GESCHÄFTSBERICHT 2016

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

KENNZAHLEN
AUF EINEN BLICK

IMMOBILIENWIRTSCHAFT	2016	2015
EIGENE MIETWOHNUNGEN	6.251	6.281
EIGENE GEWERBEEINHEITEN	42	38
MITARBEITER	48	49
BILANZ (MIO. EUR)		
ANLAGEVERMÖGEN	182,6	179,2
UMLAUFVERMÖGEN	20,7	19,6
EIGENKAPITAL	86,5	83,3
VERBINDLICHKEITEN	115,8	114,2
BILANZSUMME	203,4	198,7
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (MIO. EUR)		
UMSATZERLÖSE	29,2	28,3
AUFWENDUNGEN FÜR LIEFERUNGEN U. LEISTUNGEN	14,5	13,1
ABSCHREIBUNGEN	5,6	5,3
JAHRESÜBERSCHUSS	3,1	0,6
KENNZAHLEN (MIO. EUR)		
EAT	3,1	0,6
EBT	3,1	0,6
EBIT	7,3	5,3
EBITDA	10,9	10,2
CASHFLOW	6,7	5,4

INHALT

GESCHÄFTSBERICHT OTTO VON GUERICKE EG

VORWORT 4
HAUPTGESCHÄFTSSTELLE 6
WEB 4.0 8
LAGEBERICHT 10
OTTOJOURNAL 22
BILANZ 24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 26
ANHANG 27
ANLAGEN 32
BERICHT DES AUFSICHTSRATES 35
BESTÄTIGUNGSVERMERK 36
RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE 37
IMPRESSUM 37
DOMPLATZPLANSCHEN 38
BILDER DES JAHRES 40

GESCHÄFTSBERICHT OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH

HAKO CITYMASTER 46
LAGEBERICHT 48
REINIGUNGSSERVICE 58
BILANZ 60
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 62
ANHANG 63
BERICHT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG 68
BESTÄTIGUNGSVERMERK 69
RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE 70
IMPRESSUM 70

SEHR GEEHRTE VERTRETER, MITGLIEDER, GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER,

der nachfolgende Geschäftsbericht soll Ihnen auch in diesem Jahr einen Einblick in das Wirken unseres Unternehmens im Jahr 2016 gestatten. Vorweg erlauben wir uns aber noch ein paar persönliche Worte.

In den vergangenen Monaten hörten wir einen Satz sehr oft: „Wow, hier ist ja alles NEU, das ist ja nicht mehr wiederzuerkennen!" Gemeint war bei diesen Gesprächen zumeist unser Firmengebäude, welches nach umfangreichen Baumaßnahmen nun in einem neuen Antlitz erscheint. Diese Baumaßnahme war ihrerseits eingebettet in ein umfangreiches Modernisierungsvorhaben eines ganzen Gebäudekomplexes mit über 300 Wohnungen. Der erste Bauabschnitt wurde in 2016 fertiggestellt und an den beiden weiteren Bauabschnitten wird bereits fleißig gearbeitet. Großzügige Balkone, frische Gestaltungsideen, ein modernes Außenanlagenkonzept und man erlebt auf einmal ein Bauwerk, das aus einem Dornröschenschlaf erwacht und nun samt seiner Mieter neu erblüht. Alles NEU! Ein Motto für unseren Geschäftsbericht, welches sich aus dem vorgenannten und unseren vielen anderen Bauprojekten des Jahres 2016 herauskristallisierte. Je länger wir uns damit beschäftigten, wurde jedoch deutlich, dass NEUES tatsächlich noch mehr ist. NEUES entsteht eigentlich nicht, wenn man auf verblasste Fassaden lediglich frische Farben aufbringt. NEUES beginnt viel früher, mit einer Idee und dem Willen, etwas verändern, etwas entwickeln oder vielleicht sogar noch nicht Vorhandenes erschaffen zu wollen. Insbesondere das Jahr 2016 war für uns ein Jahr der Ideen. Nach einer langen Phase des Stadtumbaus, die wir in 2016 mit dem Abriss eines leerstehenden Gebäudes abgeschlossen hatten, wurde gemeinsam mit der gesamten Belegschaft an Ideen für die nächsten Jahre gearbeitet. Welche Projekte können wir noch umsetzen, welche Bedarfe müssen wir in Zukunft berücksichtigen, was könnte ein Mehrwert für unsere Kunden sein – Fragen, die mit großer Begeisterung diskutiert und mit innovativen und überraschenden Lösungen beantwortet wurden. Manche Idee wurde bereits im Jahr 2016 angearbeitet oder sogar umgesetzt. So haben wir uns z.B. stärker mit dem Zukauf neuer Objekte beschäftigt, um unsere Angebotspalette an Wohnformen oder Standorten zu erweitern. Eines war jedoch aus unserer Sicht besonders bemerkenswert. Neben den vielen Dingen, die sich in unserem Unternehmen sichtbar erneuert haben, gab es die größte Veränderung wahrscheinlich im Denken. Die Teilhabe unserer Mannschaft an der Zukunft des Unternehmens, die gemeinsame Erarbeitung von tragfähigen Ideen und deren schnelle Realisierung zeigen, dass jeder einzelne, unabhängig von seiner Tätigkeit, die Fortentwicklung des Unternehmens mitgestaltet und Verantwortung tragen kann. Auch das ist NEU bei Otto und wir sind sehr stolz darauf.

Wir möchten uns bedanken. Bei unseren Mitgliedern, ehrenamtlichen Unterstützern und externen Partnern, die uns erneut mit wertvollen Tipps bereichert und in vielen Projekten begleitet und bestärkt haben. Ein großer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung, die uns mit vertrauensvollen Hinweisen und Ratschlägen stets hilfreich zur Seite standen. Ganz besonders möchten wir allen unseren Mitarbeitern danken, die sich tagtäglich mit Kompetenz und Leidenschaft einbringen und große Verantwortung übernehmen.

Ihnen allen eine informative Lektüre wünschen

Oliver Hornemann und Karin Grasse

HERZLICH
WILLKOMMEN
BEI OTTO

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

IM SCHARNHORSTRING WURDE AN DEN WOHNGEBÄUDEN WIE AUCH UNSEREM GESCHÄFTSGEBÄUDE BEREITS SEIT 2015, ABER BESONDERS IM JAHR 2016 **VIELES VERÄNDERT, VERSCHÖNERT UND NEU GEMACHT.**

Mit diesem groß angelegten Modernisierungsprojekt wertete unsere Genossenschaft den südlichen „Eingang" Neu Olvenstedts spürbar auf. Diese Investition war kein schneller Entschluss, sondern erwuchs aus vielen äußeren wie inneren Veränderungen der letzten Jahre.

Seit 22 Jahren, ganz genau seit dem 01.04.1994 hat unsere Genossenschaft mitten im Herzen Neu Olvenstedts ihren Hauptsitz. Nach so langer Zeit war es notwendig über zukünftige Ausrichtungen nachzudenken.

916
WOHNUNGEN IN NEU OLVENSTEDT

← Die feierliche Einweihung der Hauptgeschäftsstelle im Scharnhorstring 8/9 am 19.7.2016 durch unseren Vorstand.

In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass das Wohnen in Neu Olvenstedt längst nicht mehr nur etwas für bekennende Olvenstedter ist. Der Stadtteil verbuchte nach Jahren des schlechten Images wieder Zuzug. Wir sehen eine stetig wachsende Attraktivität dieses Quartiers und wollten mit der Sanierung auch deutlich machen, dass wir zu Neu Olvenstedt dazugehören und hier deshalb langfristig unseren Hauptsitz etablieren.

Darüber hinaus war es an der Zeit, nach Jahren des Abrisses von insgesamt 543 Wohnungen über das Programm Stadtumbau Ost nun den restlichen Bestand, der von uns noch nicht saniert wurde, sukzessive aufzuwerten und zu verschönern.

In den zurückliegenden Jahren hatte unsere Genossenschaft bereits mehr als 22 Mio. EUR in Neu Olvenstedt (diese Summe beinhaltet nur Investitionsmaßnahmen und keine Instandhaltungskosten) investiert. Für die umfassenden Sanierungen werden nun noch einmal rund 11,8 Millionen Euro in die Hand genommen.

543 WOHNUNGEN, DIE VOM MARKT GENOMMEN WURDEN

32 MIETER, DIE SEIT ERBAUUNG DER HÄUSER IN NEU OLVENSTEDT WOHNEN

→ Der verschönerte Gebäudekomplex im Scharnhorstring 3-13 erstrahlt auch von Weitem in neuem Glanz.

830

VERMIETETE WOHNUNGEN IN NEU OLVENSTEDT

Der Scharnhorstring 3-7, 11-14 und 15-28 präsentieren sich bereits im neuen, modernen Look. Alle Wohnungen haben nun große, lichtdurchflutete Balkone, von denen teilweise ein freier Blick bis zum Dom möglich ist. Die Fassade wurde entsprechend der gültigen EnEV energieeffizient und in hellen, freundlichen Farben gestaltet. Von der Elektroinstallation über die Wechselsprechanlage bis hin zu den Hauseingangsbereichen wurde alles erneuert.

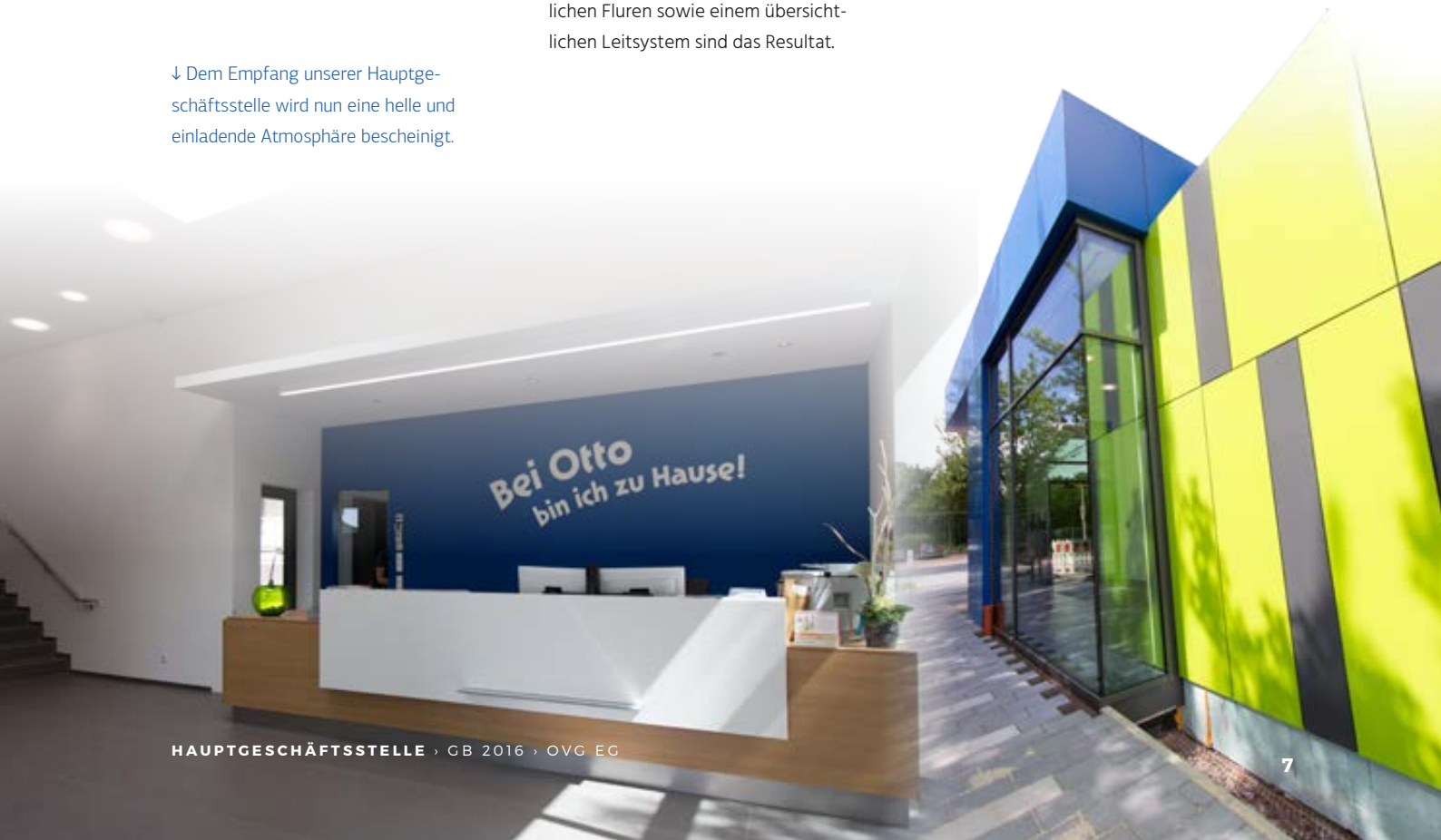
Unser Geschäftsgebäude hingegen wurde erweitert und modernisiert, um vor allem den Zugang zu den Beraterzimmern zu erleichtern. Dies wurde durch den Anbau eines Aufzuges sowie einen Neubau des großzügigen Eingangsbereiches und der damit verbundenen neuen Etagenerschließung ermöglicht.

Eine moderne Wohlfühl-Atmosphäre mit Mut zu Farbvariationen, individuellen Warteflächen, hellen und freundlichen Fluren sowie einem übersichtlichen Leitsystem sind das Resultat.

4,13€/m²

DURCHSCHNITTS-SOLLMIETE IM STADTGEBIET

↓ Dem Empfang unserer Hauptgeschäftsstelle wird nun eine helle und einladende Atmosphäre bescheinigt.



WEB 4.0

4 MIN. DURCHSCHNITTLICHE AUFENTHALTSDAUER PRO BESUCH

DAS JAHR 2016 WAR **DAS JAHR DER VERÄNDERUNGEN** UND NEUERUNGEN FÜR UNSER UNTERNEHMEN UND SOMIT WAR ES AUCH AN DER ZEIT, UNSER FENSTER ZUR WELT ZU VERSCHÖNERN UND AUF DAS TECHNISCHE NIVEAU DER NEUZEIT ZU BRINGEN.

Herausgekommen sind konzeptionell vier den Interessenschwerpunkten unserer Internet-Besucher angepasste Unternehmensseiten.

Die Basisseite **www.guericke.de** richtet sich in erster Linie an diejenigen, die Informationen zum Unternehmen, wie z.B. über Bautätigkeit, Geschichte, Serviceleistungen (Guericke-Card, Gästewohnungen, Veranstaltungsräume), Kooperationen und Kontaktmöglichkeiten sammeln möchten.

Die Domain **www.wohnen-magdeburg.de** ist ausschließlich unsere Vertriebsseite. Ausschlaggebend hierfür ist natürlich der Domainname, der die google-Suchkriterien Wohnen und Magdeburg bereits im Namen vereint. Dort haben wir uns darauf konzentriert, dass die Suche nach einer Wohnung so leicht und ansprechend wie möglich gestaltet wird.

Die Seite **www.unser-otto.de** ist unsere lebendigste und bunteste Homepage. Nach unserem Geburtstagsjahr 2015 stand aufgrund der Beliebtheit schnell der Entschluss fest, diese Seite zu erhalten und dort alle interessierten Besucher mit Neuigkeiten, Geschichten zum Thema Wohnen und Terminen unserer Veranstaltungen sowie einer Kinderrubrik zu versorgen.

Diese drei Homepages sind an mehreren Stellen bewusst vernetzt, um den Besucher regelmäßig und konstant in unserer Otto-Welt zu halten und mit vielen interessanten Informationen zu versorgen.

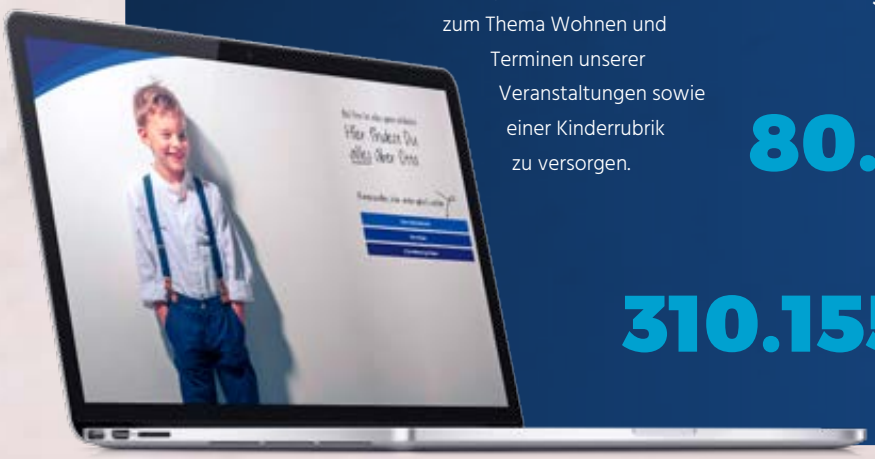
Die vierte unserer Seiten ist **www.guericke-immobilien.de**. Dies ist die Unternehmensseite unserer Tochtergesellschaft, der Otto von Guericke Immobilien GmbH. Hier haben wir das Grundlayout der WBG-Mutterseite aufgegriffen, aber die Designmerkmale der GmbH verwendet. Somit ist alles im Sonderfarbengrün der GmbH gehalten, dennoch entgeht dem Besucher nicht die Familienähnlichkeit. Inhaltlich wurde in die Themenbereiche Immobilienverwaltung, Reinigungsservice und Hausmeisterservice unterteilt. Ansprechend und mit viel Bildmaterial werden nun die drei großen Dienstleistungssektoren der Immobilien GmbH vorgestellt.

Im Zuge der Neuerungen wurden die Suchmaschinenoptimierung und google-Adwords-Kampagnen auf den neuesten Stand gebracht.

