



GESCHÄFTSBERICHT 2017

Wir nennen das Service.



INHALT

01	MWG auf einen Blick
02	Vorwort
05	LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017
05	Grundlagen des Unternehmens
06	Wirtschaftsbericht
06	Wirtschaftliche und demografische Entwicklung
06	Lage auf dem Wohnungsmarkt/Stadtumbau
07	Bestand
08	Spareinrichtung
08	Investitionen
10	Vermietung
10	Sollmieten
11	Betriebskosten
12	Tochtergesellschaften
14	Mitglieder
14	Personal
15	Vermögenslage
16	Finanzlage
18	Ertragslage
19	Berichterstattung über nicht finanzielle Leistungsindikatoren
20	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
20	Voraussichtliche Entwicklung
22	Risiken/Chancen der zukünftigen Entwicklung
23	Finanz- und Risikomanagement
26	BILANZ
26	Aktiva/Passiva
28	Gewinn- und Verlustrechnung
29	ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES
29	Allgemeine Angaben
29	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
31	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
32	Sonstige Angaben
33	Weitere Angaben
33	Ergebnisverwendung
36	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
38	BESTÄTIGUNGSVERMERK
40	VERTRETER UND ERSATZVERTRETER
44	BLITZLICHTER 2017

Wir nennen das Service.

MWG AUF EINEN BLICK

Gründung	29.07.1954
Sitz der Genossenschaft	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
MWG-Spareinrichtung	39104 Magdeburg · Alter Markt 2
MWG-Wohnungsmarkt Mitte	39104 Magdeburg · Breiter Weg 23 – 26
MWG-Wohnungsmarkt Nord	39124 Magdeburg · Klosterwuhne 6
MWG-Wohnungsmarkt Süd	39118 Magdeburg · Otto-Baer-Straße 8
Wohneigentumsverwaltung	39106 Magdeburg · Letzlinger Straße 5
Mitglieder am 31.12.2017	13.310
Personalbestand (Jahresdurchschnitt)	101 (inkl. 7 Azubis)
BESTAND	
Wohneinheiten	9.010
Gewerbeeinheiten	43
Garagen/Pkw-Stellplätze	1.959
Wohnfläche m ²	528.275
Gewerbefläche m ²	10.193
Verwaltung von 25 Wohneigentumsanlagen mit 1.072 WE, davon 839 in fremdem Eigentum	
Sollmiete Wohnen €/m ² /Monat	5,19 (durchschnittlich)
Spannbreite Sollmiete Wohnen €/m ² /Monat	4,08 – 8,49
Vermietungsquote Wohneinheiten	97,9 %
Bilanzsumme	402.174 T€
Anlagevermögen	359.349 T€
Eigenkapital	194.012 T€
Umsatzerlöse	47.332 T€

Jahresüberschuss	3.416 T€
Cashflow	10.470 T€
Eigenkapitalquote	48,2 %
Spareinlagen	84.077 T€
Investitionen inkl. Ankauf	26.400 T€
Tochtergesellschaften	
MWG Media GmbH	Gründung: 29.05.2012
Geschäftszweck:	Betrieb der Netzebene 4, Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen über Breitbandkabel
MWG Energie GmbH	Gründung: 30.07.2012
Geschäftszweck:	Betrieb, Optimierung, Verwaltung und Abrechnung der Leistungen zu Wärme- und Warmwasserlieferungen mit eigenen Wärmeversorgungsanlagen
MWG-Parkraum GmbH	Gründung: 27.08.2015
Geschäftszweck:	Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung von Parkhäusern und Parkplätzen
MWG-Service GmbH	Gründung: 05.12.2016
Geschäftszweck:	Kaufmännische und technische Dienst- leistungen 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

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER

Mit über 9.000 Wohnungen gehört die MWG zu den größten Wohnungsanbietern in Magdeburg. Der Leerstand liegt bei ca. zwei Prozent. Wer eine so hohe Vermietungsquote hat, der kann nicht viel verkehrt gemacht haben. Schließlich suchen Menschen nicht irgendeine Wohnung, sie suchen ihre Wohnung. Ein Heim, in dem sie sicher und bezahlbar, qualitativ und gepflegt, ruhig und bequem leben können.

Zum Thema „bequem“: Wir Menschen sind bequem und das ist nicht despektierlich gemeint. Unsere Gene geben uns die Bequemlichkeit seit Urzeiten mit. Wenn der Mensch eine Möglichkeit sieht, einfacher, also bequemer, sein Ziel zu erreichen, dann wird er diesen Weg wählen. Daher ist es unsere Herzensaufgabe, es den Mitgliedern so bequem wie möglich zu machen. Wir nennen das „Service“ und freuen uns immer von ganzem Herzen, wenn wir wieder so eine tolle Idee haben, die zu mehr „Bequemlichkeit“ führt.

Bei uns ist es bequem, ein gestochen scharfes Fernsehbild zu empfangen. Es gibt gratis Internet in jeder Wohnung und für jedes Gebäude Hausmeister, die sich freundlich um die Wünsche der Bewohner kümmern. Hausflur und Straße werden gefegt, der Schnee geräumt, die Müllplätze gesäubert, die Außenanlagen gepflegt. Die Spielplätze sind sauber, die Park- und Garagenplätze ordentlich. Ganz bequem kann man sich etwas aus unserem vielfältigen Veranstaltungsangebot aussuchen, in den vier Nachbarschaftstreffs nette Menschen treffen, in der Museumswohnung in der Vergangenheit schwelgen oder sich im Nachbarschaftsverein für andere engagieren. Und wenn man selbst oder sein Lieblingsverein mal in Not ist, dann darf man die MWG-Stiftung ruhig auch mal um Hilfe bitten.

Ein Hinweis noch zuletzt: Dass der vorliegende Geschäftsbericht dünner als in früheren Zeiten ist, hat nichts mit Bequemlichkeit zu tun. Stattdessen mit Nachhaltigkeit und vor allem mit Service. Was wir an Papier und Druckfarben sparen, setzen wir viel lieber in den Ausbau unseres Mieterservices ein. Wir denken, dass wir dafür – ganz bequem – auch Ihre Zustimmung finden.

Der Vorstand

Thomas Fischbeck

Axel Herrmann





ZAHLEN UND FAKTEN

3,4 Mio.

Euro
Jahresüberschuss

359,3 Mio.

Euro Anlagevermögen

2,1 Prozent

Leerstandsquote



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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 bei der MWG Media GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€, der MWG Energie GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€, der MWG-Parkraum GmbH mit einem Stammkapital von 250,0 T€, der MWG-Service GmbH mit einem Stammkapital von 150,0 T€

- Beschluss gemäß § 49 GenG: Beschränkungen für die Gewährung von Krediten wurden mit Beschluss der Vertreterversammlung am 09.06.2015 festgelegt.

194,0 Mio.

Euro Eigenkapital

402,2 Mio.

Euro Bilanzsumme

10,5 Mio.

Euro Cashflow

47,3 Mio.

Euro Umsatzerlöse

0,3 Mio.

Euro Dividenden
Zahlung

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5% gerechnet (3,0% im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5%. Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung, des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2,0 und 2,5% liegen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber 2016 um 1,9%. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8%). Auch im produzierenden Gewerbe gab es Zuwächse (2,5%). Deutliche Zunahmen gab es außerdem in den meisten Dienstleistungsbereichen. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs um 1,4%.

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 0,4 Prozentpunkte auf 6,7%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2017 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2016 um 1,3% (2016: 0,5%). Haupttreiber dabei waren steigende Preise bei Energie- und Nahrungsmitteln.

Auch in Sachsen-Anhalt ist das Bruttoinlandsprodukt gestiegen (0,8%). Positive Impulse kamen aus dem produzierenden Gewerbe sowie dem Dienstleistungsbereich.

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2017 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2016 um 1,0% (2016: 0,6%). Verantwortlich hierfür waren u. a. Wasser, Strom und Gas.

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

Im Dezember 2017 waren in der Stadt Magdeburg 241.769 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2016 einen Zuwachs um 635 Einwohner (Vorjahr: 241.134 Einwohner). Hier setzte sich der positive Trend der Vorjahre auch im Jahr 2017 fort. Grund für den Zuwachs war 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 gut ausgebildete 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 2017 8,6% (Vorjahr 9,7%).

LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT / STADTUMBAU

Für das Jahr 2017 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 60 Jahre wächst daneben überproportional. Dies erfordert aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Es gilt, mit im Bundesdurchschnitt sehr günstigen Mieten den Wohnungsbestand erfolgreich zu bewirtschaften. Auch Dienst- und Sozialleistungen sind zunehmend notwendig, um ein langes Verweilen der Mieter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz steigen stetig. Der Anpassungsprozess im Bereich des Wohnens ist eine Daueraufgabe, verbunden mit hohen Investitionskosten. Die energetische Sanierung muss jedoch wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. Die MWG stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels. Das altersfreundliche Wohnen mit dem dazugehörigen Netz sozialer Dienste ist von großer Bedeutung. Bereits 2009 hat die MWG begonnen, Aufzüge in den 10-Geschossern mit einem ebenerdigen Zugang umzubauen. Auch im Jahr 2017 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 Jahr 2013 erfolgte der Kauf der Kita „Am Nordpark“ sowie des Hortes „Pappelallee“ aus dem

Liegenschaftsportfolio der Landeshauptstadt. Damit erwarb die MWG ein anteiliges Belegungsrecht für freie Kita-Plätze; ein zusätzliches Vermietungsargument für die MWG. 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 bewirtschaften 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 (Stand 2016) in Magdeburg gesamt liegt bei rd. 11,3%, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand rd. 5,7%. Die MWG weist am 31.12.2017 eine Leerstandsquote von rd. 2,1% aus.

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

BESTAND

Der am 31.12.2017 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:



WOHNEINHEITEN mit einer Wohnfläche von 528.275 m ²	9.010
GEWERBEEINHEITEN mit einer Nutzfläche von 10.193 m ²	43
GÄSTEWONUNGEN mit einer Nutzfläche von 350 m ²	6
MUSEUMSWONUNG mit einer Nutzfläche von 59,52 m ²	1
GARAGEN UND STELLPLÄTZE	1.959

Außerdem verwaltet die MWG 25 Wohneigentumsanlagen mit 1.072 WE, davon 839 in fremdem Eigentum.

Gegenüber dem Vorjahresstichtag sind 52 Wohnungsabgänge und 74 Zugänge an Wohnungen zu verzeichnen.

Bei den Abgängen handelt es sich u. a. um 8 Einzelverkäufe von Eigentumswohnungen. Zwei Wohnungen wurden umgenutzt/zusammengelegt. Der Abgang der anderen 42 Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von drei Wohnobjekten, hier erfolgte der Besitzübergang schon zum 31.12.2016.

Die Zugänge beinhalten den Ankauf eines Wohnobjektes mit 4 Wohnungen in der Gartenstraße 10, sowie 70 Wohnungen

aus Neubautätigkeit. Im Einzelnen sind das 36 Wohnungen in der Pappelallee und 34 Wohnungen in der Mühlenstraße/Faßlochsberg.

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich rund 47% der Wohnungen. Der Wohnungsmarkt Nord betreut 4.264 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 2.969 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.777 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand weist einen hohen Sanierungsgrad auf, rund 97,0 % der Wohnungen sind umfassend saniert bzw. Neubauobjekte.

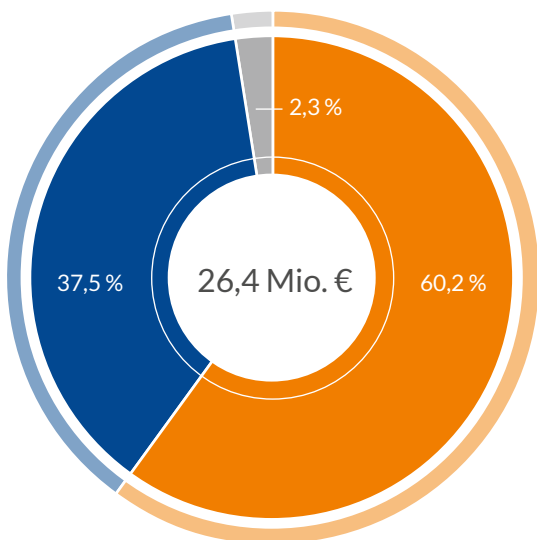
SPAREINRICHTUNG

Die MWG-Spareinrichtung am Alten Markt in Magdeburg konnte auch in 2017 ihre positive Entwicklung fortsetzen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Zuwachs der Spareinlagen (ohne Zinsen) von rd. 5,2 Mio. € verzeichnet werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 beliefen sich Spareinlagen, verteilt auf alle Sparprodukte, auf insgesamt 84,1 Mio. €. Innerhalb der Sparprodukte hatte das Sparbuch den größten Anteil mit 33,9% der Spareinlagen (einschließlich Juniorsparen). Im Jahr 2017 wurden rd. 4,0 Mio. € aus Spareinlagen eingesetzt.

Zum Stichtag unterhielten insgesamt 3.345 Sparer auf 6.708 Konten Spareinlagen bei der Genossenschaft. Das durchschnittliche Anlagevolumen lag bei 25,1 T€ pro Sparer. Die MWG-Spareinrichtung kapitalisierte 2017 rd. 1.155,7 T€ Zinsen, diese wurden den Spareinlagen gutgeschrieben. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben orientierte sich grundsätzlich an der Zinsentwicklung am Markt. Im Jahr 2017 gab es keine Zinsanpassung.

INVESTITIONEN

Auch 2017 hat die MWG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Die Summe in Höhe von 26,4 Mio. €, einschließlich der laufenden Instandhaltung und aktivierter Eigenleistungen, verteilt sich wie folgt:



15,9 Mio. €

Nachträgliche Herstellungskosten, Neubaukosten

9,9 Mio. €

Instandhaltung / Instandsetzung

0,6 Mio. €

Ankäufe



Darüber hinaus sind Kosten des Regiebetriebes (Personal-/Sachkosten) in Höhe von zusammen 927,7 T€ aufgewendet worden.

Bei den Neubaumaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die abschließenden Arbeiten am Neubau in der Pappelallee sowie der Neustädter Straße, dem Baubeginn des Wohn- und Geschäftshauses am Breiten Weg, sowie dem Neubau eines Wohnobjektes in der Mittelstraße. Im Oktober 2017 erfolgte die Grundsteinlegung für das Bauvorhaben Breiter Weg.

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

Bei den Modernisierungen handelt es sich zumeist um Elektro-sanierungen, die Zentralisierungen der Warmwasserversorgung und Balkonanbauten. Eine umfangreiche Modernisierung erfolgte im Objekt Quittenweg in den Eingängen 52 und 54. Hier wurden u. a. die Balkone erneuert, eine Wärmedämmung angebracht und ebenerdige Aufzüge eingebaut. Die Maßnahme erfolgt in zwei Bauabschnitten. In 2018 wird die Baumaßnahme in den Eingängen 56 und 58 fortgesetzt.

Bei dem Ankauf handelt es sich um den Erwerb eines vermieteten Wohnobjektes.



INVESTITIONEN

Westansicht Neubauprojekt Breiter Weg (Visualisierung)



Westansicht Mittelstraße (Visualisierung)

Die Gesamtinvestitionen wurden aus Eigenmitteln und Sparmitteln finanziert. Hinzu kamen Kreditmittel in Höhe von 8,8 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 2017 waren von den 9.010 Wohnungen 193 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 2,1% (Vorjahr 1,8%) entspricht. Länger als 3 Monate standen 1,1% der Wohnungen leer. In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.



9.010 Wohnungen

193 Wohnungen nicht vermietet

99 Länger als 3 Monate Leerstand

Im Jahr 2017 wurden 719 Nutzungsverträge beendet und 718 neue Verträge geschlossen. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 99,8%. 110 Mieter vollzogen einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG beträgt rd. 6,8%.

ENTWICKLUNG DES ANTEILS UNVERMIETETER WOHNUNGEN

Wohnungen ohne Nutzungsvertrag per 31.12.

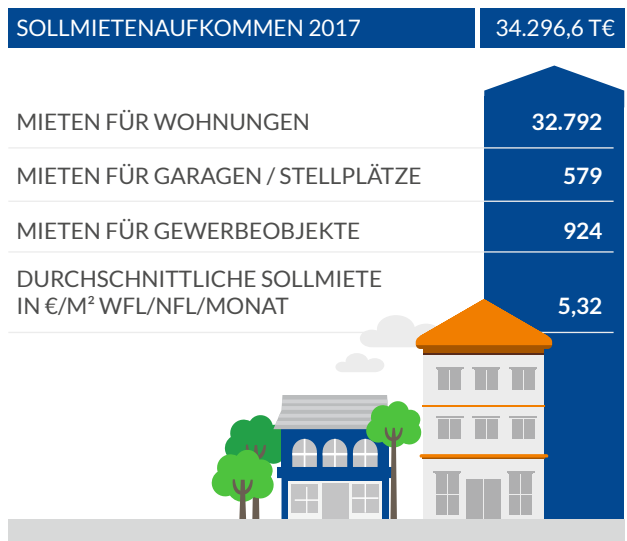
Jahr	Anteil (%)
2017	2,1%
2016	1,8%
2015	2,0%
2014	2,2%
2013	3,2%

Leerstand > 3 Monate per 31.12.

