GESCHÄFTSBERICHT 2016

Mein Stadtteil.
Unser Zuhause.

REFORM I STADTFELD OST/WEST I NEUSTÄDTER SEE

INHALT

WOHN- UND LEBENSWELTEN DER MWG

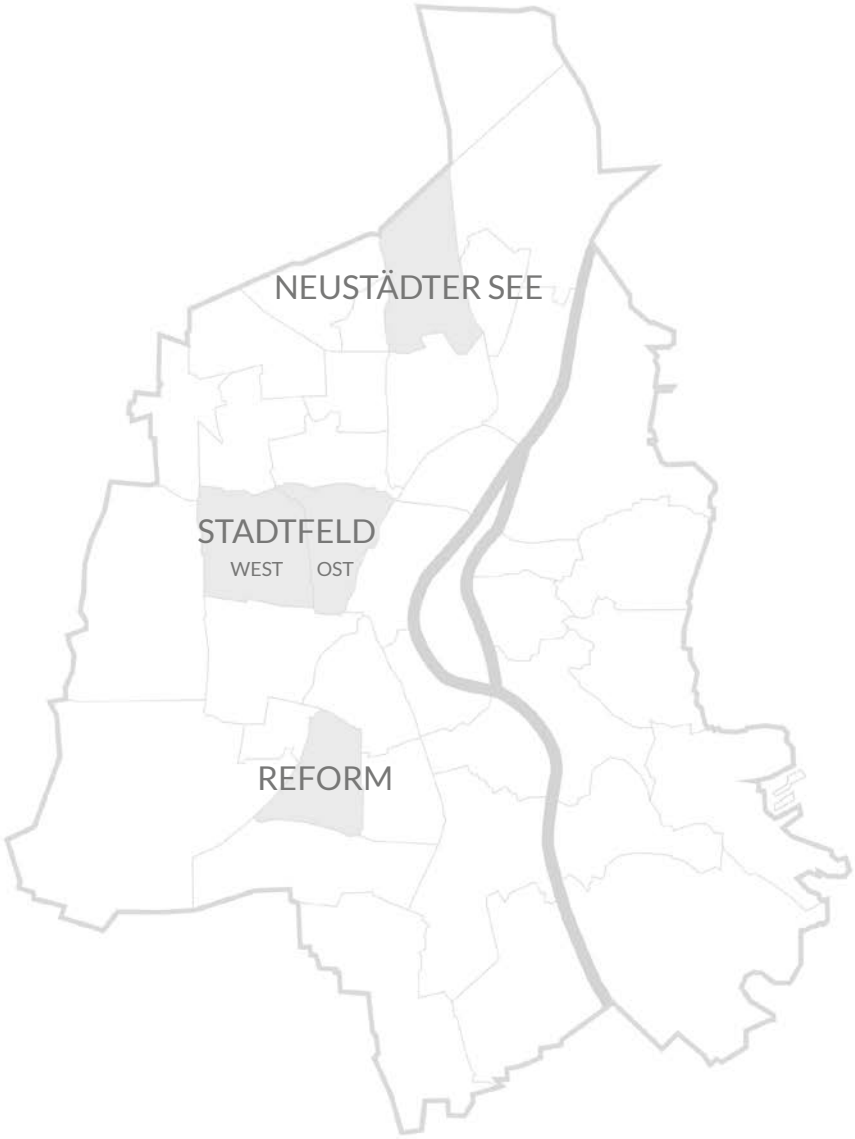
02 Vorwort
04 REFORM
06 STADTFELD WEST
08 STADTFELD OST
10 NEUSTÄDTER SEE

DIE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

13 Allgemeine Unternehmensangaben
13 Wirtschaftliche und demografische Entwicklung
15 Lage auf dem Wohnungsmarkt / Stadtumbau
16 Bestand
16 Spareinrichtung
16 Investitionen
17 Vermietung
18 Sollmieten
18 Betriebskosten
19 Tochtergesellschaften
20 Mitglieder
20 Personal
21 Vermögenslage
23 Finanzlage
25 Ertragslage
27 Berichterstattung über nicht finanzielle Leistungsindikatoren
27 Voraussichtliche Entwicklung
29 Risiken / Chancen der zukünftigen Entwicklung
30 Finanz- und Risikomanagement
32 Aktiva / Passiva
34 Gewinn- und Verlustrechnung
35 Anhang des Jahresabschlusses
46 Bericht des Aufsichtsrates
48 Bestätigungsvermerk
50 Vertreter und Ersatzvertreter

MWG AUF EINEN BLICK

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
MWG-Spareinrichtung	39104 Magdeburg · Alter Markt 2
MWG-Wohnungsmarkt Mitte	39104 Magdeburg · Breiter Weg 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 31.12.2016	12.898
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	103 (inkl. 3 Azubis)
BESTAND	
Wohneinheiten	8.988
Gewerbeeinheiten	41
Garagen/Pkw-Stellplätze	1.968
Wohnfläche m²	525.116
Gewerbefläche m²	10.020
Verwaltung von 25 Wohneigentumsanlagen mit 1.073 WE, davon 832 in fremdem Eigentum	
Sollmiete Wohnen €/m²/Monat	5,16 (durchschnittlich)
Spannbreite Sollmiete Wohnen €/m²/Monat	4,05 – 8,91
Vermietungsquote Wohneinheiten	98,2 %
Bilanzsumme	390.676 T€
Anlagevermögen	349.247 T€
Eigenkapital	190.773 T€
Umsatzerlöse	46.800 T€
Jahresüberschuss	4.382 T€
Cashflow	10.529 T€
Eigenkapitalquote	48,8 %
Spareinlagen	77.674 T€
Investitionen inkl. Ankauf	29.849 T€
Tochtergesellschaften	
MWG Media GmbH Geschäftszweck:	Gründung: 29.05.2012 Betrieb der Netzebene 4, Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen über Breitbandkabel
MWG Energie GmbH Geschäftszweck:	Gründung: 30.07.2012 Betrieb, Optimierung, Verwaltung und Abrechnung der Leistungen zu Wärme- und Warm wasserlieferungen mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen
MWG-Parkraum GmbH Geschäftszweck:	Gründung: 27.08.2015 Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen
MWG-Service GmbH Geschäftszweck:	Gründung: 09.12.2016 Kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen, und die Betreuung von Mietern, Mitgliedern und Dritten
MWG-Nachbarschaftsverein	Gründung: 25.11.2010
MWG-Stiftung	Anerkennung: 11.11.2014



Mein Stadtteil.
Unser Zuhause.

MAGDEBURG

20.184	Hektar Fläche
238.212	Einwohner
45 Jahre	Durchschnittsalter
143.344	Wohneinheiten
131	Kitas
75	Schulen
815	Ärzte

MWG – vor Ort

Mitglieder	12.898
Wohnungen	8.988
Leerstand	1,8 %
Investition	April: Grundsteinlegung Neubau Neustädter Straße – Modulbau „MWG 2020“ / Energieeffizienzhaus, Fertigstellung 2. Quartal 2017
	Juli: erste Projektentwürfe für Neubauvorhaben „Luisencarré, Erzberger Straße“
Neu	Juni: Carsharing-Angebot – TeilAuto-Kooperation
	September: kostenfreies Internet für Mieter
Sparen	MWG-Neubausparen für Neubauvorhaben Breiter Weg

MWG – Engagement

Sozial
250 € – Aktion „Freiwilligen Pass“ der Landeshauptstadt Magdeburg
300 € – „Fenster für die Johanniskirche“
500 € – Umweltpreis der Landeshauptstadt Magdeburg
500 € – 10 Jahre Patenschaft Magdeburg
1.000 € – Ausstellung zur Magdeburger Moderne
2.500 € – Errichtung des Katharinenportals

Liebe Leserin, lieber Leser,

rund 9.000 Wohnungen zählte die MWG im Jahr 2016 in Magdeburg in ihrem Bestand. Das ist etwa jede 16. Wohnung in der Landeshauptstadt, in der Menschen bei der MWG ihr Heim mieten, aber auch durch die und mit der Genossenschaft ihre Wohn- und Lebenswelt gestalten. Das setzt qualitätvollen, bezahlbaren und gepflegten Wohnraum voraus, der sich zeitgemäßen Bedürfnissen wie frei verfügbarem Internet immer wieder anpassen muss. Dazu gehört ein Umfeld, das wir aber ebenso stetig weiterentwickeln, sei es durch die Modernisierung von Hausfassaden, den Gebäudeneubau oder die Erweiterung unserer Kita „Am Nordpark". Und dazu zählt, dass wir in den Stadtteilen engagiert und aktiv wirken und zudem eine ganze Reihe sozialer Projekte unterstützen, um Gemeinschaft und Gemeinsinn – kurz: Nachbarschaft – zu stärken.

Stimmt das Drumherum, kann persönliches und familiäres Glück gedeihen und finden Bewohner Zuhause und Heimat. Beides ist eng mit Gefühlen, Bedürfnissen und Sehnsüchten verbunden, die wiederum ganz eigene Geschichten von Suche und Ankunft erzählen. So ist dieser Jahresbericht eine Einladung: Lernen Sie bei einem Spaziergang durch vier Magdeburger Stadtteile Menschen kennen, die davon berichten, warum ihr Kiez und die MWG zu ihrem Zuhause und zu ihrer Heimat wurden. Sie stehen damit stellvertretend für alle, die mit der Wahl einer der rund 9.000 Wohnungen ihren „Wohnpartner fürs Leben" fanden. Den Protagonisten dieser Geschichten gilt es, für ihr Entgegenkommen und ihre Offenheit großen Dank zu sagen. Und Ihnen allen für Ihr ungebrochen großes Vertrauen in die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

Thomas Fischbeck

Axel Herrmann

Die Geschichte vom Wohnen à la carte

Magdeburgs südwestlicher Stadtteil Reform gilt vielen als Inbegriff von Moderne, von Zusammenhalt und Genossenschaft. Hier haben drei Männer ihren gemeinsamen kulinarischen Himmel auf Erden gefunden – und damit etwas Neues in Bewegung gebracht.

Wenn es Frühling wird, zwitschern nicht nur die Vögel. Kinderlachen hallt durch die Straßen, man trifft sich wieder vor der Tür und das Leben wird leichter. Um die Brunnenskulptur „Mutter und Kind“ in Reforms umgestalteter Zentrumsachse sprudelt Wasser, turnen Kinder an den Kletterstangen und -geräten, die den kleinen Platz säumen. Die Großwohnsiedlung – ab 1972 neben der weltbekannten „Gartenstadt-Kolonie Reform“ im Südwesten Magdeburgs entstanden – hat sich in den vergangenen Jahren enorm verändert. Längst sind aus dem Einerlei der DDR-Plattenbauten Häuser in unterschiedlichster Anmutung entstanden, wurde und wird um- und angebaut, modernisiert und geschickt ergänzt. Farbe ist eingezogen und gepflegtes Grün säumt die Wege. Wer dem dunkel gepflasterten Streifen in der Kosmos-Promenade folgt, findet darin kleine eingravierte Botschaften. Sie erzählen dem Spaziergänger, wie sehr die Reformer ihren Stadtteil schätzen: „Stadt mit Herz“, „1A“, Smilies oder ein Kussmund sind darin während einer Bürgerbeteiligungsaktion verewigt worden. Es ist ein schönes Bekenntnis zu einem Stück Magdeburg und seinen Menschen, nicht wenige von ihnen sind hier miteinander alt geworden. Man kennt sich.

Ein schönes Bekenntnis zu einem Stück Magdeburg und seinen Menschen

Zwischen den Marktständen mit dem Angebot der tausend kleinen Dinge oder am Blumenwagen mit den bunten Pflanzen der Saison hört man ein vielfaches „Guten Tag!“ oder „Wie geht es Ihnen?“. Nahversorger und Apotheke, Lotto- und Geschenkartikelladen, Bankfiliale und die Stadtteilbibliothek gibt es entlang des Boulevards – und auch den MWG-Wohnungsmarkt Süd. Hier weiß man, dass zu einem guten Miteinander auch stabile Plattformen gehören. Eine davon ist der MWG-Nachbarschaftstreff.