SEIT **9** MONATEN ONLINE

80.898 BESUCHER UNSER HOMEPAGES SEIT ONLINE-SCHALTUNG

310.155 SEITENAUFRUFE IN DEN LETZTEN 9 MONATEN



Hui, was hier alles passiert!
Gleich mal klicken,
was ich so entdecke!
Runterscrollen, hier unten geht's weiter
Wohnungsbau
genossenschaft
Otto von Guericke eG
Bei Otto bin ich zu Hause.
START
AKTIONEN
VERANSTALTUNGEN
FÜR UNSERE MITGLIEDER
KINDERSPASS
KONTAKT
Otto empfängt im neuen Antlitz

LAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2016

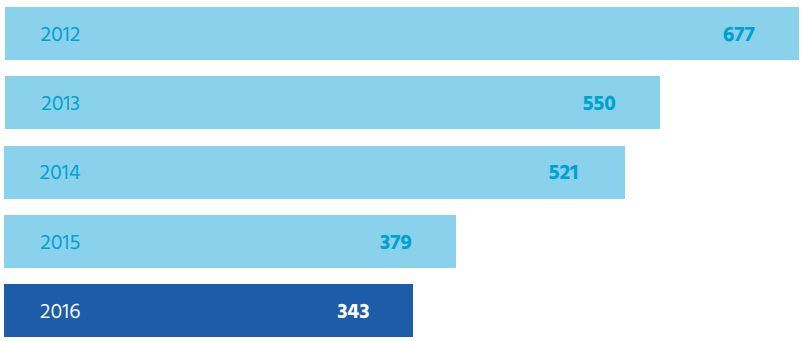
DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT OTTO VON GUERICKE EG, MAGDEBURG

1. GRUNDLAGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG verfolgt satzungsgemäß den Zweck, die Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus kann sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, verkaufen und betreuen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören unter anderem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist satzungsgemäß gestattet.

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDES

Anzahl der Wohnungen

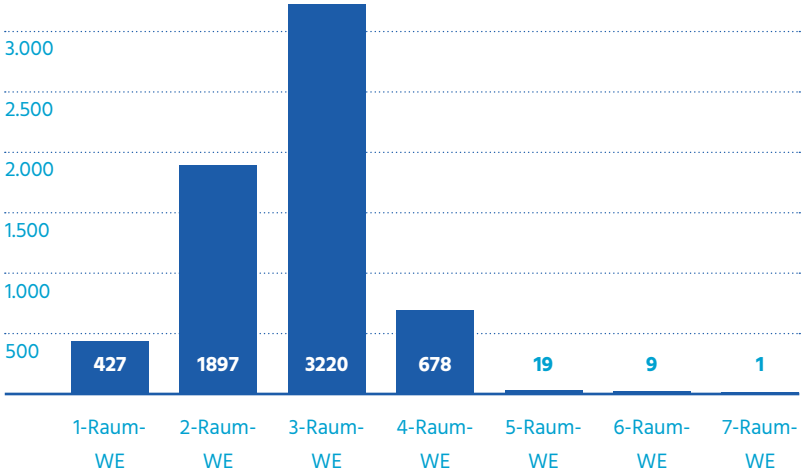


2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,4 %. Getragen wurde die gesamtwirtschaftliche Aufwärtsbewegung 2016 von der Inlandsnachfrage. Zum einen sind hier die privaten Konsumausgaben mit einem Plus von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr zu nennen. Zum anderen sind die staatlichen Konsumausgaben mit 4,2 % deutlich gestiegen. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Als weitere, wesentliche Stütze des Wirtschaftswachstums 2016 sind zudem die preisbereinigten Bauinvestitionen mit einem deutlichen Zuwachs von 3,1 % zu nennen. Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2017 eine Zunahme in Höhe von 1,4 %.

Eine positive Entwicklung ist erneut für die Beschäftigungszahlen in Deutschland festzustellen. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren rund 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 0,4 Millionen Personen oder 1,0 % gegenüber dem Vorjahr. Damit setzte sich der seit über 10 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Zugleich wurde der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Im Jahresdurchschnitt waren 2,7 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote fiel um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 %. In Ostdeutschland war die Quote mit 8,0 % (Vorjahr 8,8 %) deutlich größer als im Westen mit 5,3 % (Vorjahr 5,5 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 9,9 % im

WOHNUNGSBESTAND 2016



Vorjahr auf 9,0 % im Jahr 2016 gesunken. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 10,8 % im Jahr 2015 auf 9,7 % im Jahr 2016 vermindert.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Die Zunahme der Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2016 vom Zuzug vorwiegend ausländischer Bewohner geprägt. Im Dezember 2016 lebten 241.134 Einwohner in Magdeburg, darunter 18.735 Ausländer. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 2.922 Personen erhöht, die Zahl der ausländischen Einwohner stieg hierbei um 3.927. Die Entwicklung ist kennzeichnend für den Wandel, der durch den starken Anstieg von Zuwanderung eingetreten ist. Die Wohnungswirtschaft ist in erheblichem Maße von der Entwicklung der Einwohnerzahlen abhängig. Durch gesteuerte und zielgerichtete Zuwanderung könnte so ein Absinken der Bevölkerungszahlen in Deutschland langfristig aufgefangen werden. Einer statistischen Hochrechnung des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zufolge könnte die Zuwanderung sogar das deutsche Wirtschaftswachstum ankurbeln und die Kosten, die durch Asylsuchende entstehen, ausgleichen.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

3.1. BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2016 verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG über Grundstücksflächen von insgesamt 501.312 m² mit Buchwerten in Höhe von 40.937,2 TEUR. Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand von 6.251 Wohnungen (Vorjahr: 6.281), 42 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 38), 222 Garagen und Tiefgaragenplätzen (Vorjahr: 222) sowie weiteren 536 Einstellplätzen (Vorjahr: 537) verwaltet.

Bei den Bestandsabgängen handelt es sich vorrangig um 16 Wohnungsveräußerungen aus dem Privatisierungsbestand in der Johannes-Göderitz-Straße sowie um die Stilllegung von 8 Wohnungen in der oberen Etage des Wohngebäudes der Rollestraße 3-22. Zudem werden 4 Wohnungen jetzt als Gewerbe genutzt, weitere 4 Wohnungen wurden zu 2 Wohnungen zusammengelegt.

↓ Ganz neu ist auch die Wedringer Str. 19-22. Tolle große Balkone und eine ansprechende Fassadengestaltung sowie einige energieeinsparende Maßnahmen werten das Objekt auf.

3.2. ENTWICKLUNG DER MIETEN

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 306,3 TEUR bzw. um 1,5 % erhöht. Dabei betragen die Sollmietenrückgänge in den Abriss- und Stilllegungsbeständen 108,0 TEUR. Die Sollmietenrückgänge konnten durch Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB überkompensiert werden. Weiterhin wurden durch Immobilienankäufe zusätzliche 89,8 TEUR erzielt. Die durchschnittliche Wohnungssollmiete für den Kern- und Privatisierungsbestand liegt im Dezember 2016 bei 4,75 EUR/m² nach 4,66 EUR/m² im Dezember 2015.

Die Erlösschmälerungen fallen mit 1.021,3 TEUR um 96,7 TEUR geringer aus als im Vorjahr. Die Reduzierung ist zum einen auf die spürbar verbesserte Vermietungssituation zurückzuführen. Zum anderen wirken die um 39,7 TEUR geringeren Erlösschmälerungen in Abriss- und Stilllegungsbeständen.

Im Berichtsjahr sind Forderungsausfälle aus dem Vermietungsgeschäft abzüglich Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Mietforderungen in Höhe von 177,2 TEUR (Vorjahr 113,6 TEUR) zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anteil von 0,9 % gemessen an der Istmiete. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 198,1 TEUR (Vorjahr 186,2 TEUR). Die Abschreibungen im Verhältnis zu den Sollmieten liegen bei 0,9 % (Vorjahr 0,9 %).

		2016	2015	2014
Sollmieten	TEUR	21.027	20.720	20.383
Leerstandsausfall	TEUR	-1.007	-1.098	-1.215
Mietminderungen	TEUR	-15	-20	-36
Istmiete	TEUR	20.005	19.602	19.132
Sollmiete	EUR/m²/Mon.	4,72	4,64	4,44
Leerstandsausfall	EUR/m²/Mon.	0,23	0,25	0,27
Istmiete	EUR/m²/Mon.	4,49	4,39	4,17
Leerstandsausfall	%	4,9	5,4	6,1

3.3. LEERSTANDSENTWICKLUNG

Der Leerstand hat sich im Berichtszeitraum von 379 auf 328 Wohneinheiten verringert. Die Leerstandsquoten differenziert nach Bestandssegmenten haben sich wie folgt entwickelt:

Leerstandsquote am 31.12.		2016	2015	2014
Gesamtbestand	%	5,2	6,0	8,0
Kernbestand	%	4,8	5,4	5,4

Mit einer Vermietungsanschlussquote von 106,3 % (Vorjahr 88,2 %) stehen im Berichtsjahr den 541 Kündigungen (Vorjahr 653) 575 Mietvertragsabschlüsse (Vorjahr 576) gegenüber. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Vermietungsanschlussquote bei 106,8 % (Vorjahr 98,2 %). In der Gesamtanzahl der Kündigungen sind keine abrissbedingten Kündigungen mehr enthalten (Vorjahr 48).

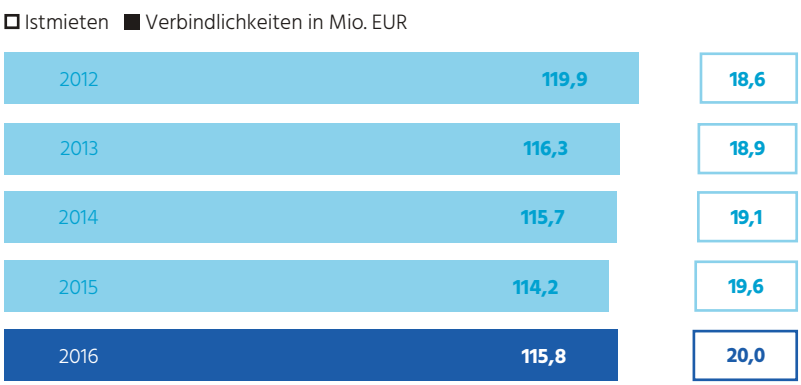
Die Hauptgründe für Mietvertragsbeendigungen sind dabei:

		2016	2015	2014
Fortzug aus Magdeburg	Anz.	112	134	128
Todesfall oder Pflege	Anz.	116	108	96
Umzug innerh. Genossenschaft	Anz.	94	137	135
Umzug innerh. der Stadt	Anz.	73	87	72

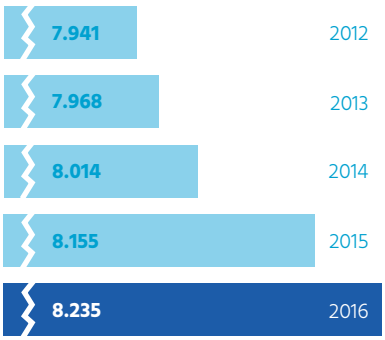
Die Fluktuationsquote liegt im Jahr 2016 bei 8,7 %. Der Wert des Vorjahres war noch durch den aktiven Freizug der Victor-Jara-Straße 6-10 beeinflusst.

Fluktuation		2016	2015	2014
Gesamtbestand	%	8,7	10,4	9,5
Kernbestand	%	8,7	9,5	8,8

ISTMIETEN UND VERBINDLICHKEITEN



MITGLIEDER-ENTWICKLUNG



3.4. MITGLIEDERWESEN

Der Genossenschaft gehören zum Stichtag 8.235 eingetragene Mitglieder an. Die Anzahl der Mitglieder hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 108 erhöht. Im Jahr 2016 sind 460 Mitglieder ausgeschieden. Im Gegenzug waren 568 Zugänge zu verzeichnen. Zum 31.12.2015 war eine Korrektur von 8.155 auf 8.127 Mitglieder vorgenommen worden. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind von 6.993,2 TEUR im Jahr 2015 auf 6.976,5 TEUR im Jahr 2016 minimal gesunken. Die Geschäftsguthaben der ausscheidenden oder gekündigten Mitglieder betragen zum Stichtag 360,0 TEUR.

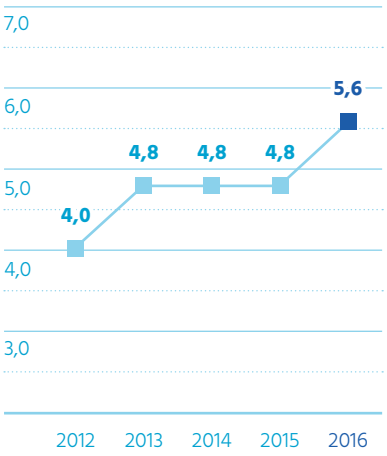
3.5. BAUTÄTIGKEIT / ANKAUF / INSTANDHALTUNG / ABRISS

Für die Bautätigkeit und Instandhaltung wurden im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 12.258,8 TEUR (Vorjahr 9.621,9 TEUR) investiert. Hiervon wurde ein Betrag in Höhe von 5.773,5 TEUR (Vorjahr 5.002,3 TEUR) direkt als Instandhaltungsaufwand und als Aufwand für den Regiebetrieb erfasst. Der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz liegt im Jahr 2016 bei 15,56 EUR/m².

		2016	2015	2014
Instandhaltungsaufwand	EUR /m²	15,56	13,44	12,94

INSTANDHALTUNG

in Mio. EUR



→ Die Ecke des Scharnhorstring 8/9 kurz nach der Fertigstellung im Sommer 2016.

Die Investitionen, die zur Vermögensmehrung im Berichtsjahr führten, betragen 6.485,2 TEUR (Vorjahr 4.619,5 TEUR). Davon sind 4.447,8 TEUR (Vorjahr 1.907,8 TEUR) als nachträgliche Herstellungskosten in den vorhandenen Bestand geflossen. Für die Neubautätigkeit sowie die Bauvorbereitung wurden 413,5 TEUR (Vorjahr 197,3 TEUR) verwendet. Für den Umbau des Verwaltungsgebäudes gelangten 1.288,8 TEUR (Vorjahr 517,8 TEUR) zur Aktivierung. Für den Erwerb von drei Wohnhäusern in Magdeburg mit insgesamt 41 Wohnungen (Besitzübergang im ersten Quartal 2017) sind im Jahr 2016 bereits die Maklergebühren sowie die Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von 335,0 TEUR fällig geworden.

Die folgende Übersicht zeigt die Investitionen pro Quadratmeter Fläche ohne Berücksichtigung des Bilanzansatzes:

		2016	2015	2014
Investitionen gesamt	EUR /m²	33,04	25,85	24,89

Für den Abriss der Wohnhäuser in der Victor-Jara-Str. 6-10 wurden im Geschäftsjahr 508,4 TEUR aufgewendet.

NEUBAUMASSNAHME BREITER WEG/DANZSTRASSE

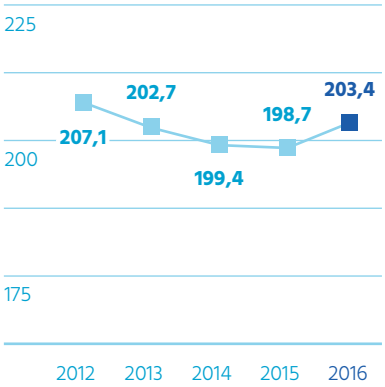
Für die Errichtung eines modernen Wohn- und Geschäftskomplexes mit einer Fläche von 6.439 m² inmitten der Altstadt wurde bereits im Dezember 2015 der Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht. Mit der Stadtratssitzung vom Juni 2016 gewann der B-Plan seine Rechtsverbindlichkeit. Für diese Maßnahme wurden im Geschäftsjahr 413,5 TEUR vorrangig für erbrachte Planungsleistungen verwendet. Der Baubeginn ist im Juli 2017 geplant. Voraussichtliche Fertigstellung soll im zweiten Halbjahr 2019 erfolgen.

↓ Victor-Jara-Str. 6-10 beim Abriss am 28.04.2016

← Der Scharnhorstring 13/14 mit Blick in den Innenhof. Die Balkone wurden hier sogar über Eck angebaut, um einen noch größeren Mehrwert für den jeweiligen Bewohner zu bieten.

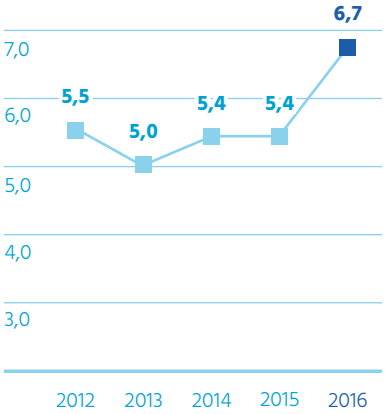
ENTWICKLUNG BILANZSUMME

in Mio. EUR



CASHFLOW

in Mio. EUR



WOHNGEBÄUDE SCHARNHORSTRING 3-7 UND 11-14

Die Wohngebäude im Scharnhorstring 3-7 und 11-14 wurden komplex saniert. Die alten Balkonanlagen sind durch moderne, wesentlich größere ersetzt worden. Zusätzlich wurden Balkone an die Wohnungen angebaut, die bisher noch keinen hatten. Außerdem wurde eine Drempeldämmung installiert, die Steigleitungen Elektro erneuert und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Im Zuge der Baumaßnahme wurden zudem 20 Leerwohnungen umfassend saniert, neue Wohnungseingangstüren eingebaut und die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt. Aktuell stehen nur noch drei von insgesamt 108 Wohnungen leer. Die Baumaßnahme ist bis auf kleinere Restarbeiten im Wesentlichen abgeschlossen.

WOHNGEBÄUDE WEDRINGER STRASSE 19-22

In der Wedringer Straße 19-22 wurden alle 55 Wohnungen mit großen, modernen Balkonen ausgestattet. Die Fassade wurde mit einem Fassadenanstrich versehen, das Gebäude auf zentrale Warmwasserversorgung umgestellt und eine Drempeldämmung angebracht. Weiterhin sind 12 Leerwohnungen komplett saniert und alle Kellertüren erneuert worden. Ebenso wurden die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Die Baumaßnahme ist abgeschlossen. Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Nach den positiven Erfahrungen werden wir in 2017 das Nachbargebäude Nr. 23-26 in gleichem Umfang sanieren.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind geordnet. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

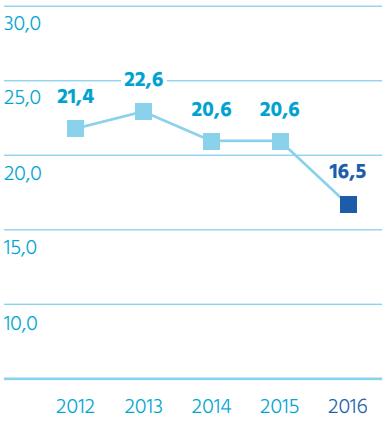
4.1. VERMÖGENSLAGE

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.472,8 TEUR auf 182.370,4 TEUR erhöht. Saldiert wirken hier Investitionszugänge mit insgesamt 6.731,2 TEUR, Zuschreibungen aufgrund des Wertaufholungsgebotes mit 1.930,0 TEUR sowie die Umgliederung von noch im Jahr 2015 im Umlaufvermögen bilanzierten Grundstücken im Olvenstedter Grund/ Roggengrund mit einem Buchwert von 430,6 TEUR bei gegenläufig wirkenden planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5.619,0 TEUR.