Jahr	Anteil (%)
2017	1,1%
2016	0,9%
2015	1,3%
2014	1,4%
2013	2,3%

SOLLMIETEN

Das Sollmietenaufkommen 2017 betrug 34.296,6 T€, die sich folgendermaßen aufteilen:



Mieten für Wohnungen Angaben in T€

Jahr	Angaben in T€
2017	32.793
2016	32.450
2015	32.031
2014	31.540
2013	31.218

Mieten für Garagen / Stellplätze Angaben in T€

Jahr	Angaben in T€
2017	579
2016	580
2015	584
2014	575
2013	556

Mieten für Gewerbeobjekte Angaben in T€

Jahr	Angaben in T€
2017	925
2016	887
2015	894
2014	837
2013	819

Durchschnittliche Sollmiete in €/m² WFL/NFL/Monat Angaben in T€

Jahr	Angaben in T€
2017	5,32
2016	5,29
2015	5,23
2014	5,12
2013	5,05



Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2017 bei 5,19 €/m²/Monat (Vorjahr: 5,16 €/m²/Monat).

Entsprechend unserem Wohnungsangebot im mittleren bis höherpreisigen Segment liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete zwischen 4,08 €/m² und 8,49 €/m². Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 342,5 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Auswirkungen der Neubautätigkeit, der Ankauf eines Wohnobjektes sowie Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirken Wohnungsverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich auf rund 1.065 T€.

Mietausfall durch Leerstand	Angaben in T€
2017	1.040
2016	934
2015	1.029
2014	1.192
2013	1.451

Mietminderungen	Angaben in T€
2017	25
2016	21
2015	40
2014	33
2013	74

BETRIEBSKOSTEN

Die im Geschäftsjahr 2017 für das Vorjahr 2016 abgerechneten kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) bewegen sich mit 1,49 €/m² WFL und Monat auf dem Niveau des Vorjahres. Die warmen Betriebskosten liegen mit 0,88 €/m² WFL und Monat leicht unter dem Vorjahresniveau, das bei 0,92 €/m² WFL und Monat lag. Die gleichgebliebene Höhe bei den kalten Betriebskosten resultiert daraus, dass, trotz eingetretener Kosten-erhöhungen und Tarifierpassungen der Dienstleistungsfirmen, die Müllkosten wegen der Einführung von Müllschleusen weiterhin reduziert werden konnten. Die Verringerung der warmen Betriebskosten resultiert überwiegend daraus, dass die Durchschnittstemperaturen 2016 im Vergleich zu 2015 höher waren.

TOCHTER- GESELLSCHAFTEN



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 50 Anlagen in 49 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

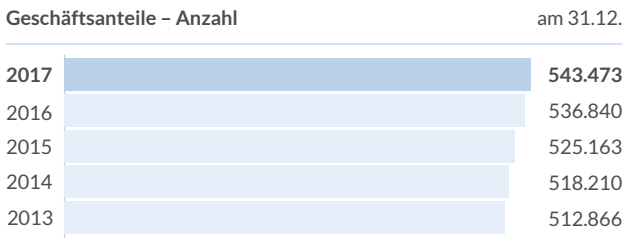
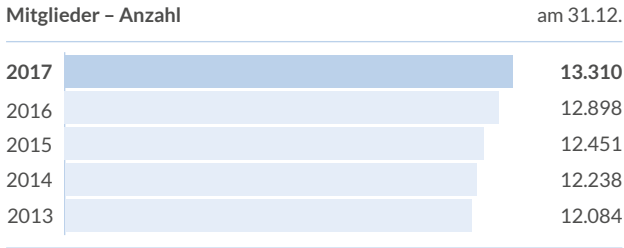
Die MWG-Service GmbH wurde am 05.12.2016 gegründet und hat ihre Geschäftstätigkeit zum 01.01.2017 aufgenommen. Geschäftszweck sind kaufmännische und technische Dienstleistungen aller Art im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Hausmeister- und Handwerkerleistungen und 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 ist eine Kapitalrücklage von 300,0 T€ sowie eine Sacheinlage in Höhe des Verkehrswerts der übergebenen Betriebsmittel von 36,4 T€ zugeführt worden.

Die Übernahme der bei der MWG beschäftigten Hausmeister erfolgte zum 01. März 2017, die Übernahme der Mitarbeiter der Regieabteilung zum 01. Januar 2018.

MITGLIEDER

ENTWICKLUNG VERBLEIBENDE MITGLIEDER / GESCHÄFTSANTEILE



2017 konnte ein Mitgliederzuwachs von 412 Mitgliedern verzeichnet werden. Den Zugängen von 1.076 Mitgliedern stand ein Abgang von 664 Mitgliedern gegenüber. In den Zugängen sind 81 Mitglieder enthalten, die durch die Spareinrichtung gewonnen werden konnten.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2017 ist im Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von 3% in Höhe von insgesamt 312,9 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 2017 sind wieder zahlreiche Aktivitäten erfolgt. Dazu zählen neben musikalischen und literarischen Veranstaltungen auch die MWG-Radtour und eine Panoramafahrt auf der Elbe. In den Nachbarschaftstreffs der Stadtteile gab es Frühstückstreffen, Kreativzirkel und Spielnachmittage.

Auch für unsere MWG-Kinder gab es vielfältige Angebote, wie das MWG-Kinderferienlager, der MWG-Fußballtag beim 1. FC Magdeburg, das MWG-Familiencamp sowie die MWG-Kinderweihnachtsfeier.

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

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die stärkere Einbeziehung unserer Vertreter. So gab es z. B. im Jahr 2017 neben den traditionellen Vertreterberatungen im Frühjahr eine Vertreterberatung 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 2017 hat der Vorstand der Mitarbeiterführung und -zufriedenheit einen hohen Stellenwert beigemessen. Die hohe Motivation der Mitarbeiter trug auch 2017 wieder ganz entscheidend zum wirtschaftlichen Erfolg bei.

Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wird ebenfalls fortgesetzt. Im Jahr 2017 waren durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Es bestehen zum 31. Dezember 2017 4 Altersteilzeitverträge; so wird es Mitarbeitern ermöglicht, vor dem regulären Rentenbeginn in den Ruhestand zu treten.

Der erreichte Qualifikationsstand im Unternehmen ist positiv. 46% der Mitarbeiter haben einen Facharbeiterabschluss, 38% einen Meister- bzw. Fachschulabschluss und weitere 16% verfügen über einen Hochschulabschluss. Umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen, gerade im Vertriebsbereich, haben das Betreuungsniveau weiter erhöht.

DURCHSCHNITTLICHER PERSONALBESTAND



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

Die Genossenschaft wird durch zwei hauptamtliche Vorstände geleitet.

VERMÖGENSLAGE

DARSTELLUNG DER LAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen	359.348,7	92,6	349.247,5	92,6	10.101,2
Mittelfristiges Vermögen	128,9	0,0	143,4	0,0	-14,5
Kurzfristiges Vermögen	28.709,9	7,4	27.743,4	7,4	966,5
Gesamtvermögen (Bilanzvolumen)*	388.187,5	100,0	377.134,3	100,0	11.053,2
Passiva					
Langfristiges Eigenkapital	194.012,3	50,0	190.772,9	50,6	3.239,4
Langfristiges Fremdkapital	147.296,6	37,9	142.761,2	37,9	4.535,4
Mittelfristiges Kapital	33.656,4	8,7	31.096,7	8,2	2.559,7
Kurzfristiges Kapital	13.222,2	3,4	12.503,5	3,3	718,7
Gesamtkapital (Bilanzvolumen)*	388.187,5	100,0	377.134,3	100,0	11.053,2

* nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen

Das Bilanzvolumen der MWG belief sich zum 31.12.2017 auf 388,2 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,1 Mio. €.

Wesentliche Einflussgröße auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen.