Der Weg dorthin vom Markt zum Quittenweg 60 führt an sanierten Schulen vorbei. An einer Mauer gegenüber öffnet sich die täuschend echte Baumlandschaft eines Graffitis. Auf diesem Weg zieht man vorbei an den zwischen 2009 und 2012 zurück- und neugebauten MWG-Wohnhäusern der Werner-Seelenbinder-Straße 20–30. Dann sind es nur noch wenige Schritte.

Es duftet und dampft bereits in der Küche des Treffs, darin drei Männer, die schälen, schnippeln, schneiden: Tomaten, Porree, Zwiebeln in Scheiben, Ringe und Würfel. „Fächerhähnchen auf Basilikumbandnudeln“ werden sie am Ende des Abends ihren Frauen servieren, eine Lauchsuppe mit Käse im ersten Gang. Seit Oktober 2016 gibt es das gemeinsame „Männerkochen“ der „Drei von der Kochstelle“. Das sind Peter Vogel, Uwe Held und Manfred Zühlsdorff. Sie sind Rentner, wohnen bei der MWG und sie hatten Hunger auf mehr Gemeinsamkeit. „Die Initiative kam von Manfred“, verrät Uwe Held, der seit 1972 mit seiner Frau im Erstbezug in Nummer 54 wohnt und um nichts in der Welt „den weiten Blick über Magdeburg“ missen möchte. „Er hat mich gefragt, ob ich mitkoche. Und ich habe – obwohl ich anfangs kaum zum Assistenten taugte – Ja gesagt.“ Als Dritter kam Peter Vogel aus dem Nachbaraufgang hinzu. Er ist vor vier Jahren mit der Familie aus dem Saarland nach Magdeburg zurückgekehrt, „wegen der Gesundheit und den alten Bekannten. Der entscheidende Punkt aber war: Wir haben in Reform alles auf kurzem Weg: den Arzt, die Apotheke, den Einkauf, die Straßenbahn. Und durch den Umbau ab 2017 kriegen wir praktisch ein neues Haus! Das ist Wohnen à la carte!“

Mehr über Reform und das Männerkochen: mwg-gb.de/2016/reform

REFORM

319,1	Hektar Fläche*
12.046	Einwohner*
52,5	Durchschnittsalter*

Einfach gut – Zuhause für Jung & Alt

- 4 Kindertagesstätten, 4 Schulen*, fast alle Schulformen
- eine Vielzahl von Arztpraxen und Apotheken
- 10 niedergelassene Ärzte*
- beste Anbindung an den Magdeburger Ring
- seit 2013 mit ausgebauter Straßenbahnlinie ideal angebunden
- vielfältige Nahversorger und Dienstleister, Markttage, Einkaufszentrum „Bördepark“
- Orte der Begegnung: MWG-Nachbarschaftstreff seit 7 Jahren, jährlich rund 100 Angebote
- Stadtteilbibliothek, Sport und Freizeit: 32 Spielplätze, Freibad Süd
- soziale Einrichtungen: Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien im Kinder- und Jugendhaus „KJH Banane“, AWO Seniorenzentrum „Hilde-Ollenhauer-Haus“, Einwohnerinitiative „Jung und Alt für Reform“, ambulante Pflegedienste, Volkssolidarität Offener Treff „Haus Skorpion“

* Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik

MWG – Engagement

Breitensport	300 € für Sportverein HSV Medizin
	200 € SCM Spendenschwimmen
Kinder	Unterstützung für Kita „Quittenfrüchtchen“
Prävention	500 € für Verein „Hilfe für Helfer in Not“
Unterstützung	500 € Uni-Blutbank Magdeburg für die Typisierungsaktion für den leukämiekranken Philipp
Wohnumfeld	600 € für Betrieb des Brunnens „Mutter und Kind“
Gemeinwesen	500 € sowie Sachpreise für Adventsmarkt

MWG – vor Ort

Mitglieder	1.609
Wohnungen	1.086
Leerstand	0,92 %
Investition	Erneuerung von Hausanschlüssen u. Zählerkästen
Neu	seit Oktober 2016 : Erweiterte Mitgliederbetreuung mit Wohn- und Konfliktberatung im MWG-Wohnungsmarkt Süd

„Wir verstehen uns nicht allein als Dienstleister, sondern vor allem als Wohnpartner fürs Leben. Dass wir dabei nicht jedes Problem lösen können, ist klar. Aber: Wir können Türen öffnen.“

David Köster, Erweiterte Mitgliederbetreuung im MWG-Wohnungsmarkt Süd

Gute Nachbarn sind wie ein Lottogewinn

Stadtfeld West ist eine grüne Insel der Ruhe inmitten der Magdeburger Verkehrsachsen und steht für vielfaches Wohnglück für jedermann. Ein Geheimtipp ist noch immer das Viertel der Fröbelstraße – es ist zugleich Schauplatz für ein beispielhaftes Miteinander.

Es ist wie ein Eintauchen. Wer vom Magdeburger Westring kommend in die Spielhagenstraße abbiegt, darf diesen Moment genießen: endlich Ruhe. Mit jedem weiteren Meter entfernt sich der Lärm der Welt, weitet sich der Blick für begleitendes Straßengrün, für die eilenden Schüler der Integrierten Gesamtschule „Willy Brandt", für den Sportplatz des Magdeburger Post SV gegenüber dem früheren Straßenbahndepot, aber vor allem für die typischen Häuser, die meist viergeschossig und mit Giebeldach gedeckt sind und dieses Gebiet seit 1966 maßgeblich prägen. Nicht wenige, die hier wohnen, sind Mitglieder der ersten Stunde, aber zunehmend entdecken junge Familien den Westen Stadtfelds für sich. Hier am Europaring / Westring ist die östliche Stadtteilgrenze. Sie erstreckt sich westlich bis Diesdorf, südlich bis Sudenburg, grenzt nördlich an Neu-Olvenstedt und ergibt so fast die geometrische Figur eines Drachenvierecks. Wer hier wohnt, ist entweder in der Siedlung Lindenweiler, in der Hermann-Beims-Siedlung oder eben im Viertel Spielhagenstraße – übrigens mit fantastischem Domblick – zu Hause und setzt auf eine gewachsene Struktur ringsum: beste Anbindung, Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten en gros. Hier sieht man noch immer Wäsche auf der Leine trocknen, hier schieben Mütter ihre Kinderwagen spazierend durch das Viertel und hier wird auf den Spielplätzen wie dem in der Fröbelstraße geklettert, balanciert und rumgeflitzt. Odiy spielt hier gerne Fußball, am liebsten mit seinen großen Brüdern Alaa Al Jnadi, 23, den alle nach dem Märchen mit der Wunderlampe „Aladin" rufen, und Ward, 20. Odiy ist fünf und geht in den Kindergarten „keine zwei Minuten von Haus entfernt", lächelt Mutter Nadia Shiban. Sie weiß um das große Glück eines friedvollen Lebens, das ihnen in ihrer vom Krieg gezeichneten Heimat Syrien nicht mehr vergönnt und allein das Weggehen als Alternative geblieben war.

Das große Glück eines friedvollen Lebens

Der Anstoß, dass Magdeburg die neue Heimat wurde, kam durch Aladins Studium 2014 an der Otto-von-Guericke-Universität. Heute lernt er im Maritim-Hotel „Hotelkaufmann“, mit einem Touristikstudium will er danach darauf aufbauen. Alle vier erzählen von ihren Sprachprüfungen, lernen mit Eifer Deutsch, Nadia will als Altenpflegerin arbeiten, Ward Medizintechniker werden. Es sind Zukunftsvisionen mit Aussicht auf Erfüllung, denn „wir sind vielen guten Menschen begegnet“, sagt Aladin. Dabei strahlen seine Augen und sein freundliches Wesen steckt alle an. Ruhig berichtet er von seiner Odyssee auf Wohnungssuche. „Doch bei der MWG war alles ganz einfach.“ Freie Wohnungen wurden zur Auswahl angeboten, Besichtigungstermine vereinbart und bei Formalitäten geholfen.

Für eine lebendige Integration braucht es hilfreiche Geister. Und die fand die Familie in der Fröbelstraße 47. Seit November 2015 ist hier das neue Zuhause, in dem sie auf Doris Otto und Reinhard Riemer trafen. „Gute Nachbarn sind wie ein Lottogewinn“, sagt Aladin. Er ist noch immer für deren selbstlose Hilfe dankbar und erzählt von geschenkten Gardinen und Geschirr, von organisierten Möbeln, von Fahrten zum Baumarkt, von Kaffee, Anteilnahme und Tränentrocknen. „Wir wissen noch, was Krieg bedeutet“, erklärt das Rentnerpaar. Inzwischen sind sie sich gegenseitig ans Herz gewachsen, Odiy nennt sie Oma und Opa. Es ist ein bisschen wie im Märchen – allerdings ganz und gar ohne Wunderlampe. Aber mit gutem Geist.

Mehr über Stadtfeld West und die Familie: mwg-gb.de/2016/stadtfeld-west

STADTFELD WEST

467,1	Hektar Fläche*
14.733	Einwohner*
49,5	Durchschnittsalter*

Familiär – ruhig – mittendrin

- 6 Kindertagesstätten, 6 Schulen, unterschiedliche Schulformen*, darunter Montessori-Zentrum
- 36 niedergelassene Ärzte*, Krankenhaus St. Marienstift
- beste Anbindung mit Straßenbahn und Bus
- Nahversorger, Einzelhändler und Dienstleister u. a. in der Einkaufspassage im Stadtteilzentrum
- Orte der Begegnung: MWG-Nachbarschaftstreff Mitte gemeinsam mit der WGM 1995 e. G.
- Sport und Freizeit: sanierte Spielplätze, Schwimmhalle Diesdorf, Grünanlagen und Gartensparten entlang der Schrote, zahlreiche Sportvereine: Fußball, Tennis, Anglerverein, Tanz, Sportkomplex „GutsMuths-Stadion“, Harsdorfer Straße, Sportkomplex Post SV, Spielhagenstraße
- soziale Einrichtungen: u.a. Diakonie-Sozialstation Magdeburger Stadtmission e. V., Caritas Alten- und Pflegeheim „Bischof-Westkamm-Haus“, Lebenshilfe Magdeburg gGmbH, Ökozentrum Magdeburg e. V. - Natur- und Umweltschutzverein mit Naherholungszentrum, Kinder- und Jugendhaus KJH „Kinderhaus“, Flechtinger Straße

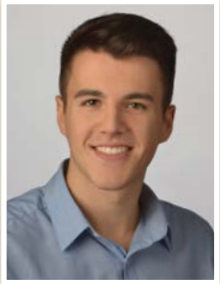
* Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik

MWG – Engagement

Sozial	200 € für „Zinnober Offener Kunstverein für Menschen mit geistiger Behinderung Magdeburg e. V.“ zur Förderung künstlerischer Talente

MWG – Vor Ort

Mitglieder	772
Wohnungen	628
Leerstand	1,43 %
Investition	Sanierung der Fröbelstraße 18 –26: Elektroinstallation, Zentralisierung Warmwasser, Erneuerung Regen-, und Abwasser- und Grundleitungen, Balkon-Erweiterung
Begegnung	MWG-Nachbarschaftstreff Mitte: Näh- und Handarbeiten, „Stadtfelder Kindertreff“, Spielenachmittage, „Stadtfelder Frühstückstreff“



„Wir helfen unkompliziert bei der Vermietung – und danach. Wir sind als Bestandsverwalter oft direkt vor Ort, mit den Mietern im Gespräch und Ansprechpartner für jedes Anliegen innerhalb der Wohnung oder der Hausgemeinschaft.“

André Brett, MWG-Wohnungsmarkt Mitte

Zusammen ist man weniger allein

Mancher fühlt sich in Stadtfeld Ost wie im hippen Berliner Prenzlauer Berg. Es ist Magdeburgs bevölkerungsreichster Stadtteil und beliebtes Ausgehviertel. In den gründerzeitlichen Straßenzügen findet sich die ganze Vielfalt urbanen Lebens.