In den Anlagezugängen sind vorrangig nachträgliche Herstellungskosten für Wohnbauten mit 4.447,8 TEUR, die Maklergebühren sowie die Grunderwerbsteuer für die Immobilienankäufe zu Beginn des Jahres 2017 mit 335,0 TEUR, die Kosten für das Bauvorhaben Breiter

VERSCHULDUNGSGRAD

in Jahren



VERMÖGENSLAGE

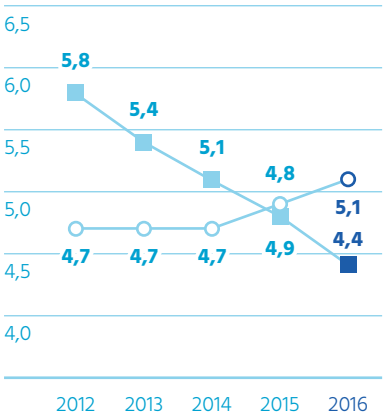
	31.12.2016		31.12.2015	
Aktiva	**TEUR**	**%**	**TEUR**	**%**
langfristiges Vermögen	182.632,8	93,7	179.166,4	94,0
mittelfristiges Vermögen	4.427,8	2,3	5.192,8	2,7
kurzfristiges Vermögen	7.804,1	4,0	6.230,3	3,3
Bilanzvolumen	**194.864,7**	**100,0**	**190.589,5**	**100,0**
Passiva				
langfristiges Kapital	191.908,5	98,5	187.299,0	98,3
mittelfristiges Kapital	37,3	0,0	32,6	0,0
kurzfristiges Kapital	2.918,9	1,5	3.257,9	1,7
Bilanzvolumen	**194.864,7**	**100,0**	**190.589,5**	**100,0**

Weg/Danzstraße mit 413,5 TEUR, die Kosten für das Verwaltungsgebäude mit 1.288,8 TEUR sowie Anschaffungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 242,5 TEUR enthalten.

Das bilanzielle Eigenkapital verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.132,4 TEUR auf insgesamt 86.471,5 TEUR. Der Zugang ist auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.063,1 TEUR sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 69,3 TEUR zurückzuführen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich von 41,9 % zum 31.12.2015 auf 42,5 % zum Bilanzstichtag 2016.

ENTWICKLUNG DES KAPITALDIENSTES

in Mio. EUR: ■ Zinsen ○ Tilgung



Die Strukturbilanz zeigt eine fristenkongruente Finanzierung der Vermögens- durch die Kapitalteile.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 1.526,7 TEUR von 115.382,9 TEUR zum 31.12.2015 auf 116.909,7 TEUR zum 31.12.2016. Vom Fremdkapital entfällt der größte Anteil mit 90,0 % auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die langfristige Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme und beträgt im Berichtsjahr 51,7 % (Vorjahr: 52,2 %). Maßgeblich für die leichte Verbesserung war trotz gestiegener Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten das im Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis in Höhe von 3.063,1 TEUR, das gleichfalls die Bilanzsumme erhöhte.

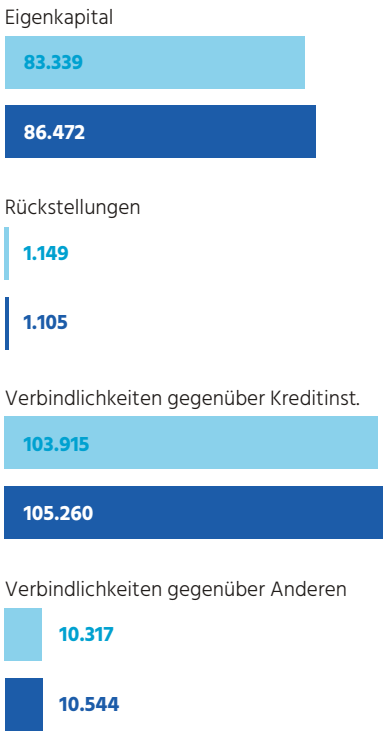
Durch umfangreiche Investitionsmaßnahmen und der damit verbundenen Vermögensmehrung bei gleichzeitigem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich die durchschnittliche Verschuldung von 279 EUR/qm im Jahr 2015 auf 284 EUR/qm im Jahr 2016. Der durchschnittliche Gebäudebuchwert der Wohnbauten erhöhte sich von 377 EUR/qm auf 381 EUR/qm. Das Verhältnis der Buchwerte zur Verschuldung liegt bei 1,34 nach 1,35 im Vorjahr.

4.2. FINANZLAGE

Bei der Ermittlung der einzelnen Cashflows wurden erstmalig die Inhalte des DRS 21 angewendet, so dass es gegenüber vorherigen Berechnungen zu größeren Verschiebungen kommt. Die Beträge der Vorperiode wurden, um die Vergleichbarkeit zu wahren, ebenfalls angepasst.

KAPITALSTRUKTUR

2015 2016 in TEUR



Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Unternehmenscashflow gegenüber dem Jahr 2015 um 1.382,1 TEUR auf insgesamt 6.746,2 TEUR erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr wirken viele verschiedene Faktoren. Insbesondere sind die höheren Umsatzerlöse, die höheren Instandhaltungskosten sowie die gesunkenen Zinsen zu erwähnen. Der Cashflow wird überwiegend verwendet für Tilgungen mit 4,9 % der durchschnittlichen Kreditverbindlichkeiten nach 4,7 % im Vorjahr. Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 131,5 % der planmäßigen Tilgungsleistungen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9.590,0 TEUR und hat sich um 1.733,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Ursächlich hierfür sind einzelne Posten der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände (u.a. Forderungen aus Abrissfördermitteln), die sich im Vorjahr spürbar reduziert und im Geschäftsjahr 2016 wieder deutlich erhöht haben.

Für Investitionen wurden deutlich mehr Mittel aufgewendet als im Vorjahr. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 6.148,9 TEUR um 1.490,2 TEUR höher als noch im Jahr 2015.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -6.594,2 TEUR im Vorjahr auf -2.820,4 TEUR im Jahr 2016 verbessert. Maßgeblich dafür sind die deutlich höheren Fremdmittelaufnahmen in Höhe von 6.620,0 TEUR (Vorjahr 3.280,0 TEUR). Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Darlehensmittel für den Ankauf des Mehrfamilienhauses Erich-Weinert-Straße 3 in Magdeburg mit einem Betrag von 2.100,0 EUR ausgereicht. Der Nutzen-/Lastenwechsel und die Zahlung des Kaufpreises erfolgten nach dem Bilanzstichtag zum 01.02.2017. Dem Investitionsvolumen in langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 6.735,8 TEUR stehen somit Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.520,0 TEUR gegenüber.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Geschäftsguthaben und weiterer zahlungswirksamer Positionen belief sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2016 auf 5.674,1 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum 31.12.2015 um 620,7 TEUR erhöht.

4.3. ERTRAGSLAGE

Im Jahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.063,1 TEUR (Vorjahr: 585,9 TEUR) erzielt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung liegt leicht unter dem Wert des Vorjahres bei 859,8 TEUR (Vorjahr: 1.013,2 TEUR).

Im Vorjahresvergleich ergeben sich für die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Veränderungen:

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 153,4 TEUR reduziert. Hier wirken die deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen. Dagegen konnten die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von 19.602,4 TEUR um 403,0 TEUR auf 20.005,4 TEUR gesteigert werden. Das entspricht einer Umsatzsteigerung von 2,1 %. Die Erlösschmälerungsquote konnte von 5,4 % auf 4,9 % reduziert werden. Zudem waren geringere Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 384,9 TEUR zu leisten.

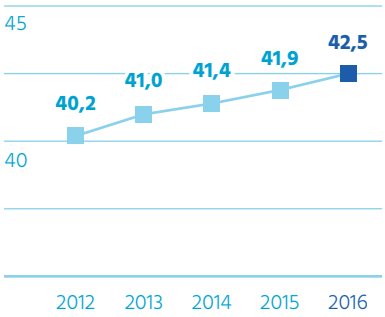
Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen bestimmt.

ERTRAGSLAGE

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	28.667,0	28.015,1	651,9
Bestandsveränderungen	384,0	9,3	374,7
Sonstige betriebliche Erträge	472,3	459,0	13,3
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-14.375,4	-13.125,7	-1.249,7
Personalaufwand eigener Handwerker	-113,0	-115,9	2,9
Abschreibungen	-5.426,4	-5.179,4	-247,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-396,6	-382,9	-13,7
Zinserträge der HBW	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen der HBW	-4.378,7	-4.763,6	384,9
Sonstige Steuern	-680,2	-684,3	4,1
verteilte Personal- u. Sachaufwendungen	-3.293,2	-3.218,4	-74,8
Hausbewirtschaftungsergebnis	**859,8**	**1.013,2**	**-153,4**
Bautätigkeit	-62,2	-60,8	-1,4
Betreuungstätigkeit	-82,9	-79,7	-3,2
Verkauf	64,0	24,7	39,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-83,6	-153,7	70,1
Betriebsergebnis	**695,1**	**743,7**	**-48,6**
Finanzergebnis	173,5	70,1	103,4
Neutrales Ergebnis	2.194,5	-227,9	2.422,4
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	**3.063,1**	**585,9**	**2.477,2**

EIGENKAPITALQUOTE

in %



Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Eigenkapitalrentabilität 3,5 % (Vorjahr: 0,7 %). Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Genossenschaft beträgt 3,7 % (Vorjahr: 2,7 %).

		2016	2015	2014
Eigenkapital-rentabilität	%	3,5	0,7	1,3
Gesamtkapital-rentabilität	%	3,7	2,7	3,1

Die Miet- und Betriebskostenausfälle wegen Leerstand betragen im Geschäftsjahr 1.466,8 TEUR (Vorjahr: 1.620,6 TEUR).

Die Aufwendungen im Bereich Personal- und Sachaufwand sind planmäßig gestiegen. Die Ertragslage ist stabil. Die Mittel für eine erfolgreiche Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden erwirtschaftet. Daneben wurden die planmäßigen, hohen Darlehenstilgungen bedient.

Das Verhältnis von Zinszahlungen zur Istmiete beträgt 21,9 % (Vorjahr 24,3 %). Für den gesamten Kapitaldienst wurden 47,5 % der Istmieten verwendet (Vorjahr 49,5 %).

		2016	2015	2014
Zinsen zu Istmiete	%	21,9	24,3	26,9
Kapitaldienst zu Istmiete	%	47,5	49,5	51,7

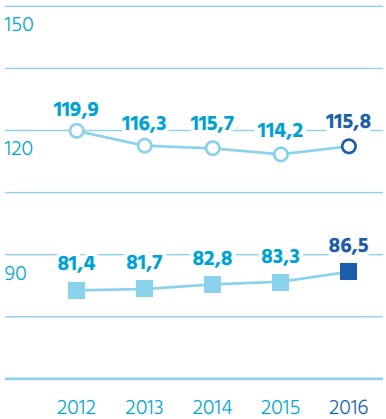
Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Zu- und Abschreibungen, erhöhte sich von 10.194,1 TEUR im Vorjahr auf 10.946,2 TEUR im Jahr 2016.

5. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit einer Fremdkapitalquote von 51,7 % (Vorjahr: 52,2 %) relativ hoch, bewegt sich damit aber auf dem Niveau anderer großer Wohnungsunternehmen. Hintergrund hierfür sind zum einen die noch aus früheren Zeiten übernommenen Altverbindlichkeiten, zum anderen aber auch die umfangreiche Kreditaufnahme vorwiegend in den 90er Jahren zum Zwecke der grundlegenden Sanierung der Wohnungsbestände. Zum 31.12.2016 bestehen Altschulden mit einer Restschuld von 15.712,0 TEUR sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen mit einer Restschuld in Höhe von 89.504,3 TEUR. Hiervon nehmen KfW-Kredite mit einer Restschuld von 1.967,1 TEUR einen Anteil von 1,9 % ein. Im Jahr 2016 wurden Kredite mit einem Volumen von 3.561,0 TEUR umgeschuldet.

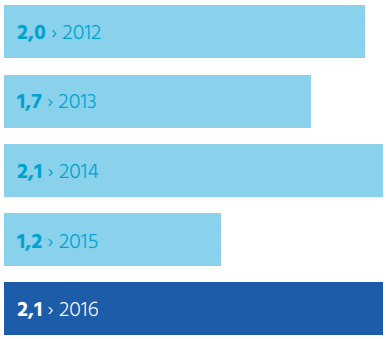
ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

in Mio. EUR:
■ Eigenkapital ○ Verbindlichkeiten



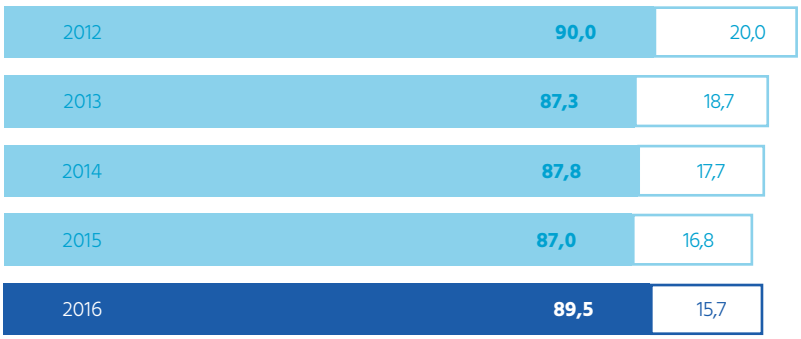
ENTWICKLUNG FORDERUNGEN

in Mio. EUR



VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

■ Modernisierungsdarlehen □ Altschulden in Mio. EUR



KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	**3.063,1**	**585,9**	**2.477,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens planmäßig	5.624,9	5.310,7	314,2
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-1.930,0	-399,3	-1.530,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-11,8	-133,2	121,4
Cashflow	**6.746,2**	**5.364,1**	**1.382,1**
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	0,0	-0,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens	-151,7	-44,6	-107,1
Veränderung der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände	-911,1	936,7	-1.847,8
Veränderung der unfertigen Leistungen und andere Vorräte	-378,5	-11,1	-367,4
Abnahme im langfristigen Finanzanlagevermögen	5,1	81,2	-76,1
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-32,1	-135,1	103,0
Verminderung von Rechnungsabgrenzungsposten	-15,5	8,4	-23,9
Veränderung sonstiger Passiva	84,2	324,2	-240,0
Zinsaufwendungen	4.378,7	4.763,6	-384,9
Beteiligungserträge	-135,2	-10,2	-125,0
Verminderung verfügungsbeschränkter Guthaben (Altersteilzeit)	0,0	46,1	-46,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.590,0**	**11.323,3**	**-1.733,3**
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-6.735,8	-4.857,4	-1.878,4
Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Umlaufvermögen	451,6	188,5	263,1
Beteiligungserträge	135,2	10,2	125,0
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,1	0,0	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-6.148,9**	**-4.658,7**	**-1.490,2**
Zinsaufwendungen	-4.378,7	-4.763,6	384,9
geleistete Tilgungen planmäßig	-5.129,9	-4.948,6	-181,3
geleistete Tilgungen außerplanmäßig	-1,1	-122,3	121,2
Aufnahme von Darlehen	6.620,0	3.280,0	3.340,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	69,3	-39,6	108,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.820,4**	**-6.594,2**	**3.773,8**
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	620,7	70,4	550,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**5.053,4**	**4.983,1**	**70,4**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**5.674,1**	**5.053,4**	**620,7**

Der durchschnittliche Zinssatz liegt im Berichtsjahr bei 4,3 % (Vorjahr 4,6 %). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Durchschnitt mit 4,9 % (Vorjahr: 4,7 %) getilgt.

Neukreditaufnahmen erfolgten zum Zwecke der Finanzierung langfristiger Investitionen in Wohnbauten und zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Immobilienerwerb in Höhe von insgesamt 6.620,0 TEUR (Vorjahr 3.280,0 TEUR).

6. PERSONAL

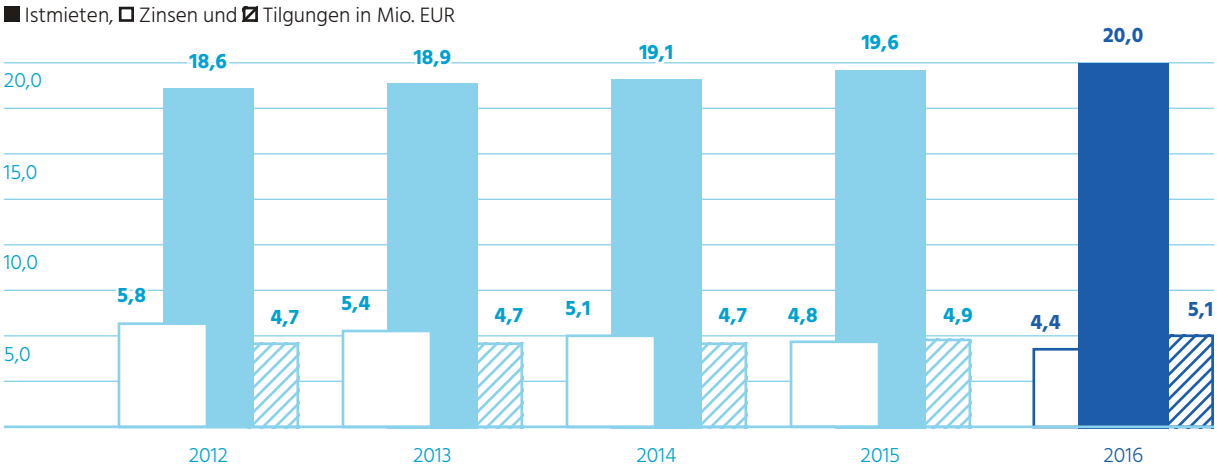
Zum 31.12.2016 beschäftigte die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich Vorstandsmitglieder, darunter 6 Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann. In Vollzeit befanden sich 43 Beschäftigte, in Teilzeit 6 Beschäftigte.

Insgesamt belief sich der Personalaufwand im Geschäftsjahr 2016 auf 2.496,6 TEUR (Vorjahr: 2.310,4 TEUR).

7. BETEILIGUNGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG hält 100 % der Anteile der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg. Der Hauptgeschäftszweck der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung eigener und fremder Wohn- und Gewerbeimmobilien, vorwiegend im Rahmen der Wohneigentums-, Haus- und Fremdverwaltung, sowie die Erbringung von Dienstleistungen in Form von Hauswart-/Reinigungsservice und Handwerkerleistungen. Hauptgeschäftspartner ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 127,8 TEUR. Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 135,2 TEUR (Vorjahr 10,2 TEUR)

ISTMIETEN, ZINSEN UND TILGUNGEN



erwirtschaftet. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt unverändert 802,8 TEUR. Zum Stichtag hält die Otto von Guericke Immobilien GmbH keinerlei Beteiligungen an Dritten. In Folge des Ergebnisabführungsvertrages werden im Jahr 2017 135,2 TEUR an die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde entsprechend aktiviert.

8. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete und im Controlling organisierte Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, Soll-Ist-Analysen, Quartalsberichten, Hochrechnungen und einer operativen sowie strategischen Finanz- und Wirtschaftsplanung auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Schwerpunkte bilden hierbei die Beobachtung der Mieten, Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Fluktuation, Liquidität, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten. Es sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die auf eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung schließen lassen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben.

Der dauerhaft zur Bewirtschaftung vorgesehene Kernbestand verringerte sich im Jahr 2016 um 2 Einheiten durch Zusammenlegung auf 6.058 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Für das Jahr 2017 sind weitere Bestandsankäufe geplant und zum Teil bereits realisiert. Ab dem Jahr 2018 sind Bestandszugänge durch Neubautätigkeit vorgesehen. Damit wollen wir Nachfrager ansprechen, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche wir derzeit noch zu selten erfüllen können. Zusätzliche Chancen ergeben sich auch, wenn Immobilienbestände in attraktiven Lagen zum Verkauf stehen. Durch einen Ankauf sieht unsere Genossenschaft hierin die Möglichkeit, eine breitere Angebotspalette für eine Vielzahl von Interessenten vorzuhalten. Langfristig richtet sich die Genossenschaft auf eine Bewirtschaftung von 6.000 bis 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Magdeburg aus.

Der Leerstand insgesamt hat sich im Jahr 2016 von 6,0 % auf 5,2 % reduziert. Im Jahr 2017 wird sich der Leerstand nochmals

→ Neues Bad mit großer Dusche in der Pappelallee 23

um 0,1 %-Punkte verringern. Hintergrund hierfür ist der Bestandsabgang einzelner Wohnungen in Stilllegungsbeständen sowie die Veräußerung eines Großteils des Privatisierungsbestandes.

Die Leerstandsentwicklung in der Landeshauptstadt ist insgesamt rückläufig. Hierbei machen sich ein seit mehreren Jahren zu beobachtender Bevölkerungszuwachs sowie die Zunahme von Singlehaushalten positiv bemerkbar. Die Landeshauptstadt als Ballungsraum ist insbesondere für die Bewohner aus dem Umland ein Anziehungspunkt. Gerade die ländlichen Regionen werden mit abnehmenden Bevölkerungszahlen und voranschreitender Alterung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter konfrontiert. An Attraktivität gewinnen mehr und mehr die Städte, wovon auch der Wohnungsmarkt in Magdeburg profitiert.

Die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen bieten die Chance, die Ertragslage auch weiterhin günstig beeinflussen zu können.

Durch die Zuwanderung konzentrieren sich zunehmend ausländische Mitbürger auf den Magdeburger Wohnungsmarkt. Aufgrund verkürzter Bearbeitungsabläufe zur Festlegung des Aufenthaltsstatus steigt der Bedarf zur Versorgung mit Wohnraum. Nach der Satzung steht unseren Mitgliedern das Recht auf Wohnraumversorgung zu, unabhängig von Herkunft, Rasse oder Religion. Durch eine dezentrale Wohnraumvergabe an ausländische Mitbürger, die Mitglied unserer Genossenschaft sind, wird eine Bildung von Brennpunkten vermieden und die Chance der Integration in etablierte Hausgemeinschaften gefördert. Auch hierdurch wird perspektivisch das Angebot freier Wohnungen in Magdeburg sinken.

Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, günstiger Nutzungsgebühren und einer steigenden Wohnungsnachfrage sehen wir die Chance, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut vermarktet werden.

Für den gesamten Wohnungsbestand wird im Jahr 2017 eine Fluktuationsquote von 10,0 % angenommen. Auch in den darauffolgenden Jahren wird die Fluktuationsquote ohne Sonderfaktoren regelmäßig 10,0 % und die Wiedervermietungsquote 100,0 % betragen. Im Jahr 2016 beträgt die Fluktuationsquote 8,7 %.

Bezogen auf den Kernbestand werden die Sollmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen im Planjahr 2017 einen Betrag von 19.547,0 TEUR einnehmen und damit um 110,3 TEUR höher ausfallen als in 2016. Zusätzliche Mieteinnahmen durch Bestandsankäufe sind in dem angegebenen Wert noch nicht vollumfänglich enthalten und erhöhen diesen nochmals. Aufgrund der geplanten Bestandsveräußerungen aus dem Umlaufvermögen zum Beginn des vierten Quartals werden sich die Mieteinnahmen im Privatisierungsbestand um voraussichtlich 125,2 TEUR verringern.

Risiken aus vorgenommenen Mieterhöhungen sehen wir nicht. Das Mietniveau liegt sowohl nach Modernisierungsumlagen als auch nach im Jahr 2016 ausgesprochenen, moderaten Mietsteigerungen in der Regel im Mittel der erzielbaren Marktmieten in Magdeburg.

Zu den größeren Bauvorhaben zählt nach wie vor die Sanierung der Wohngebäude im Scharnhorstring 3-28, 36-40 und 43,44. Mit dem ersten Bauabschnitt von insgesamt drei Bauabschnitten wurde im Jahr 2015 begonnen. Dieser ist bis auf Restarbeiten auch weitestgehend abgeschlossen. Der Abschluss aller Bauabschnitte ist im Jahr 2018 angedacht. Unter anderem sollen die Balkone erneuert und vergrößert, die Fassade gedämmt und neu gestaltet sowie vorhandene Leerwohnungen saniert werden. Die gesamte Maßnahme wird mit rund 10,1 Mio. Euro angesetzt. Die Finanzierung aller Bauabschnitte ist gesichert.

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Breiter Weg sind von der im Plan verarbeiteten Investitionssumme von 16,3 Mio. Euro (einschließlich Kosten der öffentlichen Erschließung) für die Jahre 2017 bis 2019 im Jahr 2017 5,5 Mio. Euro eingestellt. Die Finanzierung des Projektes ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vollständig untersetzt und birgt insoweit noch Risiken.

Ein weiteres großes, in Vorplanung befindliches Projekt ist der Neubau einer Seniorenwohnanlage im Bruno-Taut-Ring. Es ist angedacht, einen Gebäudekomplex mit angrenzender Reihenhausbebauung für kleinteilige Wohnungen zu errichten. Insgesamt wird derzeitig von einer Investitionssumme von 4,0 Mio. EUR ausgegangen.

Für 2017 sind Instandhaltungsaufwendungen von rund 5.467,3 TEUR (2016: 5.577,8 TEUR) geplant. Damit liegt der Instandhaltungskostensatz (ohne Kosten des Regiebetriebes) bei 15,10 EUR/m² nach 15,03 EUR/m² im Jahr 2016. Bei baulichen Veränderungen in den Wohnungen wird darauf geachtet, diese möglichst barrierearm und altersfreundlich zu gestalten. Hintergrund ist das Risiko zunehmender Alterung in Magdeburg. Um den Bewohnern ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, sind Wohnraumanpassungen ein gängiges Mittel zur Mieterbindung. Bei besonderen Erfordernissen oder individuellen Wünschen wird

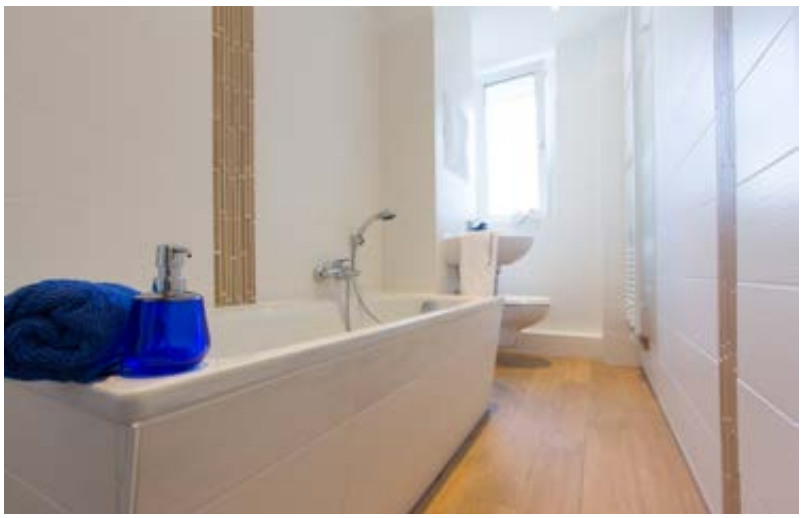
die Maßnahme in der Regel mit finanzieller Beteiligung der Bewohner realisiert.

Die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen bieten die Chance, die Ertragslage auch weiterhin günstig beeinflussen zu können. Durch frühzeitige Anschlussfinanzierungen und die Diversifizierung des Darlehensportfolios sehen wir mittelfristig weder Zinsänderungs- noch Clusterrisiken. Dieses wird noch unterstützt durch die fortschreitende, planmäßige Tilgung der Darlehen und die relativ gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen. Kreditrisiken werden organisatorisch im Bereich Finanzen überwacht. Gesondert zu bewerten sind Risiken aus Zinsänderungen für variabel verzinste Darlehen. Diesen wird mit dem Einsatz von derivativen Absicherungsinstrumenten begegnet.

Zum 31.12.2016 hält die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG drei Zinssatz-Swap-Geschäfte, welche ein Kreditvolumen von insgesamt 11.412,5 TEUR absichern (Nominalvolumen 15.148,6 TEUR). Aufgrund 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. Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB wurden vollständig gebildet. Der Marktwert der Geschäfte zum Stichtag beträgt 2.747,1 TEUR zu Gunsten der Bank.

Der Kapitaldienst der Genossenschaft lag in 2016 bei 9,5 Mio. Euro. Im Jahr 2017 wird wieder ein leichter Anstieg des Volumens auf 10,0 Mio. Euro erwartet. Der Anteil des Kapitaldienstes zur Istmiete wird sich von 47,5 % um 3,5 %-Punkte auf 51,0 % erhöhen.

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung gesichert. Zum 31.12.2017 wird ein Bestand an flüssigen Mitteln von rund 7,4 Mio. Euro erwartet. Der Anstieg ist auf den Verkauf des Privatisierungsbestandes zurückzuführen. Zum 31.12.2016 beläuft sich der Bestand der flüssigen Mittel auf 5,7 Mio. Euro. Sollten sich Chancen zur Bestandserweiterung durch Immobilienankäufe ergeben, werden Finanzierungen so erfolgen, dass eine Mindestliquidität von 3,0 Mio. Euro dauerhaft nicht unterschritten wird.



↑ Neues Bad in der Otto-Baer-Str. 9

Gemäß dem mittelfristigen Wirtschaftsplan wird auch in den nächsten Jahren mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen sein. Für das folgende Berichtsjahr erwarten wir ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen ein positives Jahresergebnis von rund 1,3 Mio. EUR. Aus dem zwischen der Tochtergesellschaft und der Genossenschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag besteht die Pflicht zum Ausgleich von eventuellen Fehlbeträgen der Tochtergesellschaft. Im Rahmen der Fünfjahresplanung der Tochtergesellschaft wird jedoch zu keiner Zeit mit Fehlbeträgen zu rechnen sein. Risiken aus dem Ergebnisabführungsvertrag bestehen daher nicht.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sehen wir insbesondere in der Kundenfreundlichkeit und dem Servicegedanken der Genossenschaft. Durch regelmäßige Schulungen werden die sozialen und fachlichen Kompetenzen der vielfältigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter permanent gesteigert. Fester Bestandteil sind unsere jährlichen Qualitätsanalysen. Diese werden durch Testkunden durchgeführt und die Eindrücke mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgewertet sowie Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Auch im Jahr 2017 sind Schulungen sowie Qualitätsanalysen geplant. Wir erwarten für das folgende Berichtsjahr erneut eine hohe bis sehr hohe Kundenzufriedenheit.

Insgesamt sehen wir die Genossenschaft auch in den Folgejahren als einen leistungsfähigen Marktteilnehmer, der seine Verantwortung gegenüber den Mitgliedern für gutes, sicheres und kalkulierbares Wohnen erfüllen kann. Erweitert mit einem bedarfsorientierten Dienstleistungsangebot gehen wir davon aus, auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg gut vorbereitet zu sein und mit der Vermietung und Bewirtschaftung unserer Immobilien die positive Unternehmensentwicklung fortsetzen zu können. Für das Jahr 2017 erwarten wir einen insgesamt positiven Geschäftsverlauf.

Magdeburg, 14. März 2017

Hornemann	Grasse
Vorstand	Vorstand

OTTOJOURNAL

IN DEN LETZTEN JAHREN ERFREUT SICH UNSERE MIETERZEITSCHRIFT, DAS „OTTOJOURNAL“, ZUNEHMENDER BELIEBTHEIT. DESHALB WAR ES AN DER ZEIT, EINE GRÖSSERE VERÄNDERUNG VORZUNEHMEN UND DIESES KOMMUNIKATIONSMEDIUM **NOCH ATTRAKTIVER – ALSO NEU – ZU GESTALTEN.**

Im Jahre 1991 brachten wir das erste Mal das sogenannte „Informationsblatt“ heraus, in dem einmal jährlich über Aktuelles im Genossenschaftsalltag berichtet wurde. Weiter ging es ab 1995 als „Informationsheft“, dann schon zweimal jährlich. Ab 1997 hieß das Heft dann „Wir über uns“ und richtete den Fokus schon auf das „Innenleben“ unserer Genossenschaft. Immer wieder wurde das Design aufgefrischt und Inhalte angepasst. Im Jahre 2009 erfolgte der nächste große Wachstumsschritt unseres dann umbenannten Magazins in „Ottojournal“. Nun war die Zeitung endgültig ein Instrument des gegenseitigen Dialogs und Austauschs zwischen Mitgliedern und der Genossenschaft geworden.

Mit der Zeit wurde deutlich, dass durch den halbjährlichen Rhythmus einige Informationen schon veraltet waren, wenn sie im Briefkasten der Mieter landeten. Deshalb stellten wir den Rhythmus nun auf viermal pro Jahr um und änderten in dem Zuge im Jahre 2016 komplett das Aussehen unserer Zeitung.

Herausgekommen ist ein farbenfrohes, lebendiges Design mit besserer Lesbarkeit durch deutliche und große Schriften in einem kompakteren Format. Trotz der höheren Jahresauflage wird die Umweltbilanz nicht gestört, da das Journal nun auf umweltschonend hergestelltem Papier mit fühlbar angenehmerer Oberflächenbeschaffenheit gedruckt wird. Wichtig waren neben einem frischeren Aussehen mit mehr Farbe und vielen Bildern aber vor allem auch knackigere Inhalte.

Wir versprechen uns von dieser Veränderung eine noch engere und aktuellere Vernetzung zwischen unseren Mietern, Geschäfts- sowie Kooperationspartnern und uns.

1991 ERSTES ERSCHEINUNGSJAHR

48 AUSGABEN SIND BISHER ERSCHIENEN

7.500 STÜCK BETRÄGT DIE AUFLAGE JEDER AUSGABE

20 SEITEN WERDEN MIT JEDER AUSGABE PRODUZIERT

10 PERSONEN SIND AN DER PRODUKTION BETEILIGT

BILANZ 2016

AKTIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2016

			31.12.2016	31.12.2015
			EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		6.696,81	8.012,78
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.922.834,17		171.588.747,05
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.241.692,68		3.071.794,38
	3. Grundstücke ohne Bauten	2.496.881,92		2.066.241,92
	4. Technische Anlagen und Maschinen	6.811,35		5.553,40
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.188,63		428.705,51
	6. Anlagen im Bau	2.149.983,52		1.736.506,81
			182.370.392,27	
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,97		127.822,97
	2. Andere Finanzanlagen	127.903,67		132.970,88
			255.726,64	
		Anlagevermögen insgesamt:	**182.632.815,72**	**179.166.355,70**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		430.640,00
	2. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.420.569,89		4.720.518,60
	3. Unfertige Leistungen	8.516.530,66		8.132.564,72
	4. Andere Vorräte	14.339,11		19.775,78
			12.951.439,66	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	174.272,62		122.698,17
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.165,00		3.573,94
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.258,69		10.510,79
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.786.684,39		1.057.510,13
			2.105.380,70	
III.	Flüssige Mittel			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.674.109,50	5.053.443,71
		Umlaufvermögen insgesamt:	**20.730.929,86**	**19.551.235,84**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.442,10	4.461,04
		Bilanzsumme	**203.381.187,68**	**198.722.052,58**

PASSIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2016

			31.12.2016	31.12.2015
			EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**			
I.	Geschäftsguthaben			
	1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.955,55		273.113,00
	2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.976.536,44		6.993.165,45
	3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.680,00		4.642,66
	(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50.910,52 EUR)			(35.389,88)
			7.340.171,99	
II.	Ergebnisrücklagen			
	1. Sonderrücklagen § 27 Abs. 2 DMBilG	52.469.103,44		52.469.103,44
	2. Gesetzliche Rücklage	6.900.000,00		4.900.000,00
	(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.000.000,00 EUR)			(200.000,00)
	3. Bauerneuerungsrücklage	6.413.307,54		6.413.307,54
	4. Andere Ergebnisrücklagen	12.285.781,90		11.899.915,16
	(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 385.866,74 EUR)			(304.679,25)
			78.068.192,88	
III.	Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	3.063.136,84		585.866,74
	2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	./. 2.000.000,00		./. 200.000,00
			1.063.136,84	
		Eigenkapital insgesamt:	**86.471.501,71**	**83.339.113,99**
B.	**Rückstellungen**			
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	188.190,00		216.792,00
	2. Sonstige Rückstellungen	916.655,45		931.969,07
			1.104.845,45	
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.260.411,30		103.915.013,70
	2. Erhaltene Anzahlungen	9.068.489,95		9.126.563,24
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	536.410,80		228.917,23
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.904,06		823.687,53
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.870,84		33.412,99
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	133.628,57		103.904,78
	(davon aus Steuern: 8.627,07 EUR)			(9.747,38)
	(davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 48,92 EUR)			(989,58)
			115.804.715,52	
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		125,00	2.678,05
		Bilanzsumme	**203.381.187,68**	**198.722.052,58**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

			2016	2015
			EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	28.666.990,48		28.015.148,72
	b) aus Verkauf von Grundstücken	451.600,00		188.500,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	52.558,35		52.557,09
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.603,54		1.147,46
			29.204.752,37	
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		84.017,23	./. 134.598,78
3.	Sonstige betriebliche Erträge		3.394.779,49	1.076.056,85
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.375.360,38		13.125.698,95
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	69.305,40		2.073,56
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.482,06		5.627,80
			14.455.147,84	
	Rohergebnis		**18.228.401,25**	**16.065.411,03**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	2.104.268,02		2.022.211,58
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	392.347,50		288.210,10
	(davon für Altersversorgung: ./. 2.358,45 EUR)			(./. 95.054,70)
			2.496.615,52	
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.624.901,73	5.310.671,63
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.173.394,36	2.479.425,60
8.	Erträge aus Beteiligungen		135.214,48	10.181,89
	(davon aus verbundenen Unternehmen: 135.214,48 EUR)			(10.181,89)
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.057,45	60.625,92
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.379.463,30	4.767.661,15
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./. 0,76	./. 0,88
	Ergebnis nach Steuern		**3.745.299,03**	**1.268.039,66**
12.	Sonstige Steuern		682.162,19	682.172,92
	Jahresüberschuss		**3.063.136,84**	**585.866,74**
13.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
	Einstellung in die gesetzliche Rücklage		2.000.000,00	200.000,00
	Bilanzgewinn		**1.063.136,84**	**385.866,74**

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal (GnR 2032).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr Veränderungen eingetreten. Durch die Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) entfiel die Position "Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit". Neu hinzugekommen ist die Position „Ergebnis nach Steuern". Die Gliederung entspricht der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen und ist um spezifische Posten des DMBilG erweitert worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert und nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Durch die Erstanwendung des BilRUG im Geschäftsjahr 2016 sind einige Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den Vorjahreszahlen aus dem Geschäftsjahr 2015 vergleichbar. Nachfolgende Übersicht zeigt die vergleichbaren Vorjahreswerte:

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-METHODEN

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wurde vom Vorliegen der Fortführungsprämisse gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Zuschreibungen auf Wohnbauten vorgenommen, da der Grund für die ehemals vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderung entfallen ist. Durch diese Zuschreibungen wird dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

ANLAGEVERMÖGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

SACHANLAGEN

Die Grundstücke wurden in der DM-Eröffnungsbilanz am 1. Juli 1990 zu Verkehrswerten bewertet. Darauffolgende Zugänge wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind.