Investitionen/Zugänge	T€
Investitionen in den Bestand einschl. Grundstücksankauf	11.403,2
Neubau von Wohngebäuden und Projektentwicklung	5.118,1
Anteile an Tochterunternehmen	1.013,9
Sonstige Zugänge (Software, Geschäftsausstattung...)	222,1
Zunahme gesamt:	17.757,3
Abgänge/Abschreibungen	
i. W. Buchwertabgänge aus Verkäufen (WEG-Wohnungen, Wohnobjekte, Wärmeversorgungsanlagen, u. a.)	-374,3
Planmäßige Abschreibungen	-7.281,8
Abnahme gesamt:	-7.656,1
Erhöhung des Anlagevermögens	10.101,2

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital – insbesondere infolge des Jahresüberschusses – um 3,2 Mio. €. Das langfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um insgesamt 4,5 Mio. € gestiegen. Dabei haben sich die langfristigen Kreditverbindlichkeiten um 1,3 Mio. € erhöht, den zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 8,8 Mio. € standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 7,5 Mio. € gegenüber. Die Spareinlagen sind insgesamt um 6,4 Mio. € gestiegen, wovon 3,2 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 gute Zinsniveau genutzt.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert beträgt zum Stichtag rd. 508 €/m² WFL und ist im Vergleich zum Vorjahreswert gestiegen.

Zum 31. Dezember 2017 liegt der Mietmultiplikator (Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten) beim 10,1-fachen der Mieteinnahmen (31. Dezember 2016: 9,7). Stille Lasten – auch bezogen auf einzelne Liegenschaften – bestehen nicht.

WOHNGEBÄUDEBUCHWERTE IN €/M² WFL/NFL

2017	508
2016	490
2015	499
2014	480
2013	478



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 2017 ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

EIGENKAPITALQUOTE

(Eigenkapital / Bilanzsumme)

2017	48,2 %
2016	48,8 %
2015	49,3 %
2014	49,5 %
2013	49,1 %

Die leichte Verringerung der Eigenkapitalquote resultiert aus dem Anstieg der Bilanzsumme um 11,5 Mio. €. Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 3,2 Mio. € gestiegen.

FREMDKAPITALQUOTE

[(langfristiges und mittelfristiges Fremdkapital inkl. Spareinlagen) / Bilanzsumme]

2017	45,0 %
2016	44,5 %
2015	43,4 %
2014	44,1 %
2013	44,6 %

VERSCHULDUNG IN €/M² WFL ZUM STICHTAG

2017	196* (352)**
2016	194* (340)**
2015	192* (323)**
2014	197* (316)**
2013	210* (322)**

* 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 2017 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag noch einmal um 0,9 Mio. € erhöht und unterstreicht die gute finanzielle Situation des Unternehmens.

Am 31. Dezember 2017 verfügte unsere Genossenschaft damit über ein Nettogeldvermögen in Höhe von 15,5 Mio. €. Unter Einbeziehung der kurzfristigen Spareinlagen (einschließlich kurzfristiger Rückstellungen für das Dynamiksparen) in Höhe von 8,5 Mio. € wird davon ausgegangen, dass auf Grund von deren Wieder- bzw. Neuanlage kein Zahlungsmittelabfluss im Folgejahr zu verzeichnen sein wird. Somit erhöht sich das Nettogeldvermögen zum Stichtag auf rd. 24,0 Mio. €.

Der Cashflow befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Er liegt im Jahr 2017 beim 1,4-fachen der planmäßigen Tilgungsleistungen. Dabei ist anzumerken, dass sich die planmäßigen Tilgungen mit 5,4 % (2016: 5,0%) 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. € in etwa auf Vorjahresniveau. Die Instandhaltungskosten (Fremdkosten und Regiebetrieb) liegen mit 20,19 €/m² durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (Vorjahreswert 19,03 €/m²/WFL/NFL) über dem Branchendurchschnitt.



ENTWICKLUNG DES CASHFLOWS (IN T€)

	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresüberschuss	3.416,3	4.382,5	3.450,2	1.819,7	2.434,8
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen					
planmäßig	7.281,8	7.114,3	7.026,2	6.764,4	6.592,9
außerplanmäßig	0,0	0,0	0,0	1.575,5	0,0
- Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	63,7	0,0	0,0	0,0	0,0
- Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	-292,1	-968,2	0,0	0,0	0,0
Cashflow	10.469,7	10.528,6	10.476,4	10.159,6	9.023,4

ENTWICKLUNG DER PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN (IN T€)

2017	7.517,1
2016	6.779,3
2015	6.749,1
2014	6.198,9
2013	5.602,3

CASHFLOW NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN (IN T€)

2017	2.937,4
2016	3.749,3
2015	3.727,3
2014	3.960,7
2013	3.421,1

PLANMÄSSIGER KAPITALDIENST ZUR SOLLMIETE ABZÜGLICH ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

[(Mietausfall / Mietminderung)]

2017	31,5 %
2016	30,7 %
2015	33,6 %
2014	35,1 %
2013	34,3 %

ZINSAUFWAND (inkl. 90 % der Zinsen Spareinrichtung ab 2017, vorher 80 %) ZUR SOLLMIETE ABZÜGLICH ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

2017	8,9 % (12,0 %)
2016	10,1 % (13,2 %)
2015	12,8 % (16,0 %)
2014	15,6 % (19,0 %)
2013	16,3 % (19,9 %)

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

2017	0,46 € (0,63 €)
2016	0,53 € (0,70 €)
2015	0,65 € (0,82 €)
2014	0,77 € (0,92 €)
2013	0,80 € (0,98 €)

ERTRAGSLAGE

DIE ERTRAGSLAGE STELLT SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.086,7	97,5	46.600,8	98,6	485,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	586,8	1,2	512,9	1,1	73,9
Bestandsveränderungen	444,6	0,9	6,2	0,0	438,4
Aktivierete Eigenleistungen	204,8	0,4	159,1	0,3	45,7
	48.322,9	100,0	47.279,0	100,0	1.043,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-14.785,4	-30,6	-14.102,7	-29,8	-682,7
Instandhaltungskosten	-9.924,5	-20,5	-9.293,2	-19,7	-631,3
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-238,2	-0,5	-166,3	-0,4	-71,9
Personalaufwand	-5.467,4	-11,3	-5.495,5	-11,6	28,1
Abschreibungen (planmäßig)	-7.281,8	-15,1	-7.114,3	-15,0	-167,5
Zinsaufwendungen	-3.982,4	-8,3	-4.359,3	-9,2	376,9
Sonstige Aufwendungen	3.008,6	-6,2	-2.609,2	-5,5	-399,4
Übrige sonstige Steuern	-2,8	0,0	-4,2	0,0	1,4
	-44.691,1	-92,5	-43.144,7	-91,2	-1.546,4
Geschäftsergebnis	3.631,8	7,5	4.134,3	8,8	-502,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	172,5		130,3		42,2
Neutrales Ergebnis	-395,9		114,0		-509,9
Ertragsteuern	7,9		3,9		4,0
Jahresüberschuss	3.416,3		4.382,5		-966,2

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2017 ist als sehr gut zu beurteilen. Es wird ein Jahresüberschuss von rd. 3,4 Mio. € ausgewiesen.

Das Geschäftsergebnis zeigt mit 3.631,8 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 2017 einen Überschuss von 4.645,9 T€ erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 485,9 T€ angestiegen. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 379,9 T€ durch die Vollauswirkung der Neubaumaßnahmen aus dem Vorjahr sowie durch die im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten, durch den Ankauf von Wohnungen und Modernisierungsumlagen. Wohnungsverkäufe von insgesamt 50 Einheiten verminderten die Sollmiete. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen 3,1 % der Sollmieten (im Vorjahr: 2,8 %). Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten stiegen um 243,9 T€.

Die Instandhaltungskosten, bezogen auf Fremdkosten einschließlich Materialverbrauch, belaufen sich auf 9.924,5 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 631,3 T€ bzw. 6,8 % erhöht.

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um rd. 517,7 T€ vermindert. Durch die zinsgünstige Umschuldung sowie planmäßige Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die Bankdarlehen um 391,4 T€. Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind, trotz eines höheren Spareinlagenvolumens, um insgesamt 126,3 T€ gesunken. Ursache hierfür ist die weiterhin sinkende Guthabenverzinsung, die sich auch auf die Verzinsung der Spareinlagen auswirkt.

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

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrales Ergebnis“ weist im Jahr 2017 einen Fehlbetrag in Höhe von 395,9 T€ (Vorjahr: Überschuss

von 114,0 T€) aus. Das im Vorjahr deutlich bessere Ergebnis war im Wesentlichen durch Buchgewinne in Höhe von rd. 1,0 Mio. € aus dem Verkauf von Wohnobjekten geprägt.