Die alten Magdeburger kennen den Stadtteil noch als „Wilhelmstadt“. Die Gründerzeit prägte das Bild mit mehrgeschossigen und reich verzierten Häusern entlang rechtwinklig verlaufender Straßen. Auch wenn der Krieg Lücken riss: Stadtfeld hatte das Glück, über die Zeiten seine Struktur behalten und sich daraus weiterentwickeln zu dürfen. Ruhige MWG-Wohnviertel wie das in der Schenkendorfstraße mit seinem Spielplatz „Zwergenland“ grenzen heute an pulsierende Straßen wie die Große Diesdorfer Straße mit ihren Einkaufsmärkten und vielfältigem Einzelhandel. Da ist der Schellheimer Platz, ein grüner Treffpunkt für junge Familien und Studenten. Er ist zudem einer der beliebten Spielplätze des Stadtteils für die Jüngsten, um die Ecke finden sich die kreativen Kultläden wie „Purpurstern“ oder „Café 108“. Da ist die Goetheanlage, die entlang der Schrote jedermann zum Spazieren einlädt und an deren Ende sich die Pauluskirche mit ihrer schlanken achteckigen Spitze erhebt. Und da ist immer wieder Neues, etwa das Wohngebäude in der Liebermannstraße, das die MWG in zeitgenössischer Architektur baute und dessen 28 barrierefreie Wohnungen mit ihren verschiedenen Grundrissen längst individuelle Mieterwünsche erfüllen. Denn Wohnbedürfnisse ändern sich mit den Biografien der Menschen - wie denen der 56 Seniorinnen und Senioren, die das Haus „Ikarus“ am Olvenstedter Platz ihr Zuhause nennen. 2003 erbaut, war es 2013 von der TLG zum Verkauf ausgeschrieben worden. Die MWG erhielt den Zuschlag. „Als wir davon hörten, ist uns ein Stein vom Herzen gefallen!“, erzählt Ingrid Bock von ihrer Erleichterung. Sie wohnte wie auch Ingrid Schroeder schon früher bei der MWG. „Wir waren alle heilfroh, dass unsere Genossenschaft den Zuschlag bekommen hat“, gesteht auch Erika Dörner, die als eine der Ersten gemeinsam mit ihrem Mann in das Laubenganghaus gezogen war.

In guter Gemeinschaft aufgehoben sein

Heute ist sie allein und umso glücklicher, hier in guter Gemeinschaft aufgehoben zu sein. Die Seniorinnen und Senioren zwischen 70 und 97(!) Jahren wohnen hier autark und selbstbestimmt in den unterschiedlich großen Wohnungen. 50 sind es insgesamt, in denen die Wohn- und Schlafräume zum Hof, Bad und Küche zum quicklebendigen Olvenstedter Platz orientiert sind. Hier hält die Straßenbahn vorm Haus, hier findet sich „alles im Dreh“, was der Mensch so zum Leben braucht: Frisör, Fußpflege, Apotheke, Bäcker, Cafés und natürlich die Kaufhalle direkt unten im Haus. Näher kann Nahversorgung nicht sein.

Das Besondere am Servicewohnen im „Ikarus“ sind jedoch die Angebote der Volkssolidarität, die von der „Hausdame“ Carmen Chladek vermittelt werden. „Hauswirtschaftliche Dienste, die Organisation von Pflegedienst, einem Hausnotruf oder Essen auf Rädern“, zählt sie Leistungen auf, die jeder Bewohner bei ihr vor Ort anmelden und so in Anspruch nehmen kann. Außerdem schaut sie nach Post und Blumen, hilft bei Formalitäten, klingelt bei jenen, die sie während der Woche nicht gesehen hat, tröstet hier, hat ein gutes Wort da. Man spürt, wie sie für ihre Arbeit brennt. Das spüren auch andere, sie sind des Lobes voll. „Frau Chladek ist unsere gute Seele“, ist der Tenor der sieben Damen, die montags ihr Glück mit der Häkelnadel oder dem Stickring finden. Es gibt außerdem die gemeinsame Sportstunde oder die Spielenachmittage, die Feste, die Feiern, die Fahrten. Sie alle schwärmen von den Ausflügen und davon, dass keiner hier einsam sein muss, „aber eben auch gerne für sich sein kann“, unterstreicht Carmen Chladek das einfache Prinzip eines gelungenen MWG-Wohnprojektes, von dem sie weiß: „Zusammen ist man weniger allein.“

Mehr über Stadtfeld Ost und das Haus IKARUS: mwg-gb.de/2016/stadtfeld-ost

STADTFELD OST

327,5	Hektar Fläche*
26.116	Einwohner*
40,5	Durchschnittsalter*

Beliebt wie eh und je

- 12 Kindertagesstätten, 7 Schulen*, unterschiedliche Schulformen
- 110 niedergelassene Ärzte*, Landesfrauenklinik
- zentrumsnah, beste Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gaststätten, Bars und Cafés, zahlreiche Nahversorger, Einzelhändler und Dienstleister, Markt auf dem Olvenstedter Platz
- lebendige kreative Szene
- Orte der Begegnung: Kinder- & Familienzentrum „Emma“
- Familie, Freizeit und Erholung: sanierte Spielplätze, u. a. Goetheanlage, Schellheimer Platz, Schenkendorfstraße, Glacis
- Vereine: u. a. Sportjugend im Stadtsportbund e. V., Kneipp-Verein Magdeburg e.V., Tennisclub „Schrotetal“ Magdeburg e. V. , Sanierungsverein „Ravelin 2“ e. V., Verein „Bürger für Stadtfeld“, OLi Lichtspiele Magdeburg
- soziale Einrichtungen: u. a. MWG-Servicewohnen im Haus „Ikarus“ am Olvenstedter Platz, PRO VITA Seniorenpflegeheim Schenkendorfstraße, Interessengemeinsschaft Mehrgenerationenplatz

* Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik

MWG – Engagement

Sozial	500 € für „Bürger für Stadtfeld“
	300 € für Stadtfelder Weihnachtsmarkt
	Patenschaft Spielplatz Schenkendorfstraße

MWG – vor Ort

Mitglieder	1.358
Wohnungen	750
Leerstand	0,80 %
Investition	Sanierung von Heizung und Treppenhaus in der Wilhelm-Klees-Straße 15a – 15f
Betreuung	Betreutes Servicewohnen der MWG am Olvenstedter Platz

„Es ist schon etwas Besonderes, langjährigen Mitgliedern beim nächsten Lebensschritt weiterzuhelfen, Sorgen und Ängste ein Stück weit nehmen und ihnen das Gefühl vermitteln zu können, in vertrauensvollen Händen geborgen zu sein.“

Stephanie Patzelt, MWG-Wohnungsmarkt Mitte

Es ist Kiez

Auf den ersten Blick prägen die größtenteils sanierten Bauten eines DDR-Wohnungsbaus das Bild des nördlichen Magdeburger Stadtteils Neustädter See, wichtiger jedoch ist der zweite: auf ein Leben und Wohnen mit allen Vorzügen, die die Stadt zu bieten hat.

Wo früher Magdeburgs Umland begann, wurde nach dem Zweiten Weltkrieg Kies für den Wiederaufbau abgebaut: Ein See entstand. Die Architekten jener Zeit sahen die günstige Lage eines neuen Stadtteils Magdeburg-Nord mit seinen ab 1973 errichteten 10- und 16-Geschosser. Heute unterscheidet man in den westlichen Stadtteil Kannenstieg und den östlichen jenseits der Tangente: Neustädter See. In dessen lebendiges Zentrum gelangt man am besten mit der Straßenbahnlinie 9. Sie fährt tagsüber im Zehnminutentakt in fast gerader Linie von Magdeburgs City zur Haltestelle Neustädter Platz. „Fliegende" Händler des Wochenmarkts bieten regionale Waren an. Das alles spielt sich vor den großen Nahversorgern und kleinen Geschäften ab, in denen der Mensch fast alles findet, was er zum Leben so braucht. Dazwischen leuchtet ein markantes Wahrzeichen: der Märchenbrunnen mit knallbunten Kugelsäulen und Phantasiewesen. Hier verabredet und hier trifft man sich, bleibt auf einen Plausch mit der Nachbarin stehen und tauscht Neuig- und Nettigkeiten aus. Der Platz mit seinem Brunnen ist der Nabel einer Welt, in die man erst tiefer eintauchen muss, um zu verstehen, warum die Anwohner ihren Stadtteil so lieben und Kinder und Kindeskinder gern wieder zurückkommen: Hier ist Zuhause, hier ist Heimat. Das war und ist auch bei Tobias Quast so, der hier aufwuchs, zur Schule ging und dann für seine Ausbildung zum Hotelfachmann an die Ostsee ging. Seit sechs Jahren ist er wieder da, arbeitet in Magdeburg in der Hotellerie und wohnt, wen wundert's, am Neustädter See. „Man kennt die Leute von klein auf, man sieht sich auf der Straße, beim Einkaufen, beim Arzt, man grüßt und man freut sich. Es ist Kiez", zuckt er lächelnd mit den Schultern und führt zwischen den Hochhausriesen auf barrierefrei angelegten, von Stadtgrün gesäumten Wegen durch „seinen" Stadtteil. Er zeigt vielfach auf Häuser, die saniert und modernisiert

Hier ist mein Zuhause, hier ist Heimat.

den Wohnstandard von heute ausmachen, und auf landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Blumen, wo wegen Leerstand abgerissen wurde. „Es ist viel und klug investiert worden in den Bestand, insbesondere von der MWG“, sagt er. Ob in den 16-Geschosser „Kranichhaus“, in dessen unterster Etage das MWG-Nachbarschafts- und Servicezentrum einlädt, ob in neue Hausfassaden, Eingänge und Balkone oder in Angebote wie das Servicewohnen im Haus „Phönix“ gleich ums Eck beim Rewe. Beratung findet man vor Ort im Wohnungsmarkt Nord. „Sie tun wirklich viel für ihre Mieter.“ Quasts Blick ist dafür nicht allein deshalb geschärft, weil er – wie seine Oma schon – bei der MWG wohnt. Seit 2016 ist er Mitglied der Vertreterversammlung, mit seinen 26 Jahren der jüngste Vertreter. Die Intention: „Verändern kann ich nur, wenn ich mich engagiere.“ Er will Ansprechpartner sein, das Zusammenleben im Stadtteil fördern und für andere attraktiv machen, ganz so wie mit seiner Plattform „WSM – Wir sind Magdeburg“.

Die Uferpromenade ist begrünt, Vögel zwitschern und Enten rasten auf den Wiesen. Ruhig liegt der Neustädter See in der Sonne. Und man begreift angesichts solcher Idylle, was das Leben und Wohnen hier so besonders macht. Aber Tobias Quast legt noch einen drauf: „Der Stadtteil ist ruhig, schön und sicher. Am See gibt es das Café ‚Seeblick’ und den Badestrand, das Cable-Island, den Vogelgesangpark, den Zoo, die Schwimmhalle, weiterhin Sportangebote, Spielplätze, Ärzte, Apotheken, Gaststätten und Restaurants wie das ‚Nordlicht’, in dem noch immer getanzt wird ...“, holt Luft und lacht: „Was will man mehr?“

Mehr über den Neustädter See und die Umgebung: mwg-gb.de/2016/neustaedter-see

NEUSTÄDTER SEE

479,1	Hektar Fläche*
11.613	Einwohner*
49,1	Durchschnittsalter*

Familiär – ruhig – mittendrin

- 4 Kindertagesstätten, 2 Schulen*
- 21 niedergelassene Ärzte*
- beste Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Nahversorger, Einzelhändler und Dienstleister, Markt auf dem Neustädter Platz
- Orte der Begegnung: Nachbarschafts- und Servicezentrum „Kranichhaus“, MWG-Nachbarschaftstreff Nord mit jährlich rund 143 Angeboten, neu: Malkurs, Yoga; Nachbarschaftstreff Malteser Stübchen, Stadtteiltreff „Oase“ mit Kinder- und Jugendhaus
- Familie, Freizeit und Erholung: Naherholungsgebiet Neustädter See, Badestrand, Spielplätze, Magdeburger Zoo, Schwimmhalle Nord
- Gaststätten und Restaurants, u. a. „Seeblick“ mit Terrasse und Bowlingbahn
- Sport: TUS 1860 Magdeburg-Neustadt: Fußball, Angelsportverein Neustädter See Magdeburg, Wasserskianlage „Cable-Island“
- soziale Einrichtungen: u.a. MWG-Servicewohnen im Haus „Phönix“ in der Salvador-Allende-Straße, Altenpflegeheim „Heideweg“, Altenpflegeheim „Krähenstieg“, Internationaler Bund e. V.

* Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik

MWG – Engagement

Sozial	600 € für Märchenbrunnen 500 € für Integrative Kindertagesstätte „Neustädter See“ 100 € für Sommerfest Kindertagesstätte „Fridolin“

MWG – vor Ort

Mitglieder	2.424
Wohnungen	2.041
Leerstand	1,96 %
Investition	Sanierung Schrotebogen 23 – 26: Elektroinstallation, Erneuerung der Regen- und Abwasserleitungen, Umbau des Aufzugs, Grundleitungen
Neu	seit Juni 2016: Empfangsbereich / verstärktes Team im MWG-Wohnungsmarkt Nord, seit Oktober 2016 zusätzlich Erweiterte Mitgliederbetreuung

„Einraum- oder Fünfraum-Maisonette-Wohnung – das alles können wir am Neustädter See dem Wohnungssuchenden bieten. Und ob Einkauf, Freizeit oder Arzt – der Stadtteil hat eine Infrastruktur, wie sie manche Stadt nicht vorzuweisen hat.“

Olaf Bethge, MWG-Wohnungsmarkt Nord

Zahlen und Fakten

0,3 Mio.
Euro Dividenden-Zahlung

4,4 Mio.
Euro Jahresüberschuss

190,7 Mio.
Euro Eigenkapital

46,8 Mio.
Euro Umsatzerlöse

390,6 Mio.
Euro Bilanzsumme

349,2 Mio.
Euro Anlagevermögen

10,5 Mio.
Euro Cashflow

1,8 Prozent
Leerstandsquote

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 23.06.2016, eingetragen am 27.10.2016
- Geschäftszweck:
  Erwerben, Errichten, Bewirtschaften, Betreuen und Veräußern von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Darüber hinaus kann die Genossenschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der ausschließlich Einlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen angenommen werden.
- Geschäftsanteile: Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 €
- Nachschusspflicht: keine
- Steuerlicher Status: voll steuerpflichtig bis 31.12.2003
  Im Jahr 2008 erfolgte rückwirkend zum 01.01.2004 der Statuswechsel zur partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.
- Beteiligungen: 100 %ige Gesellschafterin der MWG Media GmbH, der MWG Energie GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25,0 T€, der MWG-Parkraum GmbH mit einem Stammkapital von 250,0 T€ sowie der MWG-Service GmbH mit einem Stammkapital von 150 T€.
- Beschluss gemäß § 49 GenG:
  Beschränkungen für die Gewährung von Krediten wurden mit Beschluss der Vertreterversammlung am 09.06.2015 festgelegt.

B. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Die Weltwirtschaft kam im Jahr 2016, vor allem in der zweiten Jahreshälfte, wieder etwas mehr in Schwung. Besonders Chinas Wirtschaftspolitik sorgte für Nachfrage auf dem Weltmarkt. Auch im europäischen Umfeld setzte sich die moderate Erholung der Wirtschaft fort. Größere Probleme hinsichtlich der Produktivität haben Griechenland, Italien und Spanien. Der Präsidentenwechsel in den USA, der EU-Austritt Großbritanniens sowie die anstehenden Wahlen in einigen Ländern Europas führen zu Unsicherheiten für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft.

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2016 als stabil erwiesen und war durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Der Konsum war der wichtigste Wachstumsmotor.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Auch die Bruttoanlageinvestitionen nahmen gegenüber dem Vorjahr zu. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber 2015 um 1,9 %. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Auch im produzierenden Gewerbe gab es Zuwächse (1,6 %). Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs um 0,8 %.

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 6,1 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2016 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2015 um 0,5 % (2015: 0,5 %). Für die geringe Jahresteuerungsrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich.

Auch in Sachsen-Anhalt ist das Bruttoinlandsprodukt gestiegen (1,0 %). Positive Impulse kamen aus dem Produzierenden Gewerbe sowie dem Dienstleistungsbereich.

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2016 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2015 um 0,6 % (2015: 0,5 %). Preiswerter waren Heizöl, Gas und Strom, verteuert haben sich u. a. Müllanfuhr sowie Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung.

Es ist, wie auch schon in den Vorjahren, ein Anstieg der Baupreise zu verzeichnen.

Im Dezember 2016 waren in der Stadt Magdeburg 241.134 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2015 einen Zuwachs um 2.922 Einwohner (Vorjahr: 238.212 Einwohner). Hier setzt sich der positive Trend der Vorjahre auch im Jahr 2016 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. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2030 für Magdeburg von einem leichten Anstieg der Bevölkerung aus.

Der Altersdurchschnitt der Magdeburger Einwohner liegt bei rd. 45,1 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. 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 2016 9,7 % (Vorjahr 10,8 %).

Lage auf dem Wohnungsmarkt/ Stadtumbau

Für das Jahr 2016 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 altenfreundliche Wohnen mit dem dazugehörigen Netz sozialer Dienste ist von großer Bedeutung. Bereits 2009 hat die MWG begonnen, Aufzüge in den 10-Geschossern mit einem ebenerdigen Zugang umzubauen. Auch im Jahr 2016 gab es wieder zwei dieser Maßnahmen. So wird den Mietern – nicht nur den älteren, sondern auch Mietern mit Kindern – der barrierefreie Zugang zum Haus bzw. zur Wohnung möglich.

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 2013 erfolgte der Kauf der Kita „Am Nordpark“ sowie des Hortes „Pappelallee“ aus dem Liegenschaftsportfolio der Landeshauptstadt. Damit erwarb die MWG ein anteiliges Belegungsrecht für freie Kita-Plätze -ein zusätzliches Vermietungsargument für die MWG. In 2016/2017 erfolgte aufgrund der großen Nachfrage an Kita-Plätzen ein Erweiterungsbau zur Schaffung zusätzlicher Plätze.

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau von rd. 118.000 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von rd. 54.600 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. 12,5 %, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand rd. 7,3 %. Die MWG weist am 31.12.2016 eine Leerstandsquote von rd. 1,8 % 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 31.12.2016 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:

- 8.988 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 525.116 m²
- 41 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 10.020 m²
- 6 Gästewohnungen mit einer Nutzfläche von 350 m²
- 1 Museumswohnung mit einer Nutzfläche von 59,52 m²
- 1.968 Garagen und Stellplätze

Außerdem verwaltet die MWG 25 Wohneigentumsanlagen mit 1.073 WE, davon 832 in fremdem Eigentum.

Gegenüber dem Vorjahresstichtag sind 7 Wohnungsabgänge einschließlich der WEG-Bestände und 37 Zugänge an Wohnungen zu verzeichnen.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um 6 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen. Eine Wohnung wurde stillgelegt. Die Veräußerung von 42 Wohnungen blieben in der Bestandsentwicklung noch unberücksichtigt, da der Besitzübergang zum 31.12.2016 erfolgte.

Die Zugänge beinhalten den Ankauf von 18 Wohnungen in der Lauestraße 8-12 sowie 18 Wohnungen in der Curiestraße 23,25,27. Eine Wohnung wurde umgenutzt.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich rund 40 % der Wohnungen.
Der Wohnungsmarkt Nord betreut 4.270 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 2.898 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.820 Wohnungen.
Der Wohnungsbestand weist einen hohen Sanierungsgrad auf, rund 97,0 % der Wohnungen sind umfassend saniert bzw. Neubauobjekte.

Spareinrichtung

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2016 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von rd. 6,2 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 77,7 Mio. €. Innerhalb der Sparprodukte hatte das Sparbuch den größten Anteil mit 33,9 % der Spareinlagen (einschließlich Juniorsparen).
Im Jahr 2016 wurden rd. 1,2 Mio. € aus Spareinlagen für Bauvorhaben und zum Ankauf eines Wohnobjektes eingesetzt.

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 3.356 Sparer auf 6.780 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 23,1 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2016 rund 1.282,0 T€ Zinsen, diese wurden den Spareinlagen gutgeschrieben. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben orientierte sich grundsätzlich an der Zinsentwicklung am Markt. Im Jahr 2016 gab es zwei Zinsanpassungen.

Investitionen

Auch 2016 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Summe in Höhe von 29,9 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen, verteilt sich wie folgt:

Investitionen

- Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten: 14,2 Mio. €
- Instandhaltung / Instandsetzung 9,3 Mio. €
- Ankäufe 6,4 Mio. €

Darüber hinaus sind Kosten des Regiebetriebes (Personal-/Sachkosten) in Höhe von zusammen 879,9 T€ aufgewendet worden.

Bei den Neubaumaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Neubauten in der Großen Weinhofstraße/Pappelallee und in der Neustädter Straße sowie um den Erweiterungsanbau der Kita „Am Nordpark".

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen dienten hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und sind wichtig zur Schaffung moderner Objektausstattungen.
Bei den Modernisierungen handelt es sich zumeist um Elektrosanierungen, sowie die Zentralisierungen Warmwasserversorgung und Balkonanbauten.
Im Jahr 2016 wurden 2 ebenerdige Aufzüge in einem Objekt eingebaut. Damit verbesserte sich der Zugang für die Mieter von 80 Wohnungen.

Bei den Ankäufen handelt es sich insbesondere um den Erwerb eines vermieteten Wohnobjektes, eines leerstehenden Wohnobjektes, welches seit 2017 modernisiert wird, sowie eines Grundstücks.

Die Investitionen wurden aus Eigenmitteln und Sparmitteln finanziert. Hinzu kamen Kreditmittel in Höhe von 8,3 Mio. €.

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

Vermietung

Am 31. Dezember 2016 waren von den 8.988 Wohnungen 162 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr 2,0 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 0,9% der Wohnungen leer.
In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.
Im Jahr 2016 wurden 631 Nutzungsverträge beendet und 636 neue Verträge geschlossen. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 100,8 %. 92 Mieter vollzogen einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG beträgt rd. 6,0 %.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

per 31.12	2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungen ohne Nutzungsvertrag	1,8 %	2,0 %	2,2 %	3,2 %	3,8 %
Leerstand > 3 Monate	0,9 %	1,3 %	1,4 %	2,3 %	2,8 %

Sollmieten

Das Sollmietenaufkommen 2016 betrug 33.916,8 T€, die sich folgendermaßen aufteilen:

Angaben in T€	2016	2015	2014	2013	2012
Mieten für Wohnungen	32.450	32.031	31.540	31.218	30.556
Mieten für Garagen / Stellplätze	580	584	575	556	528
Mieten für Gewerbeobjekte	887	894	837	819	99
Durchschnittliche Sollmiete in €/m² WFL/NFL/Monat	5,29	5,23	5,12	5,05	4,93

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2016 bei 5,16 €/m²/Monat (Vorjahr: 5,09 €/m²/Monat).
Entsprechend unserem Wohnungsangebot im mittleren bis höherpreisigen Segment liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete zwischen 4,05 €/m² und 8,91 €/m². Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 419,3 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind insbesondere der Ankauf von zwei Wohnobjekten, die Vollauswirkung Neubautätigkeit sowie, Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirken Wohnungsverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich auf rund 955,8 T€.

Angaben in T€	2016	2015	2014	2013	2012
Mietausfall durch Leerstand	934	1.029	1.192	1.451	1.572
Mietminderungen	21	40	33	74	68

Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten belaufen sich in der Höhe auf dem Niveau des Vorjahres. Tarifanpassungen der Dienstleistungsfirmen führten zu einer Erhöhung der Kosten, gegenläufig wirkte der Einsatz der Müllschleusen, die zu einer Verringerung der Müllkosten führten. Die höheren warmen Betriebskosten im Vorjahresvergleich resultieren u. a. auf niedrigeren Durchschnittstemperaturen in 2015 im Vergleich zu 2014, sowie aus dem Anschluss von mehreren Wohnanlagen an die zentrale Warmwasserversorgung.