GUV-POSTEN	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorjahr
		(alte Fassung)	(unter Anwendung von BilRUG)
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	29.204,8	28.257,3	28.272,2
Sonstige betriebliche Erträge	3.394,8	1.076,1	1.061,2
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	14.455,1	13.133,4	13.138,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.173,4	2.479,4	2.474,7

Im Jahr 2016 wurden im Sachanlagevermögen Grundstücks,- Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt 6.485,2 TEUR aktiviert. Hiervon entfallen 413,5 TEUR auf Herstellungskosten eines Neubaus im Posten „Anlagen im Bau“ und 4.783,0 TEUR auf Anschaffungskosten für Maklergebühren sowie Grunderwerbsteuer für zwei Immobilienankäufe im ersten Quartal 2017 (335,0 TEUR) und auf nachträgliche Herstellungskosten (4.447,8 TEUR) im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“. Weitere 1.288,8 TEUR sind im Zuge der Neugestaltung der Geschäftsstelle unter dem Posten „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ aktiviert worden. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde - wie auch in Vorjahren - kein Gebrauch gemacht.

Für ein unbebautes Grundstück bestanden seit dem Jahr 2013 konkrete Verkaufsabsichten, weshalb es seinerzeit in das Umlaufvermögen umgegliedert wurde. Ziel war es, zusammen mit einem angrenzenden Grundstück der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, gemeinsam einen Investor für dieses Areal zu gewinnen. Diverse Verhandlungen führten nicht zum gewünschten Erfolg. Daher ist perspektivisch nur noch ein Halten des unbebauten Grundstücks bzw. eine eigene langfristige Entwicklung sinnvoll. Es wurde mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzgl. Abschreibungen wieder in das Anlagevermögen übernommen.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Ertragswerten der Wohnbauten wurde beibehalten. Bei über das Gesamtportfolio insgesamt leicht verbesserten Leerständen und verbesserter Ertragssituation ergab sich im Geschäftsjahr 2016 kein Bedarf an außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei 7 Wohngebäuden, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 2

↑ Hausmeistergrillen am 18.06.16

Satz 3 HGB a.F. vorgenommen wurden, hat sich die Ertragssituation maßgeblich verbessert. Aus diesem Grund erfolgten Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von insgesamt 1.930,0 TEUR auf den ermittelten Ertragswert der einzelnen Liegenschaften.

Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden linear - entsprechend folgender voraussichtlicher Nutzungsdauer - abgeschrieben:

Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 150 EUR werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 150 und 1.000 EUR werden in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear mit 20 % pro Jahr abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen beinhalten in Höhe von 127,8 TEUR Anteile an der Otto von Guericke Immobilien GmbH, die eine 100%ige Tochter der Genossenschaft ist und ihren Sitz in Magdeburg hat. Am 31.12.2016 betrug das Eigenkapital der GmbH 802,8 TEUR (Quote 38,6 %). Es konnte ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 135,2 TEUR erwirtschaftet werden. Der Anspruch auf Ergebnisabführung wurde entsprechend aktiviert.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu Nennwerten bilanziert. Hierbei handelt es sich um das von der Versicherung ausgewiesene Deckungskapital für Versicherungsverträge, die der Rückdeckung zugesagter Pensionsverpflichtungen dienen.

Eine detaillierte Übersicht ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um Privatisierungsobjekte, an denen ehemals im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung des Altschuldenhilfegesetzes Wohneigentum begründet wurde.

FORDERUNGEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	174.272,62	0,00	122.698,17	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.165,00	0,00	3.573,94	0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	140.258,69	0,00	10.510,79	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.786.684,39	7.167,78	1.057.510,13	41.620,55
Gesamtbetrag	2.105.380,70	7.167,78	1.194.293,03	41.620,55

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 8.516,5 TEUR (Vorjahr 8.132,6 TEUR). Dem stehen auf der Passivseite der Bilanz die erhaltenen Anzahlungen der Mieter gegenüber. Die Bewertung der nicht abgerechneten Kosten erfolgte zu Anschaffungskosten, soweit nicht aufgrund von Leerstand und anderen Risiken Abwertungen geboten waren.

Die Bewertung der anderen Vorräte (Reparaturmaterial) erfolgte zu durchschnittlichen Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch abgesetzte aktivische Einzelwertberichtigung nach Art und Alter der Ansprüche differenziert Rechnung getragen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen wurden für alle Verpflichtungen und Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszins von 4,01 % für die Handelsbilanz passiviert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method" angewandt. Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den Richttafeln von 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Durch die erstmalige Anwendung des durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinssatzes (bisher 7-jährig) ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 8.928 EUR.

Im Geschäftsjahr wurden planmäßig Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung der Wohneigentumsanlagen gebildet. Als Gegenposition wurden die Ansprüche aus den gezahlten Hausgeldern entsprechend aktiviert.

Die passivierungspflichtigen sonstigen Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Die wesentlichen sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

← Wahl der Hausmeister der Herzen 2016

Kosten für Hausbewirtschaftung Wohneigentum	375,5 TEUR
Betriebskosten	194,0 TEUR
Personalkosten	113,7 TEUR
Kosten für Straßenausbaubeiträge	66,7 TEUR
Verwaltungskosten Wohneigentum	47,0 TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	41,6 TEUR

VERBINDLICHKEITEN

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt nach § 253 Abs. 1 HGB zum Erfüllungsbetrag. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, mit Ausnahme der im Voraus erhaltenen Mieten für Januar 2017. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich in der Anlage 2 dar.

FINANZIERUNGSINSTRUMENTE

Die Zinsentwicklung bestehender Verbindlichkeiten ist zum Bilanzstichtag durch drei Zinsänderungsgeschäfte in Form von Zinsswaps (Payer-Swaps) gesichert. Das Gesamtvolumen auf Basis der Nominalbeträge beläuft sich auf 15.148,6 TEUR (Volumen am 31.12.2016: 11.412,5 TEUR). Zum 31.12.2016 beträgt der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte 2.747,1 TEUR zu Lasten der Genossenschaft. Die Marktwertermittlung wird durch die Bank unter Anwendung des für Europäische Optionen gültige Black & Scholes Modell vorgenommen. Sämtliche Swapgeschäfte sind vollständig mit Grundgeschäften unterlegt, Bewertungseinheiten liegen damit vor.

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.

Für nach dem 31.12.2016 zu prolongierende Darlehen wurden bisher keine Forwardkonditionen vereinbart.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche, periodenfremde bzw. betriebsuntypische Erträge und Aufwendungen enthalten:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Zuschreibungen auf Wohnbauten	1.930,0 TEUR
Abrissfördermittel	742,2 TEUR

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Abrisskosten	508,4 TEUR

D. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Mietverträge über Messgeräte zur Verbrauchsmessung von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmeenergie mit Messdienstfirmen (Restlaufzeit 1-9 Jahre)	557,0 TEUR
EDV-Verträge	222,6 TEUR
	779,6 TEUR

Die langfristige Bindung an Versorger, Messdienste und IT-Dienstleister führt zu höherer Planungssicherheit und Kostenstabilität sowie zu etablierten und effizienten Arbeitsprozessen. Die Finanzierung des Bestellobligos aus laufenden Baumaßnahmen des Jahres 2016 ist vollständig durch Fremdkapital, Fördermittel und Eigenkapital gesichert.

BESCHÄFTIGTE

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 40 Personen beschäftigt.

Kaufmännische u. technische Angestellte	38
Regieabteilung Handwerker	2
	40

In der Anzahl der Beschäftigten sind 5 Mitarbeiter enthalten, die Teilzeit beschäftigt sind. Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende sowie zeitweilig Praktikanten beschäftigt.

GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER (VERBLEIBENDE MITGLIEDER)

	Anzahl:
Ende 2015	8.155
Korrektur 2015 (Abgänge)	28
Anfang 2016	8.127
Zugang	568
Abgang	460
Ende 2016	8.235

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermindert um 16,6 TEUR

Die Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 0,6 TEUR

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf 7.060,8 TEUR

→ Kooperation mit den Pfeifferschen Stiftungen: Das Wohncafé im Milchweg 31.

PRÜFUNGSVERBAND:

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Oliver Hornemann, Magdeburg
Dipl.-Betriebswirt (BA)
(Vorstandssprecher)
Karin Grasse, Angern
Dipl.-Bauingenieurin (FH)

AUFSICHTSRAT

Ekkehard Weiß, Magdeburg
Niederlassungsleiter
DKB Magdeburg
(Vorsitzender seit 22.06.2016)
Heinz-Jürgen Kampfert, Lostau
Geschäftsführer
Magdeburger Treuhand Steuerberatungsgesellschaft
(Vorsitzender bis 22.06.2016)
Gerhard Andres, Magdeburg
Dipl.-Ingenieur
Ingenieurbüro Energie
Consult Magdeburg
Dr. Ernst Isensee, Wanzleben
Vorstand
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle - Merseburg e.G.
Prof. Dr. Peter Reichling, Biederitz
Universitätsprofessor
Otto-von-Guericke-Universität
Magdeburg
Peter Schube, Magdeburg
Geschäftsführer
ACM GmbH
Ulrich Seidel, Niederndodeleben
Referent
Landesverwaltungsamt Magdeburg
Carsten Günther, Magdeburg
Rechtsanwalt
Rechtsanwälte Dr. Paust,
Günther, Dr. Heinze

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Im Jahr 2016 wurden drei Ankäufe von Vermietungsobjekten und ein Verkauf von Eigentumswohnungen mit Wirkung im Geschäftsjahr 2017 beurkundet.
Zum einen betrifft es den Erwerb eines Mehrfamilienhauses im Magdeburger Lenné-Viertel. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit 25 Wohnungen. Das Objekt wird zu einem Kaufpreis von 2.150.000 EUR erworben. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch Fremdkapital. Der Nutzen-/Lastenwechsel und die Zahlung des Kaufpreises erfolgten zum 01.02.2017.

Des Weiteren erwarb die Genossenschaft zwei Immobilien im Magdeburger Stadtteil Ottersleben. Beide Wohnanlagen umfassen zusammen 16 Wohneinheiten. Diese beiden Objekte wurden zu einem Kaufpreis von 1.610.000 EUR erworben und ebenfalls überwiegend fremdfinanziert. Gemäß Kaufvertrag sollten hier Nutzen/Lastenübergang und die Kaufpreiszahlung zum 01.03.2017 erfolgen. Der Kaufpreis wurde bisher noch nicht fällig gestellt. Somit gehen nunmehr Nutzen und Lasten an dem Monatsersten auf die Genossenschaft über, der der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt. Eine Auszahlung der Darlehensmittel erfolgt hier direkt mit Zahlung des Kaufpreises.

Zudem wurde im Jahr 2016 der Verkauf von 34 Eigentumswohnungen aus dem Privatisierungsbestand Am Stadtblick 27-32 an einen Privatinvestor beurkundet. Der Nutzen-/Lastenübergang erfolgte hier zum 01.01.2017. Der Verkaufspreis liegt bei 1.120.000 EUR.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.063.136,84 EUR gemäß § 39 der Satzung der Genossenschaft mit einem Betrag von 2.000.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung am 21.06.2017 wird empfohlen, den Bilanzgewinn von 1.063.136,84 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Magdeburg, 14. März 2017

Hornemann
Vorstand

Grasse
Vorstand

ANLAGE 1
ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.16	**Zugänge 2016**	**Abgänge 2016**	**Umbuchungen 2016**	**Stand 31.12.16**
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**128.584,46**	**4.582,28**	**8.242,71**	**0,00**	**124.924,03**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	335.070.123,06	4.782.992,72	5.896.818,49	0,00	333.956.297,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.238.545,28	1.288.768,90	0,00	0,00	5.527.314,18
3. Grundstücke ohne Bauten	2.124.257,36	0,00	0,00	686.678,12	2.810.935,48
4. Technische Anlagen u. Maschinen	15.327,82	3.483,76	0,00	0,00	18.811,58
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	946.892,10	242.484,59	19.761,46	0,00	1.169.615,23
6. Anlagen im Bau	2.345.311,69	413.476,71	0,00	0,00	2.758.788,40
Sachanlagen gesamt	**344.740.457,31**	**6.731.206,68**	**5.916.579,95**	**686.678,12**	**346.241.762,16**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,97	0,00	0,00	0,00	127.822,97
2. Andere Finanzanlagen	132.970,88	0,00	5.067,21	0,00	127.903,67
Finanzanlagen gesamt	**260.793,85**	**0,00**	**5.067,21**	**0,00**	**255.726,64**
Anlagevermögen gesamt	**345.129.835,62**	**6.735.788,96**	**5.929.889,87**	**686.678,12**	**346.622.412,83**

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumuliert 01.01.16	**Abschreibungen laufendes GJ**	**Zuschreibungen laufendes GJ**	**Änderung i.Z.m. Abgängen**	**Änderung i.Z.m. Umbuchungen**	**kumuliert 31.12.16**	**Buchwert 31.12.16**	**Buchwert 01.01.16**
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
120.571,68	**5.898,25**	**0,00**	**8.242,71**	**0,00**	**118.227,22**	**6.696,81**	**8.012,78**
163.481.376,01	5.378.905,60	1.930.000,00	5.896.818,49	0,00	161.033.463,12	172.922.834,17	171.588.747,05
1.166.750,90	118.870,60	0,00	0,00	0,00	1.285.621,50	4.241.692,68	3.071.794,38
58.015,44	0,00	0,00	0,00	256.038,12	314.053,56	2.496.881,92	2.066.241,92
9.774,42	2.225,81	0,00	0,00	0,00	12.000,23	6.811,35	5.553,40
518.186,59	119.001,47	0,00	19.761,46	0,00	617.426,60	552.188,63	428.705,51
608.804,88	0,00	0,00	0,00	0,00	608.804,88	2.149.983,52	1.736.506,81
165.842.908,24	**5.619.003,48**	**1.930.000,00**	**5.916.579,95**	**256.038,12**	**163.871.369,89**	**182.370.392,27**	**178.897.549,07**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.822,97	127.822,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.903,67	132.970,88
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**255.726,64**	**260.793,85**
165.963.479,92	**5.624.901,73**	**1.930.000,00**	**5.924.822,66**	**256.038,12**	**163.989.597,11**	**182.632.815,72**	**179.166.355,70**

ANLAGE 2
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.2016	**bis zu 1 Jahr**	**von 1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	105.260.411,30	5.536.010,06	23.953.929,82	75.770.471,42
(Vorjahr)	(103.915.013,70)	(5.442.811,16)	(23.343.232,47)	(75.128.970,07)
Erhaltene Anzahlungen	9.068.489,95	9.068.489,95		
(Vorjahr)	(9.126.563,24)	(9.126.563,24)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	536.410,80	536.410,80		
(Vorjahr)	(228.917,23)	(228.917,23)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.904,06	801.904,06		
(Vorjahr)	(823.687,53)	(823.687,53)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.870,84	3.870,84		
(Vorjahr)	(33.412,99)	(33.412,99)		
Sonstige Verbindlichkeiten	133.628,57	133.628,57		
(Vorjahr)	(103.904,78)	(103.904,78)		
Gesamtbetrag	**115.804.715,52**	**16.080.314,28**	**23.953.929,82**	**75.770.471,42**
(Vorjahr)	(114.231.499,47)	(15.759.296,93)	(23.343.232,47)	(75.128.970,07)

*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
Forward-Darlehen wurden für das Jahr 2017 nicht abgeschlossen.

BERICHT
des Aufsichtsrates
FÜR DAS JAHR 2016

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft durch den Vorstand regelmäßig überwacht und beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand stets und umfassend über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage sowie über bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen mündlich sowie schriftlich unterrichten lassen. Die Berichte wurden mit dem Vorstand ausführlich erörtert.

Im Jahr 2016 fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Außerdem trafen sich Aufsichtsrat und Vorstand zu einer Klausurtagung Ende April 2016. Darüber hinaus gab es eine gemeinsame Sitzung beider Aufsichtsratsausschüsse, eine Vertreterversammlung, in deren Verlauf regelmäßig eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt wird, weiterhin zwei Vertreterberatungen sowie seitens der Tochtergesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH zwei Gesellschafterversammlungen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Er hat mit diesem wichtige Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert.

Wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstandes eine Zustimmung erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates hierzu in ausführlichem Maße schriftliche Informationen erhalten sowie die Vorlagen des Vorstandes in den Sitzungen geprüft und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im besonderen Umfang haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entwicklung und Neubauplanung im Quartier Breiter Weg/Danzstraße im Zentrum von Magdeburg erörtert. Außerdem wurde der Ankauf der Wohnanlagen Erich-Weinert-Straße 3 und Egmontstraße 2, 5 intensiv diskutiert und beraten.

Weiterhin ließ sich der Aufsichtsrat ausgiebig über Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sowie Abrissarbeiten unterrichten. Weitere regelmäßige Themen stellten die Entwicklung des Leerstands, der Forderungen und Verbindlichkeiten, des Personals sowie durchgeführte Marketingaktivitäten und der Geschäftsverlauf der Tochtergesellschaft dar. Ebenfalls laufend wurde der Aufsichtsrat über bestehende Chancen und Risiken der Genossenschaft informiert.

Der Aufsichtsrat kann auch in diesem Jahr die hohe Leistungsbereitschaft, Sachkenntnis und die mit allen Sicherheitsvorbehalten kalkulierte Risikobereitschaft von Vorstand und Mitarbeitern würdigen. Er spricht allen für die geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte ein Jahresüberschuss erzielt werden, dieser betrug 3.063.136,84 EUR. Die Bilanzsumme beträgt 203.381.187,68 EUR, die flüssigen Mittel beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 5.674.109,50 EUR. Damit war und ist die Genossenschaft jederzeit zahlungsbereit und kann zu jedem Zeitpunkt ihren eingegangenen Verpflichtungen nachkommen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2016 und der Lagebericht wurden vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. geprüft und gemäß § 322 HGB mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat von dem Bericht Kenntnis genommen und erklärt, dass gegen die Prüfungsfeststellungen und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den vorgelegten Lagebericht 2016 keine Einwendungen zu erheben sind. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2016 zu bestätigen und die Gewinnverwendung zu beschließen.

Auch die Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die Otto von Guericke Immobilien GmbH, hat wie auch in den Vorjahren, ein positives Ergebnis vorzuweisen. Der Jahresüberschuss von 135.214,48 EUR wird nach Feststellung auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Auf der Vertreterversammlung am 22.06.2016 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Ekkehard Weiß und Herr Peter Schube von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für weitere drei Jahre wiedergewählt. Herr Carsten Günther wurde erstmalig zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand und Mitarbeiter werden sich auch in Zukunft mit aller Kraft den Anforderungen des Marktes und insbesondere der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg stellen.

Magdeburg, den 03.04.2017
Der Aufsichtsrat

Ekkehard Weiß
Vorsitzender

BESTÄTIGUNGS-VERMERK
DES ABSCHLUSSPRÜFERS

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir erteilen der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 (Anlage I) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 (Anlage II) den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 auf Grund 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."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Magdeburg,
04. April 2017

VERBAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
SACHSEN-ANHALT E.V.
- Genossenschaftlicher Prüfungsverband -

Mottl Wirtschaftsprüferin

Wohnungsbau genossenschaft Otto von Guericke eG

RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Sitz:	Magdeburg
Eintragung:	Amtsgericht Stendal, GnR 2032
Steuer-Nr.:	102/110/01939, Finanzamt Magdeburg
Gründung:	23. Februar 1955 (Neugründung: 15. Dezember 1990)
Eigenkapital:	86 Mio. EUR
Gesellschaftszweck:	Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
Organe:	Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand
Vertreterversammlung:	Die Mitglieder der Genossenschaft haben Vertreter gewählt, die alle Genossenschaftsmitglieder bei Beschlussfassungen vertreten. Die Vertreterversammlung stellt die Jahresabschlüsse fest und fasst alle wichtigen Beschlüsse.
Aufsichtsrat:	Die Genossenschaft besitzt einen Aufsichtsrat, der derzeit aus acht Personen besteht.
Vorstand:	Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen vertreten. Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IMPRESSUM

Herausgeber:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Scharnhorstring 8/9, 39130 Magdeburg
Telefon:	(0391) 7261 - 0, Fax: (0391) 7261 - 272
E-Mail:	otto@guericke.de
Internet:	www.guericke.de
Konzept und Layout:	Hoffmann und Partner Werbeagentur GmbH, Magdeburg
Bildnachweis:	Dirk Mahler, Julia Reichel, Anja Jänichen, istockphoto.com, Hoffmann und Partner Werbeagentur
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben

DOMPLATZPLANSCHEN & CO.

QUIETSCHVERGNÜGTES KINDERLACHEN ERFÜLLTE BEREITS ZUM 2. MAL IN DER MITTE DES MONATS AUGUST DEN DOMPLATZ. UNSER NEUES KIND IN **OTTOS VERANSTALTUNGSREIHE** IST SEIT 2015 DAS DOMPLATZPLANSCHEN.

Im ersten Jahr noch eher verhalten und ein kleines Domplatzplätschern, war es im Folgejahr 2016 zu einem riesigen Familienfest angewachsen. Unsere Besucher konnten durch die Wasserspiele laufen, ob nun durch die des Domplatzes oder die Wasserfontänen der freiwilligen Feuerwehr Olvenstedt, die allein schon die Hälfte des Domplatzes einnahmen. Die Kleinsten konnten in Minipools hüpfen oder ihren Bewegungsdrang in den drei Hüpfburgen ausleben, während die restliche Familie dem Vergnügen bei einem leckeren Eis oder herzhaftem Snack zusah. Ein lustiges Erlebnis für die ganze Familie, jedoch noch lange nicht unsere einzige Veranstaltung für Ottos Mitglieder, Mieter und interessierte Magdeburger.

OTTOS SCM-TAG

Was in unserem Geburtstagsjahr mit einem SCM-Trainingstag begann, setzten wir in 2016 mit einer noch exklusiveren Veranstaltung fort. Wir luden ein paar unserer Mitglieder, nämlich die, die am schnellsten zum Telefonhörer griffen, zu einem EHF-Spiel in die GETEC-Arena ein. 30 „Ottos" konnten das Spiel unseres Magdeburger Handballclubs erleben, ein tolles Buffet in der VIP-Lounge genießen und mit dem SCM-Geschäftsführer, Herrn Marc-Henrik Schmedt sowie einigen Spielern nach dem Spiel sprechen. Das war ein tolles Erlebnis und die Begeisterung darüber konnten wir dem einen oder anderen SCM-Fan ansehen.

HAUSMEISTERGRILLEN

Nein, hier werden nicht unsere Hausmeister gegrillt. Bei unserer Veranstaltungsreihe, die 2016 zum ersten Mal und direkt in zwei Höfen unserer Wohngebiete stattfand, grillen unsere Hausmeister für unsere Mieter. Bei einer leckeren Rostbratwurst konnten die Bewohner einmal in ganz anderer Atmosphäre ins Gespräch kommen, ob nun mit ihren Nachbarn und Bekannten oder aber mit ihrem Hausmeister, der im Alltag natürlich erster Ansprechpartner im Wohngebiet ist. Eine schöne Gelegenheit, vom anderen mehr zu erfahren und damit eine stabile Basis für ein gutes Miteinander zu schaffen.

Dies sind nur unsere neuesten Veranstaltungen. Darüber hinaus stehen **Baumpflanzaktionen** für unsere Jüngsten, **Mieterfahrten, Genossenschaftsfeste, Radtouren, Ottos Winzertage, Herbstkino**, diverse **Studentenaktionstage** und eine unserer traditionsreichsten Veranstaltungen – **das Skatturnier** – regelmäßig wiederkehrend auf Ottos Jahresplan.

400 BRATWÜRSTE BEIM HAUSMEISTERGRILLEN

66 FONTÄNEDÜSEN
AUF DEM DOMPLATZ

33 NEBELDÜSEN
AUF DEM DOMPLATZ

150 WASSERSPRITZPISTOLEN
BEIM DOMPLATZPLANSCHEN

SCM-EHF-CUP

BAUMPFLANZAKTION

HAUSWARTGRILLEN

RADTOUR
MIETERFAHRT

Ihr Weinprobierpaket
Frachtkosten beim Postversa
können diese zuhause genießen....
Nur das Zimmer von meinem
schöner!
72 61-111 · www.g
INS

WINZERFEST

DOMPLATZPLANSCHEN

HERBSTKINO

SKATTURNIER

HAKO CITYMASTER 1600

WENN DER HAUSWART THOMAS CZIESCHKE ÜBER SEINEN HAKO CITYMASTER 1600 ERZÄHLT, KANN MAN IHM DIE LIEBE ZUM ARBEITSGERÄT FÖRMLICH ANSEHEN. **SEIT JANUAR 2016** FÄHRT ER DEN NEUEN CITYMASTER UND IST VON DER MASCHINE BEGEISTERT.

Nicht nur, dass es sich hierbei um eine Kehrmaschine und einen multifunktionalen Geräteträger in einem handelt, der sich auf der Straße, den Gehwegen und auf Grünflächen so richtig austoben kann, sondern für Herrn Czieschke zählen auch andere Dinge. „Die Maschine ist vollgefedert und klimatisiert, was gerade im Sommer eine wirkliche Erleichterung darstellt. In der Kabine gibt es eine integrierte Steuerung, die die Handhabung einfacher macht – und dank Zentraldisplay und der guten Rundumsicht habe ich wirklich alles im Blick!" Es ist wichtig, gerade bei körperlich anspruchsvollen Arbeiten Wert auf technische Unterstützung zu legen.

Die 29 Hausmeister des Unternehmens sind an mehr als 200 Arbeitstagen im Jahr mit vorwiegend körperlichen Tätigkeiten betraut und dankbar für jede Form von modernen Gerätschaften. Mittlerweile verfügt der Hausmeisterservice über ein Depot mit rund 150 unterschiedlichen Geräten, die die tägliche Arbeit verbessern.

Herr Czieschke weiß, wovon er spricht. „Wenn man im Jahr mehr als 1.000 Stunden auf der Maschine sitzt, dann wird der Körper einer starken, einseitigen Belastung ausgesetzt. Es holpert permanent und die Körperhaltung ist immer gleich. Auf dem vorherigen Fahrzeug hatte ich schnell Rückenschmerzen und Ellenbogenprobleme. Das gehört nun der Vergangenheit an", strahlt er erleichtert. Auch der Wechsel der unterschiedlichen Anbaugeräte gestaltet sich nun einfach und schnell.

Der NEUE Citymaster 1600 ist eine große **Bereicherung für unsere Hauswartsparte**, er arbeitet effizient und ist ein wahres Multitalent. Wir setzen ihn überall dort ein, wo Anlagen mit größeren Grünflächen, Plätzen oder Wegen betreut werden. Der Citymaster ist auch ein unverzichtbares Gerät, wenn nach starken Verschmutzungen oder längeren Vegetationsphasen wieder alles in Ordnung gebracht werden muss. So beispielsweise auch am Wohnhaus im Scharnhorstring 46-51. Dort ist nach dem Rückbau und der umfangreichen Modernisierung eine große, pflegeintensive Grünanlage entstanden.

TECHNISCHE DATEN	
Motor	4-Zylinder mit 1.968 ccm, 55 kW
Antrieb	Permanenter Allradantrieb
Geschwindigkeit	0-40 km/h
Lenkung	hydraulisch knickgelenktes 4-Rad-Chassis, Lenkwinkel 45°
Kabine	Komfort-Fahrersitz, integrierte Bedienung in der Armlehne, Zentraldisplay, Klimaanlage
Leergewicht	1.990 kg (Geräteträger), 2.490 kg (Kehrmaschine)
H/B/L	Kehrmaschine: 1.970 x 1.210 x 4.510/5.170 mm
Radstand	1.600 mm

10 FAHRZEUGE/ ANHÄNGER/ HAKO CITYMASTER

19 FREISCHNEIDER/ MOTORSENSEN

20 HECKEN-SCHEREN

14 KEHR-MASCHINEN

29 RASEN-MÄHER

5 RASEN-TRAKTOREN

LAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2016

DER OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH, MAGDEBURG

Die Otto von Guericke Immobilien GmbH bietet als Dienstleistungsunternehmen in der Landeshauptstadt Magdeburg und in der umliegenden Region umfangreiche Serviceleistungen rund um die Immobilie. Das Leistungsspektrum beinhaltet die Verwaltung eigener und fremder Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstiger Einheiten, einen allumfassenden Hauswart- und Reinigungsservice und die Verrichtung von Handwerkertätigkeiten verschiedenster Art. Hauptvertragspartner ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die gleichzeitig 100 % der Anteile an der Gesellschaft hält. Neben der klassischen Bewirtschaftung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist die Otto von Guericke Immobilien GmbH berechtigt, Immobilien für eigene oder fremde Rechnung zu erwerben, zu errichten, zu sanieren, instand zu setzen, zu belasten oder zu veräußern sowie alle Dienst- und Serviceleistungen und sonstigen Geschäfte zu betreiben, die dem Geschäftszweck dienen.

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

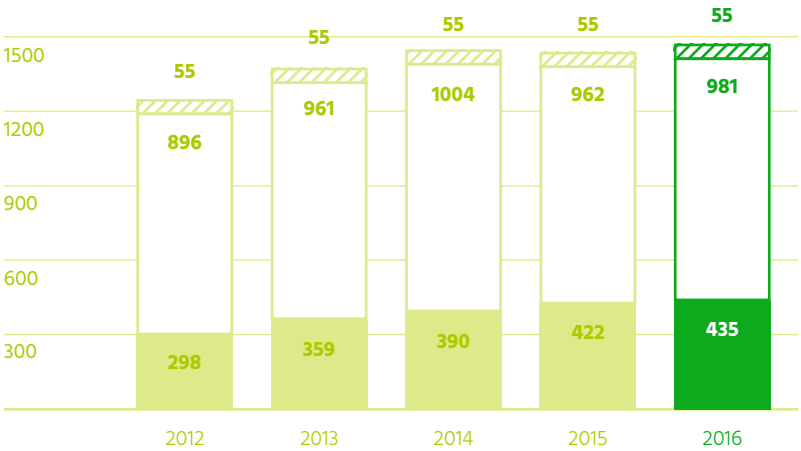
Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,4 %. Getragen wurde die gesamtwirtschaftliche Aufwärtsbewegung 2016 von der Inlandsnachfrage. Zum einen sind hier die privaten Konsumausgaben mit einem Plus von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr zu nennen. Zum anderen sind die staatlichen Konsumausgaben mit 4,2 % deutlich gestiegen. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Als weitere, wesentliche Stütze des Wirtschaftswachstums 2016 sind zudem die preisbereinigten Bauinvestitionen mit einem deutlichen Zuwachs von 3,1 % zu nennen. Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2017 eine Zunahme in Höhe von 1,4 %. Der leichte Rückgang der Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr lässt sich zum großen Teil auf den Effekt einer geringeren Anzahl von Arbeitstagen im Vergleich zum Vorjahr zurückführen.

Eine positive Entwicklung ist erneut für die Beschäftigungszahlen in Deutschland festzustellen. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren rund 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 0,4 Millionen Personen oder 1,0 % gegenüber dem Vorjahr. Damit setzte sich der seit über 10 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Zugleich wurde der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Im Jahresdurchschnitt waren 2,7 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote fiel um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 %. In Ostdeutschland war die Quote mit 8,0 % (Vorjahr 8,8 %) deutlich größer als im Westen mit 5,3 % (Vorjahr 5,5 %). In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 9,9 % im Vorjahr auf 9,0 % im Jahr 2016 gesunken. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 10,8 % im Jahr 2015 auf 9,7 % im Jahr 2016 vermindert.

Im Dezember 2016 lebten 241.134 Einwohner in Magdeburg, darunter 18.735 Ausländer.

ANZAHL VERWALTETER EINHEITEN

■ Fremdverwaltung □ Eigentumsverwaltung ▨ eigene Einheiten

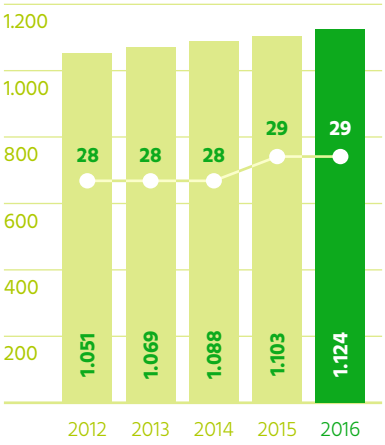


Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2016 vom Zuzug vorwiegend ausländischer Bewohner geprägt. Im Dezember 2016 lebten 241.134 Einwohner in Magdeburg, darunter 18.735 Ausländer. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 2.922 Personen erhöht, die Zahl der ausländischen Einwohner stieg hierbei um 3.927. Die Entwicklung ist kennzeichnend für den Wandel, der durch den starken Anstieg von Zuwanderung eingetreten ist.

UMSÄTZE HAUSWARTSERVICE

■ Umsatzerlöse aus dem Hauswartservice in TEUR

○ Anzahl der Hauswarte



2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. BEWIRTSCHAFTUNG EIGENER IMMOBILIEN

Zum 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die Otto von Guericke Immobilien GmbH 55 Wohnungen (Vorjahr: 55) im Stadtgebiet Alte Neustadt. Aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien erzielte die Gesellschaft im Jahr 2016 nach Abzug der Erlösschmälerungen TEUR 267,1 (Vorjahr: TEUR 259,8). Die darin enthaltenen Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr auf Grund von Mieterhöhungen gestiegen und betragen nun TEUR 196,2 (Vorjahr: TEUR 194,3). Die Erlösschmälerungen der Sollmieten blieben unverändert bei TEUR 3,0. Der Vermietungsstand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf 96,4 % (Vorjahr: 98,2 %). Von den vier im Laufe des Berichtsjahres gekündigten Wohneinheiten konnten drei Wohneinheiten wieder vermietet werden.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien betrafen in erster Linie Aufwendungen für Betriebskosten mit einem Betrag von TEUR 69,4 (Vorjahr: TEUR 54,6) sowie Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 82,1), was einem Betrag von EUR/m² 11,26 (Vorjahr: EUR/m² 25,64) im Jahr entsprach. Davon wurde für umfänglichere Instandhaltungsmaßnahmen in Leerwohnungen ein Betrag von TEUR 28,0 (Vorjahr: TEUR 57,6) eingesetzt. Diese Mittel wurden unter Berücksichtigung der Mieterinteressen und vor dem Hintergrund zeitgemäßer Anforderungen verwendet, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten.

2.2. VERKAUFSTÄTIGKEIT

Zum 31. Dezember 2016 hält die Otto von Guericke Immobilien GmbH unverändert gegenüber dem Vorjahr 7 Wohnungen als Sondereigentum in der Wohnungseigentumsanlage Salzwedeler Straße 7-7c. Im Jahr 2016 wurde keine Wohnung veräußert.