KENNZAHLENENTWICKLUNG IM BEREICH DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

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

2017	20,19
2016	19,03
2015	19,21
2014	17,18
2013	16,64

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

2017	5,19
2016	5,16
2015	5,09
2014	4,99
2013	4,92

Erlösschmälerungsquote

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

2017	4,1%
2016	3,9%
2015	4,5%
2014	5,3%
2013	6,4%

Gesamtkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme)

2017	1,6%
2016	2,0%
2015	2,0%
2014	1,8%
2013	2,0%

Eigenkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital)

2017	1,8%
2016	2,3%
2015	1,9%
2014	1,0%
2013	1,3%

EBITDA in €/m² WFL/NFL

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

2017	27,23
2016	29,80
2015	29,32
2014	30,06
2013	28,23

Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m² WFL/NFL

2017	28,38
2016	29,13
2015	28,25
2014	26,45
2013	25,79

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m² /WFL/NFL 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 2017 auf rd. 6,8% belief. Die Fluktuationsrate als Ausdruck der Mieterzufriedenheit liegt dagegen bei den Wohnungsunternehmen im Landesdurchschnitt bei rund 10%.

In den Folgejahren werden wir unsere intensive Mitgliederbetreuung fortsetzen und weiterentwickeln. Zahlreiche Mieterveranstaltungen tragen zur Mieterbindung und Zufriedenheit sowie zu einem positiven Image unserer Genossenschaft bei. Das Mietermagazin „loggia“ und das Kindermagazin „Susi & Tino“ transportieren dabei unseren Genossenschaftsgedanken und machen Lust auf Engagement.

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.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT





VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 gegenüber 2017 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 der Ankauf von sanierten Beständen und Arrondierungsflächen kommt dabei in Frage. Hinsichtlich des Mengengerüsts geht die MWG derzeit nicht von einer 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 2018 belaufen sich auf rund 35,7 Mio. €.

Im Jahr 2018 und den Folgejahren stehen Modernisierungen/Sanierungen in den Bestandsobjekten auf dem Bauplan. Umfangreiche Neubaumaßnahmen auf attraktiven Grundstücken, wie z. B. Neubau „Breiter Weg Südabschnitt“, Neubau in der „Mittelstraße“ gilt es fortzusetzen. Begonnen wird in 2018 auch mit dem Bauvorhaben „Luisencarré“ in der Erzberger Straße. 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.



Ostansicht „Luisencarré“ Erzberger Straße (Visualisierung)

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.



MWG-Spareinrichtung Alter Markt 2

Im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung werden im Jahr 2018 Fremdkosten von rund 11,6 Mio. €, also durchschnittlich 21,52 €/m²/WFL, überwiegend zur Verbesserung der Wohnungs- und Objektausstattungen zur Wiedervermietung eingesetzt. Die Instandhaltung/Instandsetzung liegt damit weiter auf hohem Niveau.

Die Genossenschaft erwartet für das Jahr 2018 eine Jahresollmiete von rund 34,6 Mio. €. Maßgeblich für diese Änderungen gegenüber dem Vorjahr sind u. a. die Vollauswirkung der Miete der Neubaubjekte Weinhofstraße/Pappelallee sowie der Neustädter Straße.



Neubau Pappelallee/Große Weinhofstraße

Es wird mit einer Durchschnittsmiete Wohnen von 5,21 €/m² WFL/Monat im Jahr 2018 gerechnet. Aus Wohnungsleerstand und Mietminderung werden Erlösschmälerungen bei den Sollmieten von 3,2% im Jahr 2018 vorsichtig eingeschätzt.

Die 2009 eröffnete MWG-Spareinrichtung hat sich auch im Jahr 2017, trotz Niedrigzinsphase, positiv entwickelt. Die Ge-

nossenschaft erwartet für Ende 2018 das Anwachsen des Sparvolumens auf ca. 89,2 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von rd. 1,9 Mio. € erwartet. Das Jahresergebnis 2018 wird im Wesentlichen durch die im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. € höheren Instandhaltungskosten beeinflusst werden.

Darüber hinaus wird auch 2018 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 31.12.2017 zählte der Verein 305 Mitglieder, davon sind 50 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 2017 bereits auf über 1 Mio. € 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 2017 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 2018 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. Dabei wird in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit einhergehend mit der Preisentwicklung liegen.

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. 75 % 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 21,6 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 2017 betrug 2,8 % (Vorjahr: 3,1 %).

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.

Die Zinsentwicklung der Sparprodukte ist ebenfalls mit in die Risikobetrachtung einbezogen.

BESTANDS- / LEERSTANDSRISIKO

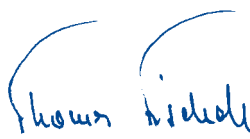
Es erfolgt eine regelmäßige Beobachtung des Wohnungsmarktes. Wichtig bei der Neuvermietung ist die Bonitätsprüfung der Mietinteressenten, um hier schon frühzeitig einem Mietforderungsanstieg entgegenzuwirken. Eine nachhaltige Bestandsmieterpflege, auch durch Unterstützung der Aktivitäten des MWG-Nachbarschaftsvereins, sichert ein langfristiges Bleibeverhalten. Die Investitionen in den Bestand tragen ebenfalls zur Reduzierung des Bestands- und Leerstandsrisikos bei. Dabei wird kommenden Veränderungen in der Altersstruktur unserer Mitglieder Rechnung getragen.

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 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 2018



Thomas Fischbeck



Axel Herrmann



schel



MWG

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.464,00	51.136,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	328.848.278,53		316.372.379,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.409.167,23		4.781.636,23
Grundstücke ohne Bauten	10.157.302,53		10.606.086,42
Technische Anlagen und Maschinen	7.757,00		24.477,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	528.520,57		393.149,90
Anlagen im Bau	9.516.009,04		12.622.960,34
Bauvorbereitungskosten	1.348.599,97		1.979.653,57
Geleistete Anzahlungen	85.825,44	355.901.460,31	208,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.429.275,00		2.415.360,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.429.775,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		359.348.699,31	349.247.546,96
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	13.986.147,05		13.541.539,25
Andere Vorräte	114.022,38		112.974,22
Geleistete Anzahlungen	351.483,98	14.451.653,41	492.615,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	329.952,38		299.473,06
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.620,35
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	397.307,03		283.677,30
Sonstige Vermögensgegenstände	164.054,27	891.313,68	109.958,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	26.722.528,26		25.917.646,84
Guthaben bei Versicherungsunternehmen	517.287,90	27.239.816,16	516.190,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		93.406,88	43.047,48
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		148.714,20	103.466,88
Bilanzsumme		402.173.603,64	390.675.756,99

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	425.772,40		374.088,05
der verbleibenden Mitglieder	10.778.296,41		10.689.256,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.880,00	11.211.948,81	12.577,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	15.568,53 €		(32.718,11)
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	136.826.161,83		136.826.161,83
Gesetzliche Rücklage	10.263.000,00		9.763.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	500.000,00 €		(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	15.737.042,78		15.487.042,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	250.000,00 €		(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	17.307.813,97	180.134.018,58	13.988.301,13
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	3.319.512,84 €		(2.541.644,20)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.416.294,21		4.382.457,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-750.000,00	2.666.294,21	-750.000,00
Eigenkapital insgesamt		194.012.261,60	190.772.884,51
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	1.229.649,23	1.229.649,23	1.412.461,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.173.241,21		104.558.473,91
Spareinlagen	84.076.939,43		77.674.343,39
Erhaltene Anzahlungen	14.178.297,04		14.135.154,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.776,37		65.272,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		45.631,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.951.493,30		1.420.389,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.593,87		196.944,46
Sonstige Verbindlichkeiten	235.365,75	206.846.706,97	272.392,86
davon aus Steuern:	108.339,32 €		(149.222,98)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	7.011,50 €		(5.398,43)
Rechnungsabgrenzungsposten		84.985,84	121.809,29
Bilanzsumme		402.173.603,64	390.675.756,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 BIS 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.086.688,34		46.600.770,66
b) aus Betreuungstätigkeit	180.283,19		187.015,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.420,11	47.332.391,64	48.638,64
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		444.607,80	6.160,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		204.788,27	159.137,00
Sonstige betriebliche Erträge		784.619,49	1.367.819,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.978.510,21		22.583.530,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	23.978.510,21	17.926,06
Rohergebnis		24.787.896,99	25.768.084,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.517.899,55		4.582.372,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	949.482,50	5.467.382,05	913.166,79
davon für Altersversorgung: (Vorjahr 25.869,95 €)	24.750,24 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.281.772,87	7.114.331,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.967.510,73	3.573.931,96
Erträge aus Gewinnabführung		279.714,15	227.048,05
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,04	11,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Abzinsung langfristige Rückstellungen (Vorjahr: 1.427,17 €)	3.931,37 €	43.568,67	183.469,58
Aufwendungen aus Verlustübernahme		29.261,36	20.366,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristige Rückstellungen (Vorjahr: 20.851,56 €)	2.100,52 €	4.137.099,68	4.659.519,08
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.869,11	-3.919,84
Ergebnis nach Steuern		4.236.033,27	5.318.845,51
Sonstige Steuern		819.739,06	936.388,27
Jahresüberschuss		3.416.294,21	4.382.457,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		750.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		2.666.294,21	3.632.457,24

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2017

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 31.12.2017 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 keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Für sämtliche 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.