Tochtergesellschaften

Die MWG hat im Jahr 2012, auch im Hinblick auf die Optimierung der Betriebskosten ihrer Mieter, zwei Tochtergesellschaften gegründet. 2015 und 2016 wurden zwei weitere GmbHs gegründet. Die MWG hält jeweils 100 % der Anteile und ist somit alleinige Gesellschafterin.

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 38 Anlagen in 39 Objekten der MWG im Eigentum der MWG Energie GmbH. Die Geschäftsentwicklung ist ebenfalls positiv.

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. Die GmbH wird bis zum Jahr der Fertigstellung des Parkhauses keine positiven Jahresergebnisse erreichen.

MWG-Service GmbH

Die MWG-Service GmbH wurde am 05.12.2016 gegründet und hat ihre Geschäftstätigkeit zum 01.01.2017 aufgenommen.
Geschäftszweck sind kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen, und die Betreuung von Mietern, Mitgliedern und Dritten.
Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg hält 100 % der Anteile, das Stammkapital beträgt 150,0 T€ und in 2017 sollen eine Kapitalrücklage von 200,0 T€ sowie eine Sacheinlage in Höhe des Verkehrswerts der übergehenden Betriebsmittel von 36,4 T€ zugeführt werden. Es ist vorgesehen, dass die bei der MWG beschäftigten Hausmeister und Bauwerker sowie die Handwerker einschließlich der Sachbearbeiter in die MWG-Service GmbH übernommen werden. Die Übernahme der Hausmeister und Bauwerker ist bereits zum 01. März 2017 erfolgt. Die Übernahme der Mitarbeiter Regieabteilung wird zum 01. Januar 2018 erfolgen. Entsprechenden Zustimmungserklärungen der Mitarbeiter i. S. v. § 613 a BGB zur Übernahme der Beschäftigungsverhältnisse auf die MWG-Service GmbH liegen vor.

Mitglieder

Entwicklung verbleibende Mitglieder / Geschäftsanteile

Am 31.12.	2016	2015	2014	2013	2012
Mitglieder – Anzahl	12.898	12.451	12.238	12.084	11.949
Geschäftsanteile – Anzahl	536.840	525.163	518.210	512.866	509.395

2016 konnte ein Mitgliederzuwachs von 447 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 1.049 Mitgliedern stand ein Abgang von 602 Mitgliedern gegenüber. In den Zugängen sind 86 Mitglieder enthalten, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2016 ist im Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von 3 % in Höhe von insgesamt 308,6 T€ an unsere Mitglieder ausgeschüttet worden.
Im Zusammenhang mit unseren Mitgliedern betrachten wir unsere Erweiterte Mitgliederbetreuung, als eine weitere wichtige Säule der Genossenschaft. Auch im Jahr 2016 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 oder am Familien-Camp, 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 2016 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 2016 hat der Vorstand der Mitarbeiterführung und -stimulierung einen hohen Stellenwert beigemessen. Die hohe Motivation der Mitarbeiter trug auch 2016 wieder ganz entscheidend zum wirtschaftlichen Erfolg bei.

Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wird ebenfalls fortgesetzt. Im Jahr 2016 waren durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Es bestehen 6 Altersteilzeitverträge; so wird es Mitarbeitern ermöglicht, vor dem regulären Rentenbeginn in den Ruhestand zu treten.

Personal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter, Mitarbeiter Wohnungswirtschaft	64	61	57	60	57
Technische Mitarbeiter	8	7	7	7	7
Regiebetrieb / Hauswarte	25	25	25	24	24
Auszubildende	6	7	7	7	6
Gesamt	**103**	**100**	**96**	**98**	**94**

Die Genossenschaft wird durch zwei hauptamtliche Vorstände geleitet.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
Aktiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristiges Vermögen	349.247,5	92,6	336.274,3	92,3	12.973,2
Mittelfristiges Vermögen	143,4	0,0	180,8	0,0	-37,4
Kurzfristiges Vermögen	27.743,4	7,4	27.857,5	7,7	-114,1
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	**377.134,3**	**100,0**	**364.312,6**	**100,0**	**12.821,7**
Passiva					
Langfristiges Eigenkapital	190.772,9	50,6	186.436,9	51,2	4.336,0
Langfristiges Fremdkapital	142.761,2	37,9	136.573,7	37,5	6.187,5
Mittelfristiges Kapital	31.096,7	8,2	27.343,9	7,5	3.752,8
Kurzfristiges Kapital	12.503,5	3,3	13.958,1	3,8	-1.454,6
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	**377.134,3**	**100,0**	**364.312,6**	**100,0**	**12.821,7**

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2016 auf 377,1 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 Mio. €.

Vermögenslage

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

	T€
Investitionen/Zugänge	
Investitionen in den Bestand einschl. Grundstücksankäufe	9.721,4
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	10.834,5
Anteile an Tochterunternehmen	666,5
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung, ...)	157,3
Zugänge gesamt:	**21.379,7**
Abgänge/Abschreibungen	
Buchwertabgänge aus Verkäufen (WEG -Wohnungen, Wohnobjekte; Wärmeversorgungsanlagen)	-1.292,3
Planmäßige Abschreibungen	-7.114,3
Abgänge gesamt:	**8.406,5**
Erhöhung des Anlagevermögens	**12.973,2**

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 4,4 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 6,2 Mio. € gestiegen. Dabei haben sich die langfristigen Kreditverbindlichkeiten um 1,5 Mio. € erhöht, dabei standen den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 8,3 Mio. € planmäßige Tilgungen in Höhe von 6,8 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 7,4 Mio. € gestiegen, wovon 4,7 Mio. € auf langfristige Spareinlagen entfallen. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen des Anlagevermögens erfolgte neben Eigenmitteln und Spareinlagen auch durch Bankdarlehen. Hier haben wir, wie beschrieben, das derzeit sehr geringe Zinsniveau genutzt.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert ist mit rd. 490 €/m² WFL im Vergleich zum Vorjahreswert leicht gesunken.

Zum 31. Dezember 2016 liegt der Mietenmultiplikator (Grundstücke mit Wohnbauten) beim 10,0-Fachen der Mieteinnahmen (31. Dezember 2015: 10,0). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestehen nicht.

Wohngebäudebuchwerte in €/m² WFL

2016	2015	2014	2013	2012
490	499	480	478	481

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 2016 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Vermögenslage

Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme)

2016	2015	2014	2013	2012
48,8 %	49,3 %	49,5 %	49,1 %	49,6 %

Die leichte Verringerung der Eigenkapitalquote resultiert aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 12,8 Mio. €. Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 4,3 Mio. € gestiegen.

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

2016	2015	2014	2013	2012
44,5 %	43,4 %	44,1 %	44,6 %	44,7 %

Verschuldung in €/m² WFL zum Stichtag

2016	2015	2014	2013	2012
194* (340)**	192* (323)**	197* (316)**	210* (322)**	216* (310)**

* bezogen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
** einschließlich Spareinlagen

Finanzlage

Die Genossenschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die stichtagsbezogene Liquidität (Nettogeldvermögen) hat sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 1,3 Mio. € erhöht.

Am 31. Dezember 2016 verfügte unsere Genossenschaft damit über ein Nettogeldvermögen in Höhe von 15,2 Mio. €. Unter Einbeziehung der kurzfristigen Spareinlagen und Sparbriefe (einschließlich kurzfristiger Rückstellungen für das Dynamiksparen) in Höhe von 7,8 Mio. €, aus denen im Folgejahr entsprechend den Planungsrechnungen aufgrund der Wiederanlage sowie Neuanlagen Zuflüsse resultieren, erhöht sich das Nettogeldvermögen zum Stichtag auf rd. 23,0 Mio. €.
Der Cashflow befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Er liegt im Jahr 2016 beim 1,6-Fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass die planmäßigen Tilgungen sich mit 5 % (2015: 5 %) des durchschnittlichen Ursprungskapitals auf einem hohen Niveau befinden.

Die Innenfinanzierungskraft ist damit gegeben und positiv zu beurteilen. Der Cashflow (Tilgungspotenzial) liegt mit 10,5 Mio. € knapp über dem Vorjahresniveau. Die Instandhaltungskosten (Fremdkosten und Regiebetrieb) liegen mit 19,03 €/m² durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (Vorjahreswert 19,21 €/m²/WFL/NFL) über dem Branchendurchschnitt.

Finanzlage

Entwicklung des Cashflow (in T€)

	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresüberschuss	4.382,5	3.450,2	1.819,7	2.434,8	1.957,9
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände und Sachanlagen					
planmäßig	7.114,3	7.026,2	6.764,4	6.592,9	6.258,4
außerplanmäßig		0,0	1.575,5	0,0	1.766,5
- Zuschreibungen		0,0	0,0	-4,3	0,0
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen		0,0	0,0	0,0	0,0
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen wesentlicher Art	-968,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow	**10.528,6**	**10.476,4**	**10.159,6**	**9.023,4**	**9.982,8**

Cashflow nach planmäßigen Tilgungen (in T€)

2016	2015	2014	2013	2012
3.749,3	3.727,3	3.960,7	3.421,1	5.200,7

Entwicklung der planmäßigen Tilgungen (in T€)

2016	2015	2014	2013	2012
6.779,3	6.749,1	6.198,9	5.602,3	4.782,1

Planmäßiger Kapitaldienst zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen (Mietausfall/Mietminderung)

2016	2015	2014	2013	2012
30,7 %	33,6 %	35,1 %	34,3 %	33,4 %

Zinsaufwand zur Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen

2016	2015	2014	2013	2012
10,1 %	12,8 %	15,6 %	16,3 %	17,2 %

Dies entspricht einem Belastungsanteil je m² Wohn-/Nutzfläche und Monat von:

2016	2015	2014	2013	2012
0,53 €	0,65 €	0,77 €	0,80 €	0,80 €

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

	2016		2015		Ver-änderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.600,8	98,6	45.550,8	97,7	1.050,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	512,9	1,1	582,1	1,2	-69,2
Bestandsveränderungen	6,2	0,0	338,0	0,7	-331,8
Aktivierte Eigenleistungen	159,1	0,3	175,3	0,4	-16,2
	47.279,0	**100,0**	**46.646,2**	**100,0**	**632,8**
Betriebskosten und Grundsteuer	-14.102,7	-29,8	-13.573,2	-29,1	529,5
Instandhaltungskosten	-9.293,2	-19,7	-9.392,1	-20,1	98,9
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-166,3	-0,4	-163,9	-0,4	-2,4
Personalaufwand	-5.495,5	-11,6	-5.116,8	-11,0	-378,7
Abschreibungen (planmäßig)	-7.114,3	-15,0	-7.026,2	-15,1	-88,1
Zinsaufwendungen	-4.359,3	-9,2	-5.174,8	-11,1	815,5
Sonstige Aufwendungen	-2.609,2	-5,5	-2.504,9	-5,4	-104,3
Übrige sonstige Steuern	-4,2	0,0	-4,2	0,0	0,0
	-43.144,7	**-91,2**	**-42.956,1**	**-92,2**	**-188,6**
Geschäftsergebnis	**4.134,3**	**8,8**	**3.690,2**	**7,8**	**444,2**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**130,3**		**101,0**		**29,3**
Neutrales Ergebnis	**114,0**		**-340,9**		**454,9**
Ertragsteuern	**3,9**		**0,0**		**3,9**
Jahresüberschuss	**4.382,5**		**3.450,2**		**932,3**

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2016 ist als sehr gut zu beurteilen. Es wird ein Jahresüberschuss von rd. 4,4 Mio. € ausgewiesen.

Das Geschäftsergebnis zeigt mit 4.134,3 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 2016 einen Überschuss von 5.079,7 T€ erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.050,0 T€ angestiegen. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 407,4 T€ durch die Vollauswirkung der Neubaumaßnahmen Liebermannstr. 13-13b sowie Große Weinhofstraße 14, 14a, aus dem Ankauf der zwei Wohnobjekte sowie Modernisierungsumlagen. 6 Wohnungsverkäufe verminderten die Sollmiete. Gleichzeitig sanken die Erlösschmälerungen infolge der weiteren Reduzierung des Leerstandes um 94,7 T€. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen 2,8 % der Sollmieten (im Vorjahr: 3,2 %).
Die Umsatzerlöse aus Betriebskosen stiegen um 440,0 T€.

