

Bestand

Der am 31.12.2016 bewirtschaftete Bestand der MWG gliedert sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Der Bestand der MWG ist weiträumig über das Stadtgebiet verteilt. Im Norden der Stadt befinden sich rund 40 % der Wohnungen.

Der Wohnungsmarkt Nord betreut 4.270 Wohnungen, der Wohnungsmarkt Mitte 2.898 Wohnungen und der Wohnungsmarkt Süd 1.820 Wohnungen.

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

Spareinrichtung

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

Im Jahr 2016 wurden rd. 1,2 Mio. € aus Spareinlagen für Bauvorhaben und zum Ankauf eines Wohnobjektes eingesetzt.

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

Investitionen

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

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

Investitionen

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

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

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

Bei den Modernisierungen handelt es sich zumeist um Elektrosanierungen, sowie die Zentralisierungen Warmwasserversorgung und Balkonanbauten.

Im Jahr 2016 wurden 2 ebenerdige Aufzüge in einem Objekt eingebaut. Damit verbesserte sich der Zugang für die Mieter von 80 Wohnungen.

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

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

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

Am 31. Dezember 2016 waren von den 8.988 Wohnungen 162 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr 2,0 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 0,9% der Wohnungen leer.

In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Im Jahr 2016 wurden 631 Nutzungsverträge beendet und 636 neue Verträge geschlossen. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 100,8 %. 92 Mieter vollzogen einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG beträgt rd. 6,0 %.

Vermietung

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

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