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 4 Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2017) wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der Restnutzungsdauer an den tatsächlichen Sanierungsstand vorgenommen. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wird in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Erhöhungen der Restnutzungsdauern um 1 bis 7,5 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 19,3 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2017 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. Von den für eine bauliche Maßnahme aktivierten Herstellungskosten wurden Fördermittel der Landeshauptstadt Magdeburg von 420 T€ aktivisch abgesetzt.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. Leistungen eigener Bautechniker sind im Geschäftsjahr in Höhe von 204,8 T€ aktiviert worden. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung beruhen, die in Geschäftsjahren vorgenommen wurden, die vor dem 01.01.2010 begonnen haben, werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften in

der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung fortgeführt. Hier wurde wie im Vorjahresabschluss vom Wahlrecht der Beibehaltung des niedrigeren Wertansatzes gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2017 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

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

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

Die „Geleisteten Anzahlungen“ enthalten Anschaffungsnebenkosten für einen Ankaufvorgang, bei dem der Nutzen- und Lastenübergang in 2018 erfolgen wird.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € netto werden im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagenpiegel als fiktiver Abgang dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von jeweils 25,0 T€ an den Tochtergesellschaften MWG Media GmbH und MWG Energie GmbH, den Geschäftsanteil in Höhe von 250,0 T€ an der Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH, sowie den Geschäftsanteil in Höhe von 150,0 T€ an der MWG-Service GmbH. Des Weiteren werden den Gesellschaften zugeführte Kapitalrücklagen von 651,4 T€ (MWG Media GmbH), 1.191,5 T€ (MWG Energie GmbH), 800,0 T€ (MWG-Parkraum GmbH) sowie 336,4 T€ (MWG-Service GmbH) ausgewiesen.

Der Posten „Andere Finanzanlagen“ beinhaltet einen voll eingezahlten Geschäftsanteil an einer Genossenschaft in Höhe von 0,5 T€.

UMLAUFVERMÖGEN

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 13.986,1 T€ (per 31.12.2016: 13.541,5 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen aufgrund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

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

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (345,7 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Bei drei Altersteilzeitverpflichtungen übersteigt der mit insgesamt 214,9 T€ beizulegenden Zeitwert der Termingeldguthaben den Erfüllungsbetrag der Rückstellungen mit insgesamt 66,2 T€. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von 148,7 T€ wird als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

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 31.12.2017 wurden Rückstellungen infolge von Altersteilzeitvereinbarungen mit 4 Arbeitnehmern passiviert. Die Arbeitsleistung wird gemäß Vereinbarung im Blockmodell erbracht. Künftige Gehaltssteigerungen wurden für 2017 in Höhe von 2,2%-Punkten und ab 2018 um jährlich 1,5%-Punkte berücksichtigt.

Die zum 31.12.2017 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 0 und 1,73 % p. a. Zum 31.12.2017 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 132,1 T€ mit den vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 258,0 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von insgesamt 22,9 T€ sowie ein Aktiver Unterschiedsbetrag von 148,7 T€ verbleiben. Dieser wird auf der Aktivseite ausgewiesen.

Die ausgewiesene Jubiläumsrückstellung belief sich zum Stichtag auf 66,5 T€. Auf Grundlage der zu erwartenden Jubiläumszuwendungen wurde bei Beträgen (jeweils Festbeträge in den Jahren der Zugehörigkeit von 20, 30 und 40 Jahren) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen 15 Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

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 2,16 %.

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

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Spareinlagen) wird zum 31. Dezember 2017 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 66,4 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

2. In den zum Nominalwert angesetzten Bankguthaben befand sich ein zum Stichtag verpfändetes Termingeldguthaben in Höhe von 52,8 Tsd. €, das für eine im Laufe des Geschäftsjahres ausgelaufene Altersteilzeitverpflichtung bestanden hatte. Die Freigabe wird für das Jahr 2018 erwartet.

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

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

– Hausbewirtschaftung (Betriebskosten - Messdienstkosten)	402,0 T€
– Betriebskosten für eigene WEG-Wohnungen	351,5 T€
– sonstige Personalkosten	138,6 T€

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

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

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Forderungen aus Vermietung	103.855,24	116.790,70
Sonstige Vermögensgegenstände	25.000,00	26.602,27
Gesamtbetrag	128.855,24	143.392,97

7. Eigenkapital

Die Entwicklung des Bilanzgewinns ergibt sich wie folgt:

	31.12.2017 €
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2017	3.632.457,24
Dividendenausschüttung 2017	-312.944,40
Zuführung andere Ergebnismrücklagen	-3.319.512,84
Zwischensumme	0,00
Jahresüberschuss 2017	3.416.294,21
Zuführung gesetzliche Rücklage	-500.000,00
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	-250.000,00
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017	2.666.294,21

Der lt. Ausschüttungsbeschluss der Vertreterversammlung auszuschüttende Betrag betrug 313.909,84 €. Die tatsächliche Ausschüttung war um 965,44 € geringer.

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

Verbindlichkeiten	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	8.862.589,07	8.017.600,73
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	8.407.693,94	7.767.434,33
Erhaltene Anzahlungen	14.178.297,04	14.135.154,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.776,37	65.272,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	45.631,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.951.493,30	1.420.389,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.593,87	196.944,46
Sonstige Verbindlichkeiten	209.730,27	245.408,78
Gesamtbetrag	33.841.173,86	31.893.835,37

* Zum 31.12.2017 setzt sich dieser Betrag zusammen aus: planmäßigen Tilgungsleistungen für 2018 (7,9 Mio. €) und aufgelaufenem Kapitaldienst aufgrund verspätetem Lastschriftinzug (1,0 Mio. €).

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. a. Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Anlage 2).
10. Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Außergewöhnliche Erträge	Betreffende Posten	2017 in T€	2016 in T€
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	292,1	968,2
Auflösung von Rückstellungen	Sonstige betriebliche Erträge	100,3	48,6

Außergewöhnliche Aufwendungen	Betreffende Posten	2017 in T€	2016 in T€
Zuführung zum Stiftungskapital	Sonstige betriebliche Aufwendungen	250,0	250,0
Kosten der EDV-Umstellung, Schulung und Beratung	Sonstige betriebliche Aufwendungen	243,6	298,5

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

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

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

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. bestehen in Höhe von 214,7 T€.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen über Bauleistungen für laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 9.536 T€ (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 51 T€) und Verpflichtungen aus der zukünftigen Anmietung von Parkplätzen von 1.860 T€ (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 1.860 T€).

Weitere Verpflichtungen bestehen für den im Geschäftsjahr getätigten Erwerb eines Grundstückes von 1.050 T€, für zukünftige Mietzahlungen mit ca. 768 T€ und aus Leasingverträgen von ca. 223 T€.

3. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 21.571,4 T€.

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt -2.902,8 T€. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“ und dem Barwert der aggregierten Cashflows.

Zum 31.12.2017 ist ein Forward-Darlehen in Höhe von 2.925,9 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.

4. Die Genossenschaft besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Die Genossenschaft hat insgesamt vier Tochterunternehmen, davon bestehen für die unter lfd. Nr. 1 bis 3 aufgeführten Gesellschaften jeweils Ergebnisabführungs-/Verlustübernahmeverträge. Das unter der lfd. Nr. 4 aufgeführte Tochterunternehmen wurde Ende 2016 gegründet; die Geschäftstätigkeit wurde zum 1. Januar 2017 aufgenommen. Die Genossenschaft hält bei allen Tochterunternehmen jeweils 100,0 % der Geschäftsanteile.