Die Instandhaltungskosten, bezogen auf Fremdkosten einschließlich Materialverbrauch, belaufen sich auf 10.173 T€ und damit in etwa auf Vorjahresniveau.

Ertragslage

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um rd. 815,5 T€ vermindert. Durch die zinsgünstige Umschuldung sowie planmäßige Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die Bankdarlehen um 803,0 T€. Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind, trotz eines höheren Spareinlagenvolumens, nur um insgesamt 12,5 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 der MWG Media GmbH und der MWG Energie GmbH.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis" weist im Jahr 2016 einen Überschuss in Höhe von 114,0 T€ (Vorjahr: Verlust von 341,0 T€) aus. Ursächlich für das im Geschäftsjahr deutlich bessere Ergebnis waren im Wesentlichen u. a. Buchgewinne in Höhe von rd. 1,0 Mio. € aus dem Verkauf von Wohnobjekten.

Kennzahlenentwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung:

Entwicklung der Instandhaltungskosten in €/m² Wohn- und Nutzfläche (inklusive Leistungen des Regiebetriebes)

2016	2015	2014	2013	2012
19,03	19,21	17,18	16,64	14,93

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

2016	2015	2014	2013	2012
5,16	5,09	4,99	4,92	4,85

Erlösschmälerungsquote

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

2016	2015	2014	2013	2012
3,9 %	4,5 %	5,3 %	6,4 %	7,0 %

Gesamtkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen/Bilanzsumme)

2016	2015	2014	2013	2012
2,0 %	2,0 %	1,8 %	2,0 %	1,9 %

Eigenkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern/durchschnittliches Eigenkapital)

2016	2015	2014	2013	2012
2,3 %	1,9 %	1,0 %	1,3 %	1,1 %

Ertragslage

EBITDA in €/m² WFL/p. a.

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

2016	2015	2014	2013	2012
30,38	29,91	30,62	28,65	30,38

Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m² WFL/p. a.

2016	2015	2014	2013	2012
29,13	28,69	26,83	25,76	25,29

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

Berichterstattung über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator sieht die MWG die Fluktuationsrate der Mieter an, die sich im Geschäftsjahr 2016 auf rd. 6,0 % 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.

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

Voraussichtliche Entwicklung

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2017 gegenüber 2016 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 Wohnungsangebot den Anforderungen weiter anzupassen bzw. zu erweitern. Die Diversifikation soll über Neubau sowie über Wohnungszuschnittsveränderungen erfolgen. Auch

Voraussichtliche Entwicklung

der Ankauf von sanierten Beständen und Arrondierungsflächen kommt dabei in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüstes geht die MWG 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 2017 belaufen sich auf rund 28,9 Mio. €. Im Jahr 2017 und den Folgejahren stehen Modernisierungen/Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan. Umfangreiche Neubaumaßnahmen auf attraktiven Grundstücken, wie z. B. Fortsetzung Neubauvorhaben „Weinhof –Am Nordpark", Beginn Bebauung „Breiter Weg Südabschnitt", Neubau in der „Neustädter Straße" gilt es fortzusetzen bzw. zu beginnen. 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 2017 Fremdkosten in Höhe von 9,2 Mio. €, also durchschnittlich rd. 17,23 €/m² 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 2017 eine Jahresollmiete von rund 34,1 Mio. €. Maßgeblich für diese Änderungen gegenüber dem Vorjahr sind u. a. die Miete der Neubauobjekte Weinhofstraße/Pappelallee sowie der Neustädter Straße.
Es wird mit einer Durchschnittsmiete Wohnen von 5,20 €/m² WFL/Monat im Jahr 2017 gerechnet. Aus Wohnungsleerstand und Mietminderung werden Erlösschmälerungen bei den Sollmieten von 3,4 % im Jahr 2017 vorsichtig eingeschätzt.

Die am 02.03.2009 eröffnete MWG-Spareinrichtung hat sich auch im Jahr 2016, trotz Niedrigzinsphase, positiv entwickelt. Die Genossenschaft erwartet für 2017 das Anwachsen des Sparvolumens auf ca. 82,2 Mio. €.
Die Mittel der Sparer werden nachhaltig im investiven Bereich eingesetzt. Darüber hinaus sind partielle Bestandszukäufe zur Portfolioverbesserung in guten Lagen möglich.

Im Geschäftsjahr 2017 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von rd. 2,8 Mio. € erwartet. Das Jahresergebnis 2016 wurde wesentlich durch die dem neutralen Bereich zuzuordnenden Buchgewinnen aus dem Verkauf von 3 Wohnobjekten in Höhe von rd. 1,0 Mio.€ beeinflusst.

Darüber hinaus wird auch 2017 eine positive Liquidität gegeben sein.

Risiken/Chancen der zukünftigen Entwicklung

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement wird für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung erfordern 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 31.12.2016 zählte der Verein 262 Mitglieder, davon sind 48 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 den 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 750,0 T€ angewachsen.

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 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 2016 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 2017 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. 74 % der Verbindlichkeiten beträgt die Laufzeit mehr als 5 Jahre. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als 5 Jahren sind zum Teil variabel finanziert. Es erfolgt eine permanente Beobachtung des Kapitalmarktes, um vor einem Anstieg der Zinsen entsprechende Zinssicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Zum Stichtag bestehen Zinsswaps in Höhe von insgesamt nominal 27,1 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 2016 betrug 3,1 % (Vorjahr: 4,0%).
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. Die bis 2019 geplanten Anlaufverluste der MWG-Parkraum GmbH werden entsprechend des Ergebnisabführungsvertrages von der Genossenschaft übernommen.
Für die MWG-Service GmbH liegen in Bezug auf die Übernahme der Bauwerker, Hausmeister und Regiearbeiter von der Genossenschaft entsprechende Personalüberleitungsverträge vor.
Für die Tochtergesellschaften erfolgt quartalsweise die Einschätzung der Risikosituation durch die jeweiligen Geschäftsführer. Es sind keine Risiken erkennbar, die negative Auswirkungen auf die Genossenschaft haben.

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

Magdeburg, den 29. März 2017

Thomas Fischbeck Axel Herrmann

1. Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		51.136,00	84.250,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	316.372.379,25		320.285.321,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.781.636,23		4.896.154,28
Grundstücke ohne Bauten	10.606.086,42		6.038.680,14
Technische Anlagen und Maschinen	24.477,00		27.987,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.149,90		323.402,57
Anlagen im Bau	12.622.960,34		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.979.653,57		2.509.897,07
Geleistete Anzahlungen	208,25	346.780.550,96	359.205,90
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.415.360,00		1.748.860,00
Andere Finanzanlagen	500,00	2.415.860,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		**349.247.546,96**	**336.274.258,54**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	13.541.539,25		13.535.378,87
Andere Vorräte	112.974,22		119.956,01
Geleistete Anzahlungen	492.615,47	14.147.128,94	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	299.473,06		314.190,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.620,35		0,00
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	283.677,30		185.380,30
Sonstige Vermögensgegenstände	109.958,96	700.729,67	998.979,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	25.917.646,84		25.754.868,39
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	516.190,22	26.433.837,06	514.323,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		43.047,48	41.297,48
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		103.466,88	109.340,88
Bilanzsumme		**390.675.756,99**	**377.847.973,00**

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		374.088,05		337.377,53
der verbleibenden Mitglieder		10.689.256,13		10.463.660,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen		12.577,35	11.075.921,53	12.705,84
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	32.718,11 €			(8.552,73)
Ergebnisrücklagen				
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage		9.763.000,00		9.263.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	500.000,00 €			(350.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		15.487.042,78		15.237.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	250.000,00 €			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		13.988.301,13	176.064.505,74	11.446.656,93
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	2.541.644,20 €			(1.075.250,59)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		4.382.457,24		3.450.214,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-750.000,00	3.632.457,24	-600.000,00
Eigenkapital insgesamt			**190.772.884,51**	**186.436.820,27**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			1.412.461,50	1.717.872,57
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		104.558.473,91		102.904.471,04
Spareinlagen		77.674.343,39		68.296.374,04
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		0,00		2.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen		14.135.154,22		14.079.523,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.272,27		31.319,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		45.631,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.420.389,58		1.775.597,71
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		196.944,46		12.310,81
Sonstige Verbindlichkeiten		272.392,86	198.368.601,69	466.948,28
davon aus Steuern:	149.222,98 €			(158.083,24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	5.398,43 €			(4.714,52)
Rechnungsabgrenzungsposten			**121.809,29**	**126.735,60**
Bilanzsumme			**390.675.756,99**	**377.847.973,00**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.600.770,66		45.550.758,44
b) aus Betreuungstätigkeit	187.015,11		179.795,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.638,64	46.836.424,41	73.940,86
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.160,38	338.052,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		159.137,00	175.338,70
Sonstige betriebliche Erträge		1.367.819,33	721.755,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.583.530,43		22.155.025,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.926,06	22.601.456,49	20.229,37
Rohergebnis		**25.768.084,63**	**24.864.386,74**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.582.372,52		4.280.461,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	913.166,79	5.495.539,31	882.854,65
davon für Altersversorgung: 25.869,95 €			(26.401,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.114.331,06	7.026.192,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.573.931,96	3.201.808,18
Erträge aus Gewinnabführung		227.048,05	166.236,41
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,04	11,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		183.469,58	212.567,61
Aufwendungen aus Verlustübernahme		20.366,22	10.947,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.659.519,08	5.442.313,85
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.919,84	0,00
Ergebnis nach Steuern		**5.318.845,51**	4.398.623,66
Sonstige Steuern		936.388,27	948.409,17
Jahresüberschuss		**4.382.457,24**	3.450.214,49
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	600.000,00
Bilanzgewinn		**3.632.457,24**	**2.850.214,49**

3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal mit der Registernummer 2041.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 ergänzt um spezifische Posten des DMBilG 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 Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Werte ergeben:

	2016 (BilRUG) (in €)	2015 (BilRUG) (in €)	2015 (alte Fassung) (in €)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	46.600.770,66	45.628.410,08	45.550.758,44
Sonstige betriebliche Erträge	1.367.819,33	644.104,15	721.755,79

Die in 2016 ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit wurden im Vorjahr systembedingt (EDV) unter den Sonstigen Vermögensgegenständen bzw. den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Der Ausweis der noch abzurechnenden Hausgeldzahlungen erfolgt nunmehr unter den Geleisteten Anzahlungen im Umlaufvermögen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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 seit 2014 angekaufte Geschäfts- und Wohngebäude werden die planmäßigen Abschreibungen, ausgehend vom Sanierungsjahr ebenfalls über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear vorgenommen. Außenanlagen werden mit 5,0 % p.a. abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Bei 2 Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2016) 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 1,5 bis 3 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 3,8 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2016 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 2016 wurden Bau- und Sanierungskosten von insgesamt 14.130,5 T€ (einschließlich Bauvorbereitungskosten) aktiviert; hierin sind 159,1 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 31.12.2016 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von drei Wohngebäuden sind die an die Tochterunternehmen veräußerte Netzebene 4 (0,1 T€) sowie die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage (12,0 T€) an die MWG zum 31.12.2016 verkauft worden.

Technische Anlagen und Maschinen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Die Geleisteten Anzahlungen enthalten Anschaffungsnebenkosten für einen Ankaufvorgang, bei dem der Nutzen- und Lastenübergang in 2017 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 2016 wurden die Anschaffungskosten für das Jahr 2012 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 547,4 T€ (MWG Media GmbH), 1.068,0 T€ (MWG Energie GmbH) sowie 500,0 T€ (MWG-Parkraum 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 13.541,5 T€ (per 31.12.2015: 13.535,4 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen aufgrund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (260,6 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Es bestehen Guthaben in Höhe von 279,5 T€, die im Zusammenhang mit zum 31.12.2016 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 31.12.2016 wurden Rückstellungen infolge von Altersteilzeitvereinbarungen mit 5 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 31.12.2016 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 1,67 % und 2,30 % p. a. Zum 31.12.2016 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 215,8 T€ mit den vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 279,5 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von insgesamt 39,7 T€ sowie ein Aktiver Unterschiedsbetrag von 103,5 T€ verbleiben. Dieser wird auf der Aktivseite ausgewiesen.