2.3. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

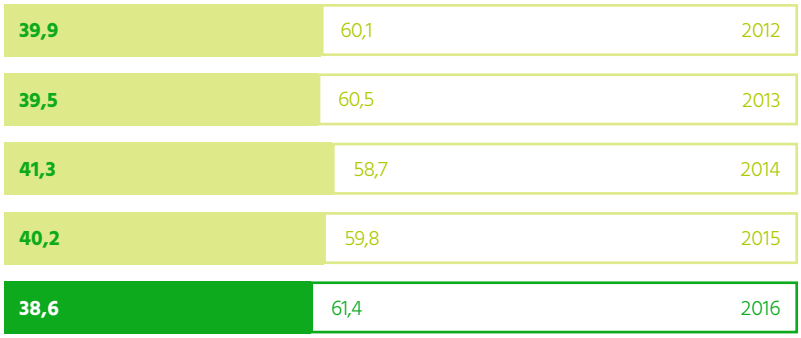
Die Gesellschaft betreute zum Stichtag 43 Wohnungseigentümergemeinschaften (Vorjahr: 43) mit insgesamt 981 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 962) und 440 Stellplätzen/Garagen (Vorjahr: 474). Weiterhin verwaltete die Otto von Guericke Immobilien GmbH im Bereich der Fremd- bzw. Mietsonderverwaltung 435 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 422) sowie 84 Stellplätze Dritter (Vorjahr: 55).

Aus der Betreuung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2016 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 444,8 (Vorjahr: TEUR 341,5) erzielt. Die Umsätze aus der Verwaltungsbetreuung für die Genossenschaft sind durch Wohnungsverkäufe von TEUR 76,4 auf TEUR 145,6 gestiegen.

Für die Leistungen der Handwerker wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft Umsätze von TEUR 369,0 (Vorjahr: TEUR 333,4) erzielt. Die höheren Umsatzerlöse sind auf die Einstellung von weiteren Handwerkern im Jahr 2016 und der daraus verbundenen vertraglichen Anpassung zurückzuführen. Die Tätigkeiten der Handwerker umfassen Maler-,

EIGEN- UND FREMDKAPITALQUOTE

■ Eigenkapital □ Fremdkapital in %



Tischler-, Sanitär-, Fliesenlege-, Bodenbelags-, Schlosser- sowie Elektroarbeiten. Für die Betreuung der Gästewohnungen der Genossenschaft wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 8,0 (Vorjahr: TEUR 8,0) erzielt. Aus der Sparte Sonstige Dienste, mit der weitere kaufmännische Serviceleistungen für die Genossenschaft erbracht werden, konnten in 2016 Umsätze in Höhe von TEUR 63,0 (Vorjahr: TEUR 56,4) erzielt werden.

2.4. HAUSWARTSERVICE

Als weiteres Hauptgeschäftsfeld betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Hauswartservice. Die beschäftigten Hauswarte erbringen ihre Leistungen zum Zwecke der Aufrechterhaltung eines einwandfreien Zustandes der betreuten Objekte. Hierunter ist sowohl die Garten- und Grünanlagenpflege als auch die Reinigung der Außenanlagen zu verstehen. Darüber hinaus sind sie Ansprechpartner für die Mieter und Bindeglied zum Verwalter.

Zum 31. Dezember 2016 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr sämtliche Wohnanlagen in Magdeburg der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG mit insgesamt 6.064 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, weiterhin die Anlagen von 27 Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie 6 Anlagen von Dritten betreut. Der hieraus erzielte Umsatzerlös belief sich auf TEUR 1.123,8 (Vorjahr: TEUR 1.102,7) sowie TEUR 15,8 (Vorjahr: TEUR 3,7) aus sonstigen betrieblichen Erträgen und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 33,2. Ursachen für die Erhöhung sind die Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Genossenschaft sowie neu hinzugekommene Objekte für Dritte. Den Umsätzen standen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.103,8 (Vorjahr: TEUR 1.063,7) gegenüber.

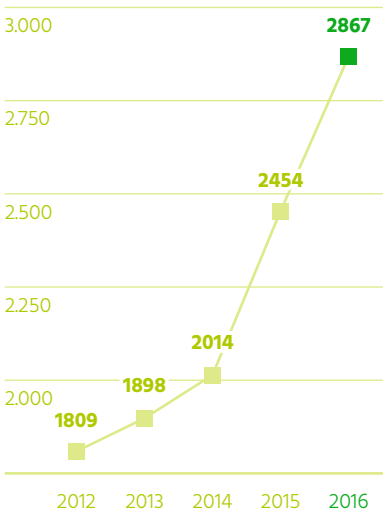
Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 774,3 (Vorjahr: TEUR 732,1), aus Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wie Reparaturen und Wartung von Gerätschaften und Abtransport von Grünabfällen, in Höhe von TEUR 68,0 (Vorjahr: TEUR 62,7), aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 23,6 (Vorjahr: TEUR 19,7) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 227,8 (Vorjahr: TEUR 238,7). Der Anstieg der Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 40,1 ist hauptsächlich auf die gestiegenen Personalkosten zurückzuführen.

2.5. REINIGUNGSSERVICE

Seit dem 1. Mai 2015 betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Reinigungsservice. Hauptauftraggeber ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG mit insgesamt 4.348 betreuten Wohneinheiten. Darüber hinaus werden 25 Wohnungseigentümergemeinschaften regelmäßig betreut. Hinzu kommen noch Einzelaufträge von Mietern und anderen Gewerbetreibenden. In 2016 konnten Umsätze in Höhe von TEUR 590,6 (Vorjahr: TEUR 347,1) und sonstige Erträge in Höhe von TEUR 7,8 (Vorjahr: TEUR 2,6) erzielt werden. Die Aufwendungen im gleichen Zeitraum betrugen TEUR 559,0 (Vorjahr: TEUR 341,0). Die Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Personalkosten in Höhe von TEUR 426,4 (Vorjahr: TEUR 265,4), Materialkosten in Höhe von TEUR 26,2 (Vorjahr: TEUR 12,2), Abschreibungen in Höhe von TEUR 22,5 (Vorjahr: TEUR 12,3) und sonstige Verwaltungskosten, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 83,9 (Vorjahr: TEUR 51,1).

UMSATZERLÖSE

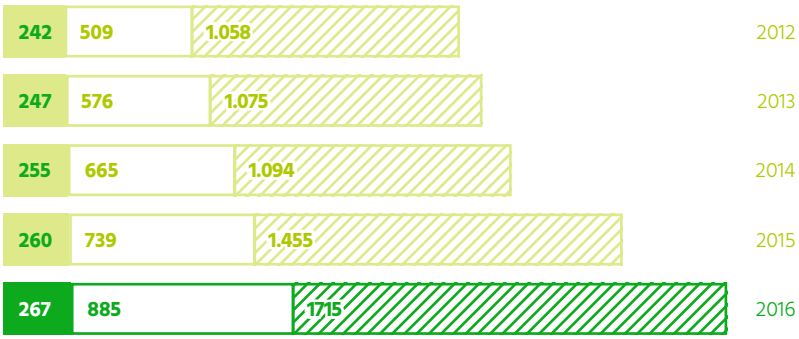
in TEUR



UMSATZERLÖSE NACH BEREICHEN

■ aus Hausbewirtschaftung □ aus Betreuungstätigkeit

▨ aus Lieferungen und Leistungen in TEUR



3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Otto von Guericke Immobilien GmbH sind geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Der Jahresabschluss weist im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 135,2 (Vorjahr: TEUR 10,2) aus. Dieser setzt sich zusammen aus einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 178,6 (Vorjahr: TEUR 56,5) und einem negativen Finanzergebnis in Höhe von TEUR -43,4 (Vorjahr: TEUR -46,3). Ertragsteuern sind wie im Vorjahr auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages nicht angefallen.

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsergebnis	178,6	56,5
Objektbezogene Zinsaufwendungen	-44,9	-48,7
Bereinigtes Betriebsergebnis	133,7	7,8

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 125,9 verbessert. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen. Insgesamt wirkten sich die um TEUR 412,1 gestiegenen Umsatzerlöse sowie die um TEUR 44,2 reduzierten Instandhaltungskosten ergebniserhöhend aus. Auf der anderen Seite wirken sich die um TEUR 290,2 gestiegenen Personalkosten, die um TEUR 15,0 höheren Materialkosten sowie die um TEUR 32,4 gestiegenen Verwaltungskosten ergebnismindernd aus.

Innerhalb der Sparten stellen sich die Ergebnisse ganz unterschiedlich dar. Während die Sparten Geschäftsbesorgung, Hauswartleistungen, Reinigungsleistungen sowie eigene Hausbewirtschaftung positive Ergebnisse ausweisen, belastet das negative Ergebnis der Sparte Verwaltungstätigkeit das Gesamtergebnis. Diese Entwicklung konnte bereits in den zurückliegenden Jahren beobachtet werden und ist einerseits begründet im vergleichsweise niedrigen Vergütungsniveau, was im Bereich der Wohneigentums-, Haus- und Fremdverwaltung auf dem hiesigen Markt vorherrscht, als auch andererseits mit einer gewährten, angemessenen Gehaltsstruktur für die Mitarbeiter dieser Sparte. Im Jahr 2016 konnte das negative Ergebnis der Verwaltung von TEUR -75,5 in 2015 auf TEUR -31,9 reduziert werden.

Das Finanzergebnis hat sich auf Grund der um TEUR 3,7 gesunken Zinsaufwendungen infolge fortschreitender Tilgungen um TEUR 2,8 von TEUR -46,3 auf TEUR -43,5 vermindert. Negativ beeinflussten die gesunkenen Zinssätze für Geldanlagen am Kapitalmarkt das Ergebnis.

Aufgrund des im Jahr 2013 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG ergeben sich keine ertragsteuerlichen Aufwendungen.

3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr von TEUR 1.998,2 auf TEUR 2.078,5 erhöht. Auf der Aktivseite ist die Veränderung insbesondere auf die Investitionen in das Anlagevermögen saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen um TEUR 26,7, die Zunahme des Rechnungsabgrenzungspostens um TEUR 17 sowie die Erhöhung des Bestandes an flüssigen Mitteln um TEUR 33,6 zurückzuführen. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 129,7 erhöht.

Der Jahresabschluss weist im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 135,2 aus.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016
	TEUR
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	**135,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	84,7
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,0
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0
andere nicht zahlungsunwirksame Erträge von wesentl. Bedeutung	0,0
zahlungsunwirksame Erträge aus Sondereinflüssen	0,0
Cash Earnings nach DVFA/SG	**219,9**
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,3
Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	1,7
Erhöhung sonstiger Aktiva	-21,9
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-4,5
Verminderung nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnender sonstiger Passiva	26,5
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	43,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**270,5**
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens und Finanzanlagevermögens	-116,6
Einzahlungen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,0
Erhaltene Zinsen	1,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-115,1**
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-66,6
Gewinnausschüttung	-10,2
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0
Auszahlungen aus der Rückgabe von Krediten	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0
Gezahlte Zinsen	-45,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-121,8**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**33,6**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	307,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**340,8**

Hierbei ist der Anstieg des auszuschüttenden Jahresergebnisses um TEUR 125,0 ausschlaggebend. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen um TEUR 66,6 reduziert.

Das Anlagevermögen ist zu 115,0 % (Vorjahr: 122,0 %) durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Deckungsgrad reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 7,0 %-Punkte.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 802,8. Die bilanzielle Eigenkapitalquote reduzierte sich von 40,2 % im Jahr 2015 auf 38,6 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital erhöhte sich von TEUR 1.195,4 in 2015 auf TEUR 1.275,7 im Jahr 2016. Das ist im Wesentlichen auf die um TEUR 125,0 höhere Einstellung der Gewinnabführung als Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 909,4 (Vorjahr: TEUR 976,1) und damit 71,3 % des Fremdkapitals nehmen den größten Anteil ein. Weiterhin entfielen auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 140,3 (Vorjahr: TEUR 10,5). Die bilanzielle Fremdkapitalquote erhöhte sich von 59,8 % im Vorjahr auf 61,4 % im Berichtsjahr.

3.2 FINANZLAGE

Die Cash Earnings nach DVFA/SG vor Gewinnabführung betragen im Berichtsjahr TEUR 219,9 (Vorjahr: TEUR 79,4) und haben sich damit um TEUR 140,5 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dabei wurde der Jahresüberschuss um Abschreibungen und um zahlungsunwirksame sowie zahlungswirksame Aufwendungen bzw. Erträge aus Sondereinflüssen bereinigt.

BETRIEBSERGEBNISRECHNUNG

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.866,6	2.454,5
Bestandsveränderung	8,8	-3,1
Andere Erträge	33,8	17,1
Betriebsleistung	**2.909,2**	**2.468,5**
Materialaufwand	199,6	214,6
Personalaufwand	1.967,8	1.677,6
Abschreibungen	84,7	69,2
Erfolgsunabhängige Steuern	2,6	7,3
Andere Aufwendungen	475,9	443,4
Betriebsaufwand	**2.730,6**	**2.412,1**
Betriebsergebnis	**178,6**	**56,4**
Finanzerträge	1,5	2,4
Finanzaufwendungen	-44,9	-48,6
Finanzergebnis	**-43,4**	**-46,2**
Ergebnis vor Ertragssteuern	135,2	10,2
Ertragssteuern	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	**135,2**	**10,2**
Aufwand aus Gewinnabführung	135,2	10,2
Jahresergebnis	**0,0**	**0,0**

Unter Berücksichtigung aller Zahlungsströme, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, ergibt sich für das Jahr 2016 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 270,5 (Vorjahr: TEUR 187,9).

Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit belief sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 340,8 (Vorjahr: TEUR 307,2). Das Nettogeldvermögen reduzierte sich von TEUR 239,4 um TEUR 117,9 auf nunmehr TEUR 121,5.

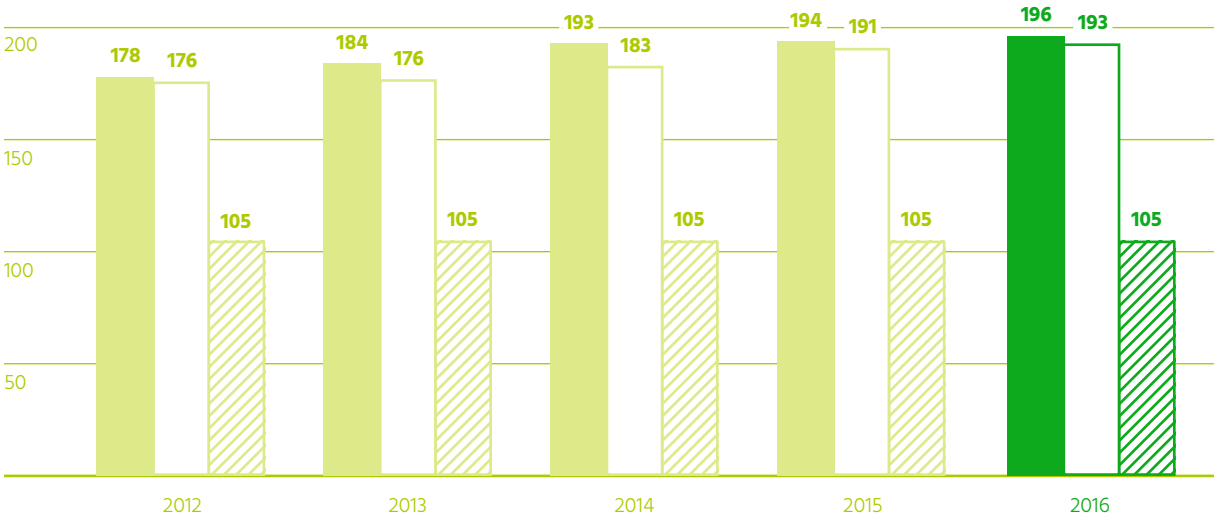
3.3 ERTRAGSLAGE

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und Steuern zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Eigenkapitalrentabilität 16,8 % (Vorjahr: 1,3 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Gesellschaft beträgt 8,7 % (Vorjahr: 2,9 %) und bewegt sich damit deutlich über dem Niveau vergangener Jahre. Zur Berechnung der Kennziffer wird der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung um Fremdkapitalzinsen sowie Steuern erhöht und zur Bilanzsumme in Beziehung gesetzt.

MIETEN UND KAPITALDIENST

■ Sollmiete □ Istmiete ▨ Kapitaldienst in TEUR



← Fliesenarbeiten unseres Regiebetriebes und Einbau einer großen komfortablen Dusche in der Lerchenwuhne 130

Die Umsatzerlöse fielen mit TEUR 2.866,6 (Vorjahr: TEUR 2.454,5) um TEUR 412,1 höher aus als im Vorjahr. Die Abweichung resultiert vornehmlich aus der Ganzjahresauswirkung der Übernahme der neuen Sparte Reinigungsservice. Dort konnten im Geschäftsjahr die Umsätze von TEUR 347,1 auf TEUR 590,6 erhöht werden. Weiterhin haben sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuungstätigkeit um TEUR 145,6 erhöht, hier im Wesentlichen durch um TEUR 103,3 erhöhte Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung. Darüber hinaus sind die Erlöse aus dem Hauswartbereich um TEUR 21,1 angestiegen. Ebenso haben sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung durch höhere Umlagenerlöse sowie Istmieten um TEUR 7,3 erhöht.

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Von den insgesamt erzielten Umsatzerlösen entfallen TEUR 2.062,0 (Vorjahr: TEUR 1.724,2) auf die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Dies entspricht einem Anteil von 71,9 % (Vorjahr: 70,2 %).

Zahlungsflüsse der Otto von Guericke Immobilien GmbH an die Genossenschaft entstanden für Verwaltungsaufwendungen und Mieten für Büroräume sowie Hauswartstützpunkte mit TEUR 112,2 (Vorjahr: TEUR 119,2).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen zum Jahresende einen Wert von TEUR 33,8 (Vorjahr: TEUR 17,1). Der Anstieg um TEUR 16,7 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 11,8, dem Anstieg der Sachbezüge infolge einer geänderten Buchungsmethodik sowie dem erstmaligen Ausweis von Skontoerträgen in Höhe von TEUR 1,3. Gegenläufig sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um TEUR 0,2 auf nunmehr TEUR 1,8, die Verkaufserlöse um TEUR 2,3 sowie die Erträge aus Lohnzuschüssen um TEUR 1,6. Zudem beinhaltet der Posten sonstige betriebliche Erträge in 2016 Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 2,5.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 1.967,8 (Vorjahr: TEUR 1.677,6). Grund für die gestiegenen Personalaufwendungen sind im Wesentlichen die Ganzjahresauswirkung der Übernahme der Firma Labedo in 2015 und tarifliche Anpassungen in 2016.