Lfd. Nr.	Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2017 in T€	Jahresergebnis 2017 (vor Ergebnisabführung/Verlustübernahme bei lfd. Nr. 1 bis 3) in T€
1.	MWG Media GmbH	676,4	111,2
2.	MWG Energie GmbH	1.216,5	168,6
3.	MWG-Parkraum GmbH	1.050,0	-29,3
4.	MWG-Service GmbH	420,2	-66,3

Das Jahresergebnis der Gesellschaften zu den lfd. Nrn. 1 bis 3 beträgt nach Ergebnisabführung/Verlustübernahme jeweils 0,00 € entsprechend der Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Der Sitz der MWG Media GmbH und der MWG Energie GmbH ist Magdeburg, Letzlinger Straße 3. Die MWG-Parkraum GmbH sowie die MWG-Service GmbH haben ihren Sitz in Magdeburg, Letzlinger Straße 5.

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

	Beschäftigte
- kaufmännische Mitarbeiter	68
- technische Mitarbeiter	9
- Mitarbeiter im Regiebetrieb	17
	94

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

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2017	12.898
Zugänge	1.076
Abgänge	-664
Bestand am 31.12.2017	13.310

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 erhöht um 89.040,28 €.

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Axel Herrmann	Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

E. WEITERE ANGABEN

Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2017 auf 4.823.000,62 €.

Als Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres wird der Übergang des Regiebetriebes in die im Dezember 2016 gegründete MWG-Service GmbH zum 1. Januar 2018 angegeben.

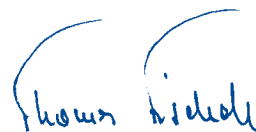
F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.416.294,21 €. 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 19.06.2018 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.666.294,21 € einen Betrag von 318.824,39 € für die Ausschüttung einer 3%-igen Dividende zu verwenden und 2.347.469,82 € den „Anderen Ergebnissrücklagen“ zuzuweisen.

Magdeburg, 29. März 2018

Der Vorstand



Fischbeck



Herrmann

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	545.755,44	3.626,88	0,00	0,00	549.382,32
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	453.781.415,20	5.506.821,07	528.470,62	14.277.526,11	473.037.291,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.430.667,87	0,00	0,00	744.229,51	9.174.897,38
Grundstücke ohne Bauten	10.606.086,42	530,42	62.582,13	-386.732,18	10.157.302,53
Technische Anlagen und Maschinen	141.453,79	3.359,03	67.827,31	0,00	76.985,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	873.708,38	215.090,19	20.425,60	0,00	1.068.372,97
Anlagen im Bau	12.622.960,34	6.516.609,71	31.370,02	-9.592.190,99	9.516.009,04
Bauvorbereitungskosten	1.979.653,57	4.411.778,85	0,00	-5.042.832,45	1.348.599,97
Geleistete Anzahlungen	208,25	85.617,19	0,00	0,00	85.825,44
Sachanlagen insgesamt	488.436.153,82	16.739.806,46	710.675,68	0,00	504.465.284,60
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.415.360,00	1.013.915,00	0,00	0,00	3.429.275,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	2.415.860,00	1.013.915,00	0,00	0,00	3.429.775,00
Anlagevermögen insgesamt	491.397.769,26	17.757.348,34	710.675,68	0,00	508.444.441,92

ANLAGE 2

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Spareinlagen*

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

* = eingeschätzt in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote | GPR = Grundpfandrechte
ZES = Mietzessionen | Vorjahreszahlen in (Klammern)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m.		Abschreibung kumuliert zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
		Abgänge €	Umbuchungen +/- €			
494.619,44	37.298,88	0,00	0,00	531.918,32	17.464,00	51.136,00
137.409.035,95	7.045.459,68	265.482,40	0,00	144.189.013,23	328.848.278,53	316.372.379,25
3.649.031,64	116.698,51	0,00	0,00	3.765.730,15	5.409.167,23	4.781.636,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.157.302,53	10.606.086,42
116.976,79	2.596,28	50.344,56	0,00	69.228,51	7.757,00	24.477,00
480.558,48	79.719,52	20.425,60	0,00	539.852,40	528.520,57	393.149,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.516.009,04	12.622.960,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.348.599,97	1.979.653,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.825,44	208,25
141.655.602,86	7.244.473,99	336.252,56	0,00	148.563.824,29	355.901.460,31	346.780.550,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.429.275,00	2.415.360,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
				0,00	3.429.775,00	2.415.860,00
142.150.222,30	7.281.772,87	336.252,56	0,00	149.095.742,61	359.348.699,31	349.247.546,96

insgesamt €	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
106.173.241,21 (104.558.473,91)	8.862.589,07 (8.017.600,73)	34.232.680,82 (31.943.381,83)	63.077.971,32 (64.597.491,35)	106.173.241,21 (104.558.473,91)	GPR/ZES
84.076.939,43 (77.674.343,39)	8.407.693,94 (7.767.434,33)	33.630.775,77 (31.069.737,36)	42.038.469,72 (38.837.171,70)		
14.178.297,04 (14.135.154,22)	14.178.297,04 (14.135.154,22)				
155.776,37 (65.272,27)	155.776,37 (65.272,27)				
0,00 (45.631,00)	0,00 (45.631,00)				
1.951.493,30 (1.420.389,58)	1.951.493,30 (1.420.389,58)				
75.593,87 (196.944,46)	75.593,87 (196.944,46)				
235.365,75 (272.392,86)	209.730,27 (245.408,78)	25.635,48 (26.984,08)			
206.846.706,97 (198.368.601,69)	33.841.173,86 (31.893.835,37)	67.889.092,07 (63.040.103,27)	105.116.441,04 (103.434.663,05)	106.173.241,21 (104.558.473,91)	GPR/ZES (GPR/ZES)

BERICHT ÜBER DIE TÄTIGKEITEN DES AUFSICHTSRATES DER MWG IM JAHRE 2017

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

Diese Verpflichtung hat der Aufsichtsrat im Wirtschaftsjahr 2017 durch vielfältige Aktivitäten und eine hohe Arbeitsintensität erfüllt. Insgesamt wurden 10 gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand und 9 weitere interne Beratungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Die monatlichen gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen garantierten, dass der Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge unterrichtet war und so auf die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft Einfluss nehmen konnte.

Dazu gehörte auch die Beratung des Aufsichtsrates mit den Verbandsprüfern während der stattgehabten Prüfungszeit, um in diesen Gesprächen Detailfragen anzusprechen, Kontrollschwerpunkte festzulegen und daraus weitere Maßnahmen im Interesse der ständigen Weiterentwicklung der Genossenschaft abzuleiten.

Am 21.07. und 22.07.2017 wurde gemeinsam mit dem Vorstand und leitenden Mitarbeitern eine Strategietagung durchgeführt, bei der es speziell um die Portfoliobewertung der MWG sowie Objekteinschätzung und daraus ableitend, um die zukünftige strategische Ausrichtung der Genossenschaft, unter Beachtung der Wettbewerber und des Marktes, ging. Vorstand und Aufsichtsrat stellen sich damit weiter den aktuellen Herausforderungen und entwickeln daraus die weitere Unternehmensstrategie. Diesen Prozess wird der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat auch im laufenden Geschäftsjahr fortführen.

Die Aufsichtsratsmitglieder waren in fast allen Besprechungen vollzählig anwesend, sodass eine Beschlussfähigkeit stets gegeben war. Auf die in den Beratungen angesetzten Tagesordnungspunkte haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Grundlage informativer Arbeitsunterlagen des Vorstandes intensiv vorbereitet. In den Sitzungen fanden stets sachliche

und konstruktive Diskussionen statt, wodurch alle Fragen und Problemkreise im Interesse der Genossenschaft geklärt werden konnten.

Der Aufsichtsrat arbeitete mit den Ausschüssen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit/Recht, wodurch auch 2017 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 2017 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, dass die Instandhaltung und Instandsetzung an unseren vorhandenen Beständen seine hervorragende Bedeutung im Interesse aller unserer Mitglieder behält.

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 Media-, der Energie-, der Parkraum- und der MWG-Service GmbH sowie des Nachbarschaftsvereins und der Stiftung begleitet und unterstützt.

Im Zuge wachsender Aufgaben der Tochtergesellschaften und der im Jahre 2016 gegründeten MWG-Service GmbH haben Aufsichtsrat und Vorstand die Implementierung der Aufsichtsräte der Genossenschaft in die jeweiligen Tochterunternehmen beschlossen, wodurch die Kontrollrechte des Aufsichtsrates verstärkt worden sind. Insoweit wurden die Gesellschaftsverträge der Tochterunternehmen angepasst.