Bei 4 Altersteilzeitverträgen übersteigen die mit 267,7 T€ beizulegenden Zeitwerte der Termingeldguthaben die Erfüllungsbeträge der Rückstellungen von 164,2 T€.

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 2,73 %.

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

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Dynamiksparen) wird zum 31. Dezember 2016 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 31,4 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

Bilanz

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

3. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:
   - Hausbewirtschaftung (Betriebskosten – Messdienstkosten) 422,3 T€
   - Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen 350,0 T€
   - sonstige Personalkosten 190,0 T€
   - Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Satz 4 WEG) 102,0 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	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Forderungen aus Vermietung*	116.790,70	108.140,46
Sonstige Vermögensgegenstände	26.602,27	72.732,10
Gesamtbetrag	143.392,97	180.872,56

* inklusive Stundungsvereinbarungen aus Rechnungen von Wohnungsabnahmen

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

Verbindlichkeiten	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	8.017.600,73	7.277.885,13
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	0,00	2.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	14.135.154,22	14.079.523,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.272,27	31.319,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.631,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.420.389,58	1.775.597,71
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.944,46	12.310,81
Sonstige Verbindlichkeiten	245.408,78	441.583,95
Gesamtbetrag	24.126.401,04	25.618.220,28

* Zum 31.12.2016 setzt sich dieser Betrag zusammen aus: planmäßigen Tilgungsleistungen für 2017 (7,4 Mio. €) und aufgelaufenem Kapitaldienst aufgrund verspätetem Lastschrifteinzug (0,6 Mio. €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Verbindlichkeiten aus Spareinlagen haben 7.767,4 € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Einschätzung erfolgte analog zu den Vorjahren in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote.

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

8. Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2,8 T€ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außergewöhnliche Erträge	Betreffende Posten	2016 in T€	2015 in T€
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	968,2	211,2
Auflösung von Rückstellungen	Sonstige betriebliche Erträge	48,6	109,4

Außergewöhnliche Aufwendungen	Betreffende Posten	2016 in T€	2015 in T€
Kosten der EDV-Umstellung	Sonstige betriebliche Aufwendungen	298,5	69,6

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

D. Sonstige Angaben

1. 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 unentgeltliche KITA- und Hortnutzung durch einen anerkannten Träger der Jugendhilfe für die Dauer von 20 Jahren nach Besitzübergang zu gewährleisten. Entsprechend des Überlassungsvertrages werden Verträge für direkt abzurechnende Kosten unmittelbar vom Träger mit den entsprechenden Unternehmen abgeschlossen bzw. abgerechnet. Besitzübergang war der 01.09.2013. Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich jährlich um 1/20 (43,0 T€). Die MWG-Wohnungsgenossenschaft hat

die Einrichtung zur Förderung der Kinder- und Jugendbetreuung erworben. Durch ein vereinbartes bis zu 25 %iges Belegungsrecht können freie Betreuungsplätze den eigenen Mitgliedern angeboten werden.

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Höhe von 179,5 T€.

Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen für 13 laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einen Gesamtverpflichtungsbetrag von 2.530,1 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 27.112,4 T€.
Die Reglungen 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 4.050,8 T€.

Zum 31.12.2016 ist ein Forward-Darlehen in Höhe von 3.019,8 T€ zur Zinsabsicherung bestehender Darlehen abgeschlossen. Der Zinssatz liegt bei 2,09 % p.a. Die Umschuldungen in klassische Festzinsdarlehen wird am 30.04.2019 erfolgen.

3. 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.

Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2016 in T€	Jahresergebnis 2016 (vor Ergebnisabführung/ Verlustübernahme) in T€
MWG Media GmbH	572,4	104,0
MWG Energie GmbH	1.093,0	123,1
MWG-Parkraum GmbH	750,0	20,4

Das Jahresergebnis der Gesellschaften beträgt nach Ergebnisabführung/Verlustübernahme 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.

D. Sonstige Angaben

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

	Beschäftigte
- kaufmännische Mitarbeiter	64
- technische Mitarbeiter	8
- Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	25
	97

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende sowie ein Angestellter in einem Minijob beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	12.451	525.163
Zugänge	1.049	36.959
Abgänge	-602	-25.282
Bestand am 31.12.2016	**12.898**	**536.840**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 erhöht um 225.595,26 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Axel Herrmann	Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Kaleschky	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Matthias Kruppa	
Ingolf Mehl	
Dr. Andreas Hartung	
Christine Henze	Mitglied seit 23.06.2016

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

1. Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2016 auf 4.658.108,88 €.

2. Als Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres wird die Gründung der MWG-Service GmbH angegeben. Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg hält 100 % der Anteile, das Stammkapital beträgt 150,0 T€ und in 2017 sollen eine Kapitalrücklage von 200,0 T€ sowie eine Sacheinlage in Höhe des Verkehrswerts der übergehenden Betriebsmittel von 36,4 T€ zugeführt werden.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.382.457,24 €. Aus dem Überschuss sind satzungskonform 500.000,00 € bei Bilanzaufstellung in die Gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.

Der für den 20.06.2017 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.632.457,24 € einen Betrag von 313.909,84 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 3.318.547,40 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 30. März 2017

Der Vorstand

Fischbeck

Herrmann

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen des Geschäfts-jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**531.190,19**	**14.565,25**	**0,00**	**0,00**	**545.755,44**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	451.853.573,13	4.151.823,60	2.316.901,45	92.919,92	453.781.415,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.430.667,87	0,00	0,00	0,00	8.430.667,87
Grundstücke ohne Bauten	6.038.680,14	4.892.692,87	0,00	-325.286,59	10.606.086,42
Technische Anlagen und Maschinen	137.372,17	4.081,62	0,00	0,00	141.453,79
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	763.117,60	138.674,78	28.084,00	0,00	873.708,38
Anlagen im Bau	0,00	676.688,69	0,00	11.946.271,65	12.622.960,34
Bauvorbereitungskosten	2.509.897,07	10.834.484,41	10.028,83	-11.354.699,08	1.979.653,57
Geleistete Anzahlungen	359.205,90	208,25	0,00	-359.205,90	208,25
Sachanlagen insgesamt	**470.092.513,88**	**20.698.654,22**	**2.355.014,28**	**0,00**	**488.436.153,82**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.748.860,00	666.500,00	0,00	0,00	2.415.360,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	**1.749.360,00**	**666.500,00**	**0,00**	**0,00**	**2.415.860,00**
Anlagevermögen insgesamt	**472.373.064,07**	**21.379.719,47**	**2.355.014,28**	**0,00**	**491.397.769,26**

Anlage 2

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.558.473,91
Spareinlagen*	77.674.343,39
Erhaltene Anzahlungen	14.135.154,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.272,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.631,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.420.389,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.944,46
Sonstige Verbindlichkeiten	272.392,86
Gesamtbetrag	**198.368.601,69**

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

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m. Abgänge €	Umbuchungen +/- €	Abschreibung kumuliert	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
446.940,19	**47.679,25**	**0,00**	**0,00**	**494.619,44**	**51.136,00**	**84.250,00**
131.568.251,55	6.875.614,69	1.034.830,29	0,00	137.409.035,95	316.372.379,25	320.285.321,58
3.534.513,59	114.518,05	0,00	0,00	3.649.031,64	4.781.636,23	4.896.154,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.606.086,42	6.038.680,14
109.385,17	7.591,62	0,00	0,00	116.976,79	24.477,00	27.987,00
439.715,03	68.927,45	28.084,00	0,00	480.558,48	393.149,90	323.402,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.622.960,34	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.979.653,57	2.509.897,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,25	359.205,90
135.651.865,34	**7.066.651,81**	**1.062.914,29**	**0,00**	**141.655.602,86**	**346.780.550,96**	**334.440.648,54**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.415.360,00	1.748.860,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.415.860,00**	**1.749.360,00**
136.098.805,53	**7.114.331,06**	**1.062.914,29**	**0,00**	**142.150.222,30**	**349.247.546,96**	**336.274.258,54**

davon				
Restlaufzeit			gesichert	
bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
8.017.600,73	31.943.381,83	64.597.491,35	104.558.473,91	GPR/ZES
7.767.434,33	31.069.737,36	38.837.171,70	0,00	
14.135.154,22	0,00	0,00	0,00	
65.272,27	0,00	0,00	0,00	
45.631,00	0,00	0,00	0,00	
1.420.389,58	0,00	0,00	0,00	
196.944,46	0,00	0,00	0,00	
245.408,78	26.984,08	0,00	0,00	
31.893.835,37	**63.040.103,27**	**103.434.663,05**	**104.558.473,91**	**GPR/ZES**

Bericht des Aufsichtsrates für das Wirtschaftsjahr 2016

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.

Diese Verpflichtung hat der Aufsichtsrat im Wirtschaftsjahr 2016 durch vielfältige Aktivitäten und eine hohe Arbeitsintensität erfüllt. Insgesamt wurden 10 gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand durchgeführt und 8 weitere interne Beratungen im Kreis des Aufsichtsrates selbst. Die monatlichen gemeinsamen Vorstands – und Aufsichtsratssitzungen garantierten, dass der Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge unterrichtet und auf die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft Einfluss genommen hat.

Dazu gehörte auch die persönliche Beratung mit den Verbandsprüfern während der Prüfungszeit, um in diesen Gesprächen weitere Maßnahmen im Interesse der ständigen Weiterentwicklung der Genossenschaft abzuleiten.

Weiterhin wurde eine zweitägige Klausurtagung gemeinsam mit dem Vorstand und leitenden Mitarbeitern durchgeführt, bei der es speziell um die zukünftige strategische Ausrichtung der Genossenschaft ging. Dieser Prozess wird den Aufsichtsrat auch noch im laufenden Geschäftsjahr gemeinsam mit dem Vorstand befassen.

Die Aufsichtsratsmitglieder waren in fast allen Besprechungen vollzählig anwesend, sodass eine Beschlussfähigkeit stets gegeben war.
Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich auf die jeweiligen Tagesordnungspunkte intensiv vorbereitet wodurch dank der umfangreichen und informativen Arbeitsunterlagen des Vorstandes stets eine sachliche und konstruktive Diskussion und Klärung von Fragen im Interesse der Aufgabenerfüllung stattfand.

Der Aufsichtsrat arbeitete mit den Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht wodurch auch 2016 ein effektives Arbeiten des Aufsichtsrates gegeben war.

Schwerpunkte der Arbeit waren erneut die Erfüllung des Bau und Finanzplanes, der effektive Einsatz der Sparmittel, die andauernde positive Entwicklung des Leerstandes, die Bauaktivitäten im Neubaubereich und die Begleitung von Grundstücksankäufen zur Portfolioentwicklung.

Der Aufsichtsrat hat mit der Wirtschaftsplanung 2016 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, dass die Instandhaltung und Instandsetzung an unseren vorhandenen Beständen seine hervorragende Bedeutung im Interesse aller unserer Mitglieder behält. So konnten die gegenüber dem Jahr 2015 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, welche vornehmlich in die Modernisierung und in die Barrierefreiheit von Wohnungen investiert wurden, durch eine erhöhte Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ausgeglichen werden. Durch das erreichte sehr gute wirtschaftliche Ergebnis und die damit verbundene nachhaltige finanzielle Ausstattung ist die Genossenschaft wiederholt in der Lage eine entsprechende Dividende an die Genossenschaftsmitglieder zu zahlen und die MWG-Stiftung mit einer Zustiftung zu unterstützen.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die weitere Entwicklung der Tochtergesellschaften, der MWG Media GmbH, der MWG Energie GmbH und der MWG-Parkraum GmbH sowie des Nachbarschaftsvereins und der Stiftung begleitet und unterstützt.

Zum Jahresende 2016 ist mit der MWG-Service GmbH eine weitere Tochtergesellschaft gegründet worden, deren Bildung vom Aufsichtsrat progressiv begleitet wurde.

