachmittag mit einem Helga-Hahemann-Double**

- Zum ersten Mal Sightseeing-Tour durch MWG-Bestand

APRIL

- MWG-Konzert: „John Lennon Memory – The Songs of the Beatles and John Lennon“ im Moritzhof
- Der SCM bot MWG-Kindern die Möglichkeit, die Handballspieler – beim Einlauf zum Spiel gegen die SG BBM Bietigheim – auf das Spielfeld zu begleiten

Rund 150 Mitglieder und Mitarbeiter waren bei der 11. MWG-Radtour mit dabei

**Zum ersten Mal findet der FCM-Fußballtag für MWG-Kinder statt**



MAI



**Vertreterversammlung im Gesellschaftshaus**

- KinderwagenKino im Moritzhof
- Fahrt zur BUGA 2015
- Genossenschaftstag im Elbauenpark mit CITY

JUNI

MWG-Spareinrichtung bietet wieder Zensuren-sparen für gute Leistungen in der Schule an

Operettensommer auf dem Bierer Berg Schönebeck

**Fahrt ins MWG-Familiencamp auf Gut Glüsig**



JULI



**Zirkus-Projekt für 40 Ferienkinder in der Pablo-Neruda-Grundschule**

- Geburtstag im Nachbarschaftstreff Reform
- Gründung der MWG-Parkraum GmbH, neues Tochterunternehmen der MWG
- MWG 2020 wird ins Leben gerufen

AUGUST

- Beginn Erneuerung der Schließanlagen
- Kino für Kenner im Moritzhof

**MWG-Familienfest in der Festung Mark, Programm für die ganze Familie**



SEPTEMBER



**Vernissage in der MWG-Spareinrichtung: Werke von Birgit Burse werden gezeigt**

- MWG-Museumswohnung: seit Oktober 2015 immer sonntags geöffnet, um auch den Familien die Möglichkeit zu geben, die Wohnung zu besuchen
- MWG-Neubausparen zum Weltspartag am 1. Oktober 2015
- Vertreterversammlung auf der Weißen Flotte

OKTOBER

Fertigstellung und Einzug der Mieter in den ersten Riegel Weinhofstraße/ Pappelallee

Neue Projektkoordinatorin, Franziska Schwarze, für den MWG-Nachbarschaftsverein

Bäume für 27 Babies gepflanzt, die im Jahr 2015 von MWG-Mitgliedern geboren wurden

Familienfahrt ins Phaeno in Wolfsburg

**Schautag der MWG im Neubauobjekt „Weinhof – Am Nordpark“**



NOVEMBER



**Kinderweihnachtsfeier**

- Domchor-Konzert im Magdeburger Dom
- Heiligabend in den Nachbarschaftstreffs

DEZEMBER

# MWG AUF EINEN BLICK

---

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
Spareinrichtung und Vermietung	39104 Magdeburg · Alter Markt 2
MWG-Wohnungsmarkt Mitte	39104 Magdeburg · Breiter Weg 120 a
MWG-Wohnungsmarkt Nord	39124 Magdeburg · Klosterwuhne 6
MWG-Wohnungsmarkt Süd	39118 Magdeburg · Otto-Baer-Straße 8
Wohneigentumsverwaltung	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
Mitglieder am 31.12.2015	12.451
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	100 (inkl. 7 Azubis)
<b>BESTAND</b>	
Wohneinheiten	8.960
Gewerbeeinheiten	45
Garagen/Pkw-Stellplätze	1.954
Wohnfläche m <sup>2</sup>	523.288
Gewerbefläche m <sup>2</sup>	10.060
Verwaltung von 24 Wohneigentumsanlagen mit 1.065 WE, davon 818 in fremdem Eigentum	
Sollmiete Wohnen €/m <sup>2</sup> /Monat	5,09 (durchschnittlich)
Spannbreite Sollmiete Wohnen €/m <sup>2</sup> /Monat	4,05 – 8,33
<b>Vermietungsquote</b>	
Wohneinheiten	98 %
Bilanzsumme	377.847 T€
Anlagevermögen	336.274 T€
Eigenkapital	186.436 T€
Umsatzerlöse	45.8 T€
Jahresüberschuss	3.450 T€
Cashflow	10.476 T€
Eigenkapitalquote	49,3 %
Spareinlagen	70.296 T€
Investitionen inkl. Ankauf	20.965 T€
<b>Tochtergesellschaften</b>	
MWG Media GmbH	Gründung: 29.05.2012
Geschäftszweck:	Betrieb der Netzebene 4, Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen über Breitbandkabel
MWG Energie GmbH	Gründung: 30.07.2012
Geschäftszweck:	Betrieb, Optimierung, Verwaltung und Abrechnung der Leistungen zu Wärme- und Warmwasserlieferungen mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen
MWG-Parkraum GmbH	Gründung: 27.08.2015
	Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen
MWG-Stiftung	Anerkennung: 11.11.2014
MWG-Nachbarschaftsverein	Gründung: 25.11.2010
Kita „Am Nordpark“, Hort Pappelallee	seit 09/2013 im Besitz der MWG (Belegungsrechte)

## HERAUSGEBER

MWG-WOHNUMGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG  
Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg  
Tel. 0391 5698444, Fax 0391 5610106  
Kontakt@MWG-Wohnen.de  
www.MWG-Wohnen.de

## REDAKTIONSSCHLUSS

22. April 2016

## REDAKTION

Cornelia Heller

## FOTOS

MWG | Dirk Mahler | Bernd Liebl | Kai Späte

## GESTALTUNG

PEGASUS Werbeagentur GmbH  
www.pega-sus.de

## DRUCK

Quedlinburg DRUCK GmbH

Unser Geschäftsbericht ist auf umweltfreundlichem Papier gedruckt.

MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG

Letzlinger Straße 5 · 39106 Magdeburg

Tel. 0391 5698444 · Fax 0391 5610106

[Kontakt@MWG-Wohnen.de](mailto:Kontakt@MWG-Wohnen.de)

[www.MWG-Wohnen.de](http://www.MWG-Wohnen.de)