Im letzten Quartal 2017 fanden neben der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft somit

separat erstmalig gemeinsame Sitzungen der jeweiligen Tochtergesellschaften, unter Leitung ihrer jeweiligen Geschäftsführer, unter Einbeziehung des Aufsichtsrates statt. In diesen Sitzungen ging es insbesondere um die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Tochtergesellschaften.

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 die Mitglieder unserer Genossenschaft ihren Gremien vertrauen, 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 den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen entsprechen und einzelne Mitglieder auch 2017 an einem weiterführenden Seminar auf diesem Gebiet teilgenommen haben.

Der Aufsichtsrat hat in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand im Dezember 2017 beschlossen, dem Technischen Leiter und Geschäftsführer der MWG Energie GmbH Prokura zu erteilen, um so die seit Jahren bestehende fachliche Kompetenz durch die Gewährung des Vertretungsrechtes der Genossenschaft zu unterstützen. Damit wird die Arbeit der Vorstände unmittelbar unterstützt als auch die Planungs- und Rechtssicherheit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gewährleistet.

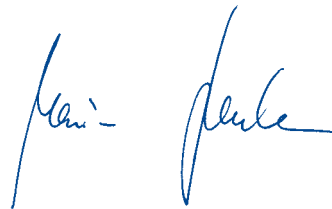
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2017 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahre 2017 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 2018 weiter fortgeführt wird.

Magdeburg, den 02.05.2018



Marion Hannebohm
Vorsitzende des Aufsichtsrats

BESTÄTIGUNGSVERMERK



Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der MWG - Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 (Anlage I) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 (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 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 2018

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



Bertling
Bertling
Wirtschaftsprüferin

VERTRETERWAHL 2016 – GEWÄHLTE VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

WAHL 07.03.2016 (TAG DER AUSZÄHLUNG), STAND 08.05.2018

GEWÄHLTE VERTRETER:

Objekte WB Mitte		Vertreter WB Mitte		
PLZ-Gebiet: 39104, 39106, 39112		Name	Vorname	Wohnanschrift
Blaubeilstraße	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	Hohefortestraße 60
Weitlingstraße	12-20	Lüttig	Ralf	Weinbergstraße 19
Endelstraße	21-21b; 22-22b; 23; 29	Niemann	Annika	Gutenbergstraße 2
Große Weinhofstraße	14-14 a	Peter	Christian	Pappelallee 12
Hohefortestraße	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 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			

* Todesfall

** Vertreteramt übernommen

*** Amt niedergelegt

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. 1b
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	2a	Dr. Zöhler	Peter	Hermann-Hesse-Str. 2
Hermannstraße	5 - 7; 8 + 9; 10 + 11	Zühlsdorff	Manfred	Quittenweg 54

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 Nord		Vertreter WB Nord		
PLZ-Gebiet: 39124, 39126, 39128, 39130		Name	Vorname	Wohnanschrift
Bebertaler Straße	1 - 6	Angerstein	Lothar	S.-Allende-Straße 16
Curierstraße	23, 25, 27	Dr. Böck	Ronald	Olvestedter Str. 12
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	Siegmond	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	Hauptstraße 30
Fritz-Maenicke-Straße	16 - 20; 21 - 25; 26 - 29; 30 - 34; 40 - 42	Köppe	Wolfgang	39343 Schackensleben 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 Sülzweg	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	Mechthildstraße 22
		Tempelhoff	Angela	Schrotebogen 26
		Wienke	Jürgen	Fr.-Maenicke-Str. 22/23
		Dr. Würdig	Rose	Mechthildstraße 40

* Todesfall
** Vertreteramt übernommen
*** Amt niedergelegt

GEWÄHLTE ERSATZVERTRETER:

WB	PLZ-Gebiet	Name	Vorname	Wohnanschrift
WB Nord:	39124, 39126, 39128, 39130	Ballschuß** Lubda Renne** Senger Sonntag	Hubertus Hans-Werner Alexander Marika Frank	Mechthildstraße 25 Morgenstraße 52 Felsengrund 8 Hans-Grade-Str. 50 Weitlingstraße 15A
WB Mitte:	39104, 39106, 39112	Drescher** Engel** Koßmann*** Müller* Rauscher Simstedt	Ludwig Jürgen Jörg Klaus-Dieter Erwin Gerhard	Juri-Gagarin-Straße 26 Gr.-Weinhofstraße 14a Osterburger Straße 52 Kanalstraße 5d, Jersleben Telemannstraße 12 Förderstedter Str. 64
WB West:	39108, 39110	Gieske**	Christoph	Schenkendorfstraße 18
WB Süd:	39116, 39118, 39120, 39122	Bauke*** Eggers Schulze Weber Wieczorek	Ulrich Brigitte Lutz Kurt Wolfgang	Hermannstraße 10 Halberstädter Ch. 27f Kirschweg 77 Zollstraße 5 B.-Brecht-Str. 12b
WB Ost:	39114	Kuhse	Bastian	Stahnsdorfer Straße 82, Potsdam

* Todesfall

** Vertreteramt übernommen

*** Amt niedergelegt

Ersatzvertreter	Müller*	Klaus-Dieter	Kanalstraße 5d, Jersleben
	Bauke***	Ulrich	Hermannstraße 10
	Koßmann***	Jörg	Osterburger Straße 52
	Gieske**	Christoph	Schenkendorfstraße 18
	Drescher**	Ludwig	Juri-Gagarin-Straße 26
	Renne**	Alexander	Felsengrund 8

Vertreter	Grimm*	Heinz	Pappelallee 10
	Engel**	Jürgen	Gr.-Weinhofstraße 14a
	Dr. Benecke***	Marcel	Liebermannstraße 13a
	Nowack*	Hans	Schrotebogen 12
	Wölk*	Thomas	Weitlingstraße 14
	Lehnert***	Wolfgang	Bebertaler Straße 2

Aktueller Stand Anzahl Vertreter: 81

Aktueller Stand Anzahl Ersatzvertreter: 10

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

14. Mai 2018

FOTOS

MWG | Dirk Mahler

GESTALTUNG

PEGASUS Werbeagentur GmbH
www.pegasus.de

Unser Geschäftsbericht ist auf FSC® zertifiziertem und
BLAUER ENGEL ausgezeichnetem Papier gedruckt.



The mark of
responsible forestry



www.blauer-engel.de/uz5

- aus 100% Altpapier
- energie- und wassersparend hergestellt
- besonders schadstoffarm

BLITZLICHTER 2017

02
2017



ANBAU KITA „AM NORDPARK“

- Schlüsselübergabe beim modernen Anbau an die MWG-Kita „Am Nordpark“
- Somit konnten 34 neue Betreuungsplätze geschaffen werden



SCHAUTAG PAPPELALLEE

- Die MWG-Mitarbeiter Frau Nolde und Herr Altrichter gaben ca. 350 begeisterten Interessenten Auskünfte über die neu entstandenen Wohnungen und zukünftige Projekte

03
2017



MWG-FUSSBALLTAG

- Unsere MWG-Kids zu Gast beim 1. FC Magdeburg

06
2017



FIRMENSTAFFEL MAGDEBURG

- Das MWG-Laufteam mit unseren Maskottchen Susi & Tino im Elbauenpark



UNSER MAGDEBURGER KIND

- Das größte Graffiti der Stadt
- Die kleine Antonia begrüßt und verabschiedet nun ganz groß die Magdeburger und ihre Gäste von unserem MWG-Giebel in der Lumumbastraße

08
2017



MWG-FAMILIENCAMP

- Auf dem Gut Glüsig gab es ein ganzes Wochenende Abenteuer und Erlebnis pur für Eltern und ihre Kinder



MWG-FAMILIENFEST

09
2017



- Ein buntes Unterhaltungsprogramm, u. a. mit Löwenzahn – Die Show, einem Michael-Jackson-Double, Torwandschießen mit den Spielern unseres Sponsoring Partners vom 1. FC Magdeburg und der Premiere des Susi & Tino Songs



GRUNDSTEINLEGUNG AM DOMVIERTEL

10
2017



- Unser bisher größtes Neubauprojekt am Breiten Weg



ERÖFFNUNG WOHNUNGSMARKT MITTE

11
2017



- Neue Räumlichkeiten auf 120 m² im Breiten Weg 23-26
- Die Handballer unseres Sponsoring Partners vom SC Magdeburg schauten auch vorbei

MWG-KINDERWEIHNACHTSFEIER

12
2017



- Viel Spaß mit der freien Puppenbühne Magdeburg und unseren Maskottchen Susi & Tino
- Natürlich kam auch der Weihnachtsmann mit Geschenken vorbei

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