Gegenwärtig befindet sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im Klärungsprozess zur Sicherung der umfassenden Einflussnahme des Aufsichtsrates zur Beratung und Überwachung dieser Gesellschaften. Ziel ist es ein entsprechendes Beteiligungscontrolling gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat zu entwickeln, um Risiken zu minimieren und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft nachhaltig mittel- und langfristig zu steuern.

Der Spareinrichtung galt weiterhin die stetige Einflussnahme und Unterstützung des Aufsichtsrates.
Dem Vorstand ist zu bestätigen, dass es trotz der Phase niedriger Zinsen gelungen ist, die vorhandenen finanziellen Mittel im Interesse der Genossenschaftsmitglieder effektiv für die Verbesserung der Bestandsbauten einzusetzen und die finanziellen Voraussetzungen zum Bau begehrter Wohneinrichtungen in guten Wohnlagen zu schaffen. So konnten wiederholt weitere Sparmittel zu Finanzierung unserer Neubauvorhaben erfolgreich eingeworben werden. Dies zeigt auch, dass unsere Mitglieder der Genossenschaft und ihren Gremien vertrauen und dieses Gesellschaftsmodell auch noch in der heutigen Zeit Sicherheit vermittelt und somit sehr zeitgemäß ist.

In diesem Zusammenhang stellen wir fest, dass die AR – Mitglieder die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen entsprechen und im August 2016 an einem weiterführenden Seminar auf diesem Gebiet teilgenommen haben. Unser neues Aufsichtsratsmitglied muss möglicherweise noch eine ergänzende Weiterbildung absolvieren.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen internen Sitzungen mit der Wiederbestellung der Vorstände befasst und auf der Grundlage der bisherigen hervorragenden Arbeitsergebnisse die Anstellungsverträge mit den Vorständen um jeweils 7 Jahre verlängert. Damit besteht über einen längeren Zeitraum gegenseitige Planungs- und Rechtssicherheit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2016 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahre 2016 und die dadurch erreichten positiven Ergebnisse.
Besonderer Dank gilt den ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen keinerlei Zweifel, dass die erfolgreiche Arbeit auch im Jahr 2017 fortgeführt werden wird.

Magdeburg, den 18.04.2017

Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bestätigungsvermerk

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt
vdwg
Genossenschaftlicher Prüfungsverband

Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 (Anlage I) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 (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 2016 bis 31. Dezember 2016 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.

vdwg

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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Magdeburg, den 30. Mai 2017

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

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

Bertling
Wirtschaftsprüferin

Vertreterwahl 2016 – gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

Wahl 07.03.2016 (Tag der Auszählung), Stand: 02.05.2017

Gewählte Vertreter:

Objekte WB Mitte		Vertreter WB Mitte		
PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Blauebeilstraße	1–11; 13 –19	Borrmann	Werner	O.-v.- Guericke-Str. 75
Erzbergerstraße	14 –15; 16 –18; 20 – 22	Grimm*	Heinz	Pappelallee 10
Große Steinernetischstraße	1– 9	Handke	Marion	Peterstraße 13
Jakobstraße	40 – 44; 46 – 52	Heidler	Waldemar	Telemannstraße 17
Mühlenstraße	1–11	Höppel	Werner	Kühleweinstraße 26
Neustädter Straße	7–11; 13 –17; 19 – 23	Hünecke	Dieter	Neustädter Straße 11
Otto-v.-Guericke-Straße	74 –77; 78 – 81	Lauert	Ursel	Weinbergstraße 19
Peterstraße	13 –19; 21– 27	Lück	Eckard	Hohepfortestraße 60
Weitlingstraße	12 – 20	Lüttig	Ralf	Weinbergstraße 19
Endelstraße	21– 21b; 22 – 22 b; 23; 29	Niemann	Annika	Gutenbergstraße 2
Große Weinhofstraße	14 –14 a	Peter	Christian	Pappelallee 12
Hohepfortestraße	56 – 59; 60 – 63	Pieper	Thomas	Moldenstraße 2
Küferstraße	1+ 3	Rußdorf	Peter	Kühleweinstraße 26
Kühleweinstraße	26 – 29	Steinhauer	Hans-Peter	Moldenstraße 2
Lüneburger Straße	14 + 15; 17+18	Stiele	Frank	O.-v.- Guericke-Str. 77
Moldenstraße	2 – 4; 34 – 36; 38	Weihrauch	Anke	Moldenstraße 36
Moselstraße	1+ 2	Wiegand	Jürgen	Pappelallee 12
Ottenbergstraße	1–1b; 2 – 2 a	Wölk	Thomas	Weitlingstraße 14
Pappelallee	9 –12; 13 –16			
Peter-Paul-Straße	35 – 37; 38			
Schinkelstraße	2 – 2 c			
Telemannstraße	1– 5; 7–11; 12 –16			
Weinbergstraße	17–19			
Fermersleber Weg	38 – 44 c			
Förderstedter Straße	50 – 66			
Langer Weg	15 –17; 18 – 21; 22 – 25; 26 – 29; 30 – 32			
Lutherstraße	8 + 8 a; 9 – 9 b; 10 +10 a			
Schneidlinger Straße	2 + 4; 6 + 8; 10 +12			
Sudenburger Wuhne	33 + 34; 35 – 37; 38 + 39			

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

Vertreterwahl 2016 – gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

Wahl 07.03.2016 (Tag der Auszählung), Stand: 02.05.2017

Gewählte Vertreter:

Objekte WB Ost		Vertreter WB Ost		
PLZ-Gebiet: 39114		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Lingnerstraße	7+8	Hanke	Anke	Lingnerstraße 7
Mittelstraße	17	Dr. Müller	Axel	Mittelstraße 17
Objekte WB Süd		**Vertreter WB Süd**		
PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Halberstädter Chaussee	27 a – 27 c; 27 d – 27 f	Blanke	Michael	Juri-Gagarin-Straße 30
Juri-Gagarin-Straße	28 – 32; 33 – 36	Conrad	Antje	Neptunweg 27
Kirschweg	51– 59; 61– 69; 71–79	Donath	Jürgen	W.-Seelenbinder-Str. 30
Hermann-Hesse-Straße	1b – 2; 3 – 6; 7+8	Garz	Petra	Kirschweg 65
Quittenweg	54 – 60	Giermann	Andreas	Kirschweg 69
Werner-Seelenbinder-Straße	10 –14; 15 –18; 20; 25 – 27; 30	Langer	Bianca	Quittenweg 54
Waagestraße	2 – 3; 6+8; 11–12	Lanßky	Ina	J.-Gagarin-Str. 28
Wostokstraße	1– 5; 6 –10; 11–15	Neum	Günter	Hermann-Hesse-Str. 1 b
Straße C	20 – 21	Schmidt	Claudia	W.-Seelenbinder Str. 20
Bernhard-Kellermann-Straße	29 – 39; 41– 45	Schönfeld	Jürgen	Kirschweg 51
Bertolt-Brecht-Straße	12 –12 c	Stüber	Manfred	Wostokstraße 3
Willi-Bredel-Straße	19 – 27	Windberg	Beatrix	W.-Seelenbinder-Str. 26
Arnold-Zweig-Straße	2 a	Dr. Zöhrer	Peter	Hermann-Hesse-Str. 2
Hermannstraße	5 –7; 8+9; 10+11	Zühlsdorff	Manfred	Quittenweg 54
Objekte WB West		**Vertreter WB West**		
PLZ-Gebiet: 39108, 39110		**Name**	**Vorname**	**Wohnanschrift**
Alexander-Puschkin-Straße	63 – 63 d	Dr. Benecke	Marcel	Liebermannstraße 13 a
Annastraße	41– 43	Boes	Detlef	Fröbelstraße 22
Ebendorferstraße	5 – 6; 52 – 53	Böhme	Christiane	Fröbelstraße 45
Friesenstraße	10 –12; 36 – 39; 41– 43	Hilbich	Günter	Schillerstraße 39
Klopstockstraße	2+4	Huhn	Dieter	Spielhagenstraße 61
Lessingstraße	65	Hüllweck	Ilse	Schenkendorfstr. 27
Liebermannstraße	15	Kliemt	Torsten	Olvenstedter Str. 23
Liebermannstraße	13, 13 a – b	Matheja	Hans-Jürgen	Spielhagenstraße 87
Olvenstedter Platz	2+3	Schmidt	Karl	W.-Klees-Str. 5
Olvenstedter-Straße	20 – 21; 22 – 24	Schoof	Horst	Fröbelstraße 28
Schenkendorfstraße	15 –18; 21– 24; 25 – 27	Wallisch	Anke	Schenkendorfstr. 24
Schillerstraße	39 – 40 b	Wynserski	Marc	Liebermannstraße 15
Sudermannstraße	8 –12			
Wielandstraße	18 a –18 d; 27			
Wilhelm-Klees-Straße	1– 6; 15 a –15 f; 16 a –16 f; 18 a –18 f			
Wilhelm-Kobelt-Straße	10			
Badeleber Straße	1– 9			
Fröbelstraße	17– 23; 18 – 26; 28 – 36; 41– 45; 47– 51; 70 –78; 100 –106; 108 –114			
Große-Diesdorfer-Straße	93 – 96; 195 –198			
Hötensleber Straße	10 –13			
Spielhagenstraße	59 – 67; 69 –77; 79 – 87; 95 – 99; 96 –100; 102 –106			

Gewählte Ersatzvertreter:

WB	PLZ-Gebiet	Name	Vorname	Wohnanschrift
WB Nord:	**PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130**	Ballschuß	Hubertus	Mechthildstraße 25
		Lubda	Hans-Werner	Morgenstraße 52
		Renne	Alexander	Felsengrund 8
		Senger	Marika	Hans-Grade-Str. 45
		Sonntag	Frank	Weitlingstraße 15 c
WB Mitte:	**PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112**	Drescher	Ludwig	Fermersleber Weg 40
		Engel**	Jürgen	Gr.-Weinhofstraße 14 a
		Koßmann***	Jörg	Osterburger Straße 52
		Müller*	Klaus-Dieter	Kanalstraße 5 d, Jersleben
		Rauscher	Erwin	Telemannstraße 12
		Simstedt	Gerhard	Förderstedter Str. 64
WB West:	**PLZ-Gebiet: 39108, 39110**	Gieske	Christoph	Schenkendorfstraße 18
WB Süd:	**PLZ-Gebiet: 39116, 39118, 39120, 39122**	Bauke***	Ulrich	Hermannstraße 10
		Eggers	Brigitte	Halberstädter Ch. 27 f
		Schulze	Lutz	Kirschweg 77
		Weber	Kurt	Wostokstraße 9
		Wieczoreck	Wolfgang	B.-Brecht-Str. 12 b
WB Ost:	**PLZ-Gebiet: 39114**	Kuhse	Bastian	Stahnsdorfer Straße 82, Potsdam

* Todesfall
** gewählter Ersatzvertreter, das Amt als Vertreter angenommen
*** Amt niedergelegt

Ersatzvertreter	Müller*	Klaus-Dieter	Kanalstraße 5 d, Jersleben
	Bauke***	Ulrich	Hermannstraße 10
	Koßmann***	Jörg	Osterburger Straße 52
Vertreter	Grimm*	Heinz	Pappelallee 10
	Engel**	Jürgen	Gr.-Weinhofstraße 14 a

HERAUSGEBER
MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG
Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg
Tel. 0391 - 56 98 444, Fax 0391 - 56 10 106
Kontakt@MWG-Wohnen.de
www.MWG-Wohnen.de

REDAKTIONSSCHLUSS
28. April 2017

REDAKTION
Cornelia Heller

FOTOS
MWG | Dirk Mahler

VIDEO
MWG | Dirk Mahler | B. Liebl | K. Späte | M. Kranz
Sound: N. Haidlas „On and On“

GESTALTUNG
PEGASUS Werbeagentur GmbH
www.pega-sus.de

DRUCK
Buch- und Offsetdruckerei Max Schlutius
www.max-schlutius.de
Unser Geschäftsbericht ist auf umweltfreundlichem Papier gedruckt.

MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG MAGDEBURG
Letzlinger Straße 5 · 39106 Magdeburg
Tel. 0391 – 56 98 444 · Fax 0391 – 56 10 106
Kontakt@MWG-Wohnen.de
www.MWG-Wohnen.de