4. PERSONAL

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter zehn geringfügig Beschäftigte und eine Auszubildende. Dem Geschäftsfeld Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung waren zum Stichtag 8 Mitarbeiter zugeordnet. Weiterhin

← Fliesenarbeiten unseres Regiebetriebes in der Lerchenwuhne 130

wurden 12 Handwerker sowie 3 Mitarbeiterinnen für sonstige kaufmännische Leistungen beschäftigt, die im Rahmen vertraglicher Geschäftsbesorgung für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig waren. Zum Geschäftsfeld Hauswartservice gehören zum Jahresende 29 Mitarbeiter und zur Sparte Reinigungsservice 29, davon 5 geringfügig und 10 in Teilzeit beschäftigt. Im Berichtsjahr beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 84 Mitarbeiter.

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zum Bilanzstichtag und bis zum Berichtszeitpunkt waren keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung beeinträchtigen könnten. Die solide wirtschaftliche Situation der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird auch durch die fortlaufend gesicherte Zahlungsfähigkeit und Liquidität belegt.

Bonitäts- und Ausfallrisiken aus der Nichterfüllung von Vertragsverpflichtungen bestehen nicht. Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG als 100%iger Gesellschafter ist Hauptgeschäftspartner der Otto von Guericke Immobilien GmbH. Diese ist in fünf der großen, betreuten Wohnanlagen Mehrheitseigentümer.
Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind aufgrund der Gesellschaftereigenschaft auf lange Sicht gewährleistet. Gleiches gilt auch für das Geschäftsfeld Hauswartservice.

Branchenspezifische Risiken, insbesondere die Wettbewerbssituation, wirken auf das Preisgefüge insbesondere im Bereich der Verwaltungstätigkeit. Der Wechsel der Betreuung von Wohneigentumsanlagen oder Fremd- bzw. Hausverwaltungen unterliegt dem üblichen unternehmerischen Risiko und ist maßgeblich auf preisliche Gründe zurückzuführen. Hier waren im Jahr 2016 keine negativen Entwicklungen festzustellen. Aufgrund der hohen Qualität und Qualifikation sowie dem umfangreichen Leistungskatalog haben wir uns einen guten Ruf erworben.

Auch wenn die erzielbaren Preise zur auskömmlichen Deckung der Betreuungssparte nicht reichen, rundet die Gesellschaft doch ihr Leistungsspektrum rund um die Immobilie ab und kann hierdurch weitere Geschäftsbeziehungen z.B. für die Hauswartsparte und den Reinigungsservice einwerben.

→ Malerarbeiten unseres Regiebetriebes in der Bertolt-Brecht-Straße 10

Strategisches Ziel der Otto von Guericke Immobilien GmbH ist es, einen umfangreichen Leistungskatalog als Immobiliendienstleister sowie ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten und zu gewährleisten.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes bestehen keine Leerstands- und Vermietungsrisiken. Die beliebte Wohnadresse im Bereich Alte Neustadt erfährt eine hohe Nachfrage. Bei vorübergehendem Leerstand wird im Bedarfsfall die Chance der zeitgemäßen Herrichtung der Wohnungen vor Wiedervermietung genutzt.

Die bestehenden Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel wurden langfristig prolongiert. Eventuell steigende Finanzierungskosten haben keinerlei Auswirkungen auf die bestehenden Darlehensverträge.

Das allgemeine unternehmerische Risiko wird durch Kontrollen zur Früherkennung negativer Veränderungen im Rahmen eines auf die Unternehmensgröße angepassten Controllings minimiert. Einnahmen und Ausgaben werden nach einer jährlich überarbeiteten Planungsrechnung und einem regelmäßigen Soll-Ist-Vergleich gesteuert. Als Hauptbestandteil des Risikomanagements werden Quartalsberichte mit jeweiliger Fortschreibung der Jahresergebnisplanung erstellt.

Veränderungen werden frühzeitig erkannt, so dass negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Finanzinstrumente für die Gesellschaft stellen die kurzfristigen Forderungen, die liquiden Mittel, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundenen Unternehmen sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten dar. Die liquiden Mittel setzen sich aus einem Bargeldbestand sowie Guthaben auf Geschäftskonten bei inländischen Kreditinstituten zusammen.

6. PROGNOSEBERICHT

Die künftige Entwicklung der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird in den folgenden Jahren von den Folgen europäischer Wirtschafts-, Finanz-, und Einwanderungspolitik nur mittelbar betroffen sein. Zur Finanzierung steigender Staatsausgaben wird zukünftig mit mäßig steigenden Kostenstrukturen zu rechnen sein. Soweit diese überhaupt auf die Otto von Guericke Immobilien GmbH durchschlagen, wird hierauf mit moderater Anpassung der Verträge einerseits sowie durch verbesserte Steuerung und Optimierung der Tätigkeits- und Zeitkontingente andererseits reagiert.

Aufgrund des dauerhaft guten Vermietungsstandes wird bei der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes nur mit geringen Erlösschmälerungen gerechnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 betrug die Leerstandsquote 3,6 %, die Istmiete belief sich auf TEUR 192,7. Für das Jahr 2017 wird mit vergleichbaren Werten gerechnet.

Des Weiteren ist im Jahr 2017 der Ankauf von 122 Wohnungen aus dem Verkaufsbestand der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG vorgesehen.

Für die Instandhaltung und Renovierung der Bestandswohnungen sind in 2017 Mittel in Höhe von TEUR 80,0 eingeplant, um die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen.

← Ein Beispiel kreativer Arbeit unserer Hausmeister in der Helene-Weigel-Straße: kleine Obststräucher zum Naschen

Die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind im Jahr 2017 mit TEUR 327,8 vorsichtig geplant. Ausweitungen der Geschäftstätigkeit werden stets angestrebt. Trotzdem wird auch im Jahr 2017 das negative Ergebnis der Sparte Verwaltungstätigkeit bestehen bleiben und weiterhin Einfluss auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft nehmen. Die Gesellschaft erwartet unabhängig von den Spartenergebnissen jedoch eine insgesamt positive Entwicklung, die weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe aufweist. Die angestrebten und vorsichtig kalkulierten Ziele werden im Wesentlichen erreicht werden.

Dies gilt sowohl für den Hauswart- bzw. Reinigungsservice und die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung als auch für das Handwerker- und das eigene Vermietungsgeschäft.

Wir erwarten auf Grund vorsichtiger Ansätze für das Jahresergebnis der Gesellschaft im folgenden Berichtsjahr ein Jahresergebnis von ca. TEUR 30,4.

Strategisches Ziel der Otto von Guericke Immobilien GmbH ist es, einen umfangreichen Leistungskatalog als Immobiliendienstleister sowie ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten und zu gewährleisten. Unter anderem können durch den Unternehmensverbund Ressourcen gebündelt und Synergien geschaffen werden. Unsere Anstrengungen gelten auch künftig der Kundenbindung und der Neukundenakquise. Hierbei wird der Schwerpunkt darauf gelegt, eine hohe Qualität in der Betreuung bestehender Anlagen vorzuweisen und das Leistungsspektrum fortlaufend den Erfordernissen des Marktes anzupassen.

Magdeburg, den 10. Februar 2017

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

Hornemann — Grasse
Geschäftsführer — Geschäftsführerin

↓ Eine grüne Insel am Neustädter See - auch hier haben unsere Hausmeister Hand angelegt.

REINIGUNGSSERVICE

ALLES AUS EINER HAND – DIESER GEDANKE IST ZWAR NICHT NEU, ABER IHN MIT LEBEN ZU ERFÜLLEN, DOCH NICHT IMMER GANZ EINFACH. EINE GELEGENHEIT DAZU ERGAB SICH IM JAHR 2015, ALS WIR UNS ZUR **ÜBERNAHME EINES LANGJÄHRIGEN, ETABLIERTEN REINIGUNGSBETRIEBES** ENTSCHLOSSEN.

Die Firma arbeitete bereits seit mehreren Jahren für unser Unternehmen und in mehreren Gesprächen stellten wir fest, dass es durchaus sinnvoll sein könnte, den Betrieb in unseren einfließen zu lassen.

Im Jahr 2016, dem ersten kompletten Jahr in der erweiterten Struktur, wurden wir überzeugt, dass die NEUE Sparte Reinigungsservice eine Bereicherung für unser Unternehmen ist. Äußerst motivierte Mitarbeiter und ein routiniertes Ineinandergreifen von Arbeitsabläufen zeigten nun den Mehrwert für unsere Mieter. So wurden nicht mehr nur die klassischen Leistungen, wie Treppenhausreinigung und Grundreinigungen in den Objekten der Genossenschaft erbracht, sondern eine Vielzahl von Angeboten für Privathaushalte oder Gewerbetreibende formuliert.

Immer mehr interessieren sich Kunden jeden Alters für alle Arten von Haushaltshilfen, ob in Wohnung oder Haus, von Glasreinigung über Wäscheservice, Textilfußboden- oder Polstermöbelreinigung bis hin zum Gardinenservice.

Ein positiver Aspekt: wir erschlossen uns neue Geschäftsfelder. NEU jedoch für uns: wir können unseren Kunden noch mehr Service anbieten und damit eine Geschäftsbeziehung, die sich auf Vertrauen und Qualität gründet, noch mehr vertiefen. Um ein einheitliches Auftreten zu ermöglichen, wurden die Mitarbeiter des Bereiches im Jahr 2016 mit neuer Arbeitskleidung ausgestattet. Sehr schick, wie wir finden.

700 GEREINIGTE TÜREN PRO WOCHE

2.000 GEREINIGTE ETAGEN PRO WOCHE

3.000 GEPUTZTE FENSTER PRO QUARTAL

2.000 – 2.200 GELEISTETE ARBEITSSTUNDEN PRO MONTAT

9 FAHRZEUGE

7 MINUTEN BETRÄGT DIE DURCHSCHNITTLICHE DAUER FÜR EINE TREPPENREINIGUNG

110 GEREINIGTE AUFZÜGE PRO WOCHE

29 MITARBEITER

BILANZ 2016

AKTIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2016

			31.12.2016	Vorjahr
			EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	2.791,25		3.702,23
	2. Geschäfts- und Firmenwerte	54.550,84		59.466,77
			57.342,09	63.169,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.195.787,44		1.223.748,52
	2. Bauten auf fremden Grundstücken	4.328,23		5.279,39
	3. Technische Anlagen und Maschinen	42.080,22		35.091,18
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.579,15		84.156,60
			1.380.775,04	
			1.438.117,13	**1.411.444,69**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke mit fertigen Bauten	143.109,24		143.109,24
	2. Unfertige Leistungen	77.950,02		69.169,21
			221.059,26	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	99,27		240,00
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.326,11		0,00
	3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.521,15		13.242,02
	4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.870,84		33.412,99
	5. Sonstige Vermögensgegenstände	31.892,72		17.972,45
			58.710,09	
III.	Flüssige Mittel u. Bausparguthaben			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		340.781,79	307.180,18
			620.551,14	**584.326,09**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.862,61	2.411,50
			2.078.530,88	**1.998.182,28**

PASSIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2016

			31.12.2016	Vorjahr
			EUR	EUR
A.	Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital		127.822,97	127.822,97
II.	Gewinnrücklagen			
	1. Andere Gewinnrücklagen		675.000,00	675.000,00
III.	Bilanzgewinn			
	1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
	2. Jahresüberschuss	0,00		0,00
			0,00	
			802.822,97	**802.822,97**
B.	Rückstellungen			
	1. Sonstige Rückstellungen	71.057,66		75.548,97
			71.057,66	
C.	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	909.430,96		976.077,39
	2. Erhaltene Anzahlungen	81.353,61		80.947,40
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.116,91		1.534,03
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.931,97		7.204,75
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.258,69		10.510,79
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.558,11		43.034,89
	(davon aus Steuern 22.479,08 EUR)			(17.187,92)
	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.651,37 EUR)			(1.994,08)
			1.204.650,25	
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	501,09
			2.078.530,88	**1.998.182,28**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

			2016	Vorjahr
			EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	267.099,02		259.797,95
	b) aus Betreuungstätigkeit	884.855,87		739.249,59
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.714.679,22		1.455.425,57
			2.866.634,11	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.780,81	-3.049,58
3.	Sonstige betriebliche Erträge		33.815,15	17.138,27
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	105.417,98		136.680,07
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	94.156,32		77.933,45
			199.574,30	
	Rohergebnis		**2.709.655,77**	**2.253.948,28**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.619.411,38		1.380.057,89
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	348.413,52		297.518,77
			1.967.824,90	
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		84.689,74	69.231,75
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		475.850,61	443.433,82
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.486,54	2.370,57
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		44.938,44	48.637,74
	(davon an verbundene Unternehmen 0,00 EUR)			(0,00)
	Ergebnis nach Steuern		**137.838,62**	**17.438,88**
10.	Sonstige Steuern		2.624,14	7.256,99
11.	Aufwendungen aus Gewinnabführung		135.214,48	10.181,89
	(davon aus Steuerumlage 21.592,69 €)			(1.637,36)
	Jahresüberschuss		**0,00**	**0,00**
12.	Gewinnvortrag		0,00	0,00
	Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH hat ihren Sitz in Magdeburg und ist beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer HRB 109790 eingetragen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 sind nach den Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Durch die Erstanwendung des BilRUG im Geschäftsjahr 2016 sind die Vorjahreszahlen vor Anwendung des BilRUG (GJ 2015) nicht vergleichbar. Nachfolgende Übersicht weist auf die vergleichbaren Vorjahresbeträge hin:

Von den Erleichterungen des § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für den im Vorjahr erworbenen Geschäftswert wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt und entsprechend abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind mit den steuerlichen Regelsätzen von 2,0 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen bemessen.

Technische Anlagen und Maschinen werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Anschaffungen innerhalb des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Selbstständig nutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von über EUR 150,00 (netto) bis EUR 1.000 (netto) werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken (Container als Hauswartstützpunkt) werden mit einer Nutzungsdauer von 12 Jahren linear abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden im Umlaufvermögen zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Abschreibungen bilanziert.

Ausgewiesen werden in den unfertigen Leistungen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Der durch Leerstand zu erwartende Betriebskostenausfall wurde durch eine aktivische Berichtigung der Ansprüche berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

GUV-POSTEN	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr (unter Anwendung von BilRUG) TEUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.714.679,22	1.458.153,60
Sonstige betriebliche Erträge	33.815,15	14.410,24
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	105.417,98	142.058,07
Sonstige Steuern	2.624,14	1.878,99

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Wenn die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen für die Beibehaltung von Rückstellungen nicht mehr gegeben waren, wurden die Rückstellungen erfolgswirksam aufgelöst.

Kurzfristige Rückstellungen wurden nicht abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen von Betriebskosten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Eine detaillierte Übersicht ist im Anlagenspiegel in der Anlage dargestellt.

2. Die Position Unfertige Leistungen enthält mit EUR 77.950,02 noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2016. In diesem Betrag ist der für das Jahr 2016 zu erwartende Betriebskostenausfall in Höhe von TEUR 1,5 berücksichtigt.

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

4. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	99,27	0,00	240,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.326,11	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.521,15	0,00	13.242,02	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen *	3.870,84	0,00	33.412,99	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	31.892,72	0,00	17.972,45	1.739,89
	58.710,09	**0,00**	**64.867,46**	**1.739,89**

* Die Forderungen bestehen gegenüber der Gesellschafterin.

5. In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Berufsgenossenschaft	EUR	25.000,00
Prüfungskosten und Erstellung des Jahresabschlusses	EUR	13.360,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	EUR	11.400,00
Verwaltungs- und Aufbewahrungskosten	EUR	10.170,48
Urlaubsansprüche	EUR	9.627,18

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

7. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere Aufwendungen aus der Gewinnabführung für 2016 in

↓ Moderne Reinigungstechnik unterstützt die Effektivität unseres Reinigungsteams

↑ Schnell und sympathisch - so sind alle Mitarbeiter des Reinigungsteams von Otto

Höhe von 135.214,48 €, davon Steuerumlage gemäß § 2 des Ergebnisabführungsvertrages 21.592,69 €.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

8. Im Rahmen der Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung treuhänderisch verwaltetes Geldvermögen auf den Konten der Aareal Bank AG belief sich zum Stichtag auf EUR 1.095.858,01. Zudem bestehen bei der Aareal Bank AG Verbindlichkeiten zum Stichtag in Höhe von EUR 12,14. Auf den Konten der Deutschen Kreditbank AG werden zum 31. Dezember 2016 EUR 17.253,66 treuhänderisch verwaltet.

Die Guthaben werden nicht bilanziert.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse beinhalten folgende wesentliche Beträge:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten:

Mieteinnahmen (nach Erlösschmälerungen)	TEUR	192,7
Umlagen für Betriebskosten	TEUR	74,4

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit enthalten:

Wohnungseigentumsverwaltung	TEUR	444,8
Geschäftsbesorgung	TEUR	440,1

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			
	2016	bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	909.430,96	63.544,15	845.886,81	306.045,72	539.841,09
(Vorjahr)	(976.077,39)	(60.506,13)	(915.571,26)	(298.497,56)	(617.073,70)
Erhaltene Anzahlungen	81.353,61	81.353,61	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(80.947,40)	(80.947,40)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.116,91	1.116,91	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(1.534,03)	(1.534,03)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.931,97	13.931,97	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(7.204,75)	(7.204,75)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen **	140.258,69	140.258,69	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(10.510,79)	(10.510,79)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	58.558,11	58.558,11	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(43.034,89)	(43.034,89)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	1.204.650,25	**358.763,44**	**845.886,81**	**306.045,72**	**539.841,09**
	(1.119.309,25)	**(203.737,99)**	**(915.571,26)**	**(298.497,56)**	**(617.073,70)**

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.
** Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen wie im Vorjahr im vollen Umfang gegenüber der Gesellschafterin.

ANLAGENSPIEGEL 2016

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN			
	Stand 01.01.16	**Zugänge 2016**	**Abgänge 2016**	**Stand 31.12.16**
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**94.170,70**	**9.331,09**	**11.741,48**	**91.760,31**
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	25.555,19	0,00	11.741,48	13.813,71
2. Geschäfts- und Firmenwert	68.615,51	9.331,09	0,00	77.946,60
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.150.002,63	0,00	0,00	2.150.002,63
2. Bauten auf fremden Grundstücken	15.012,78	0,00	0,00	15.012,78
3. Technische Anlagen und Maschinen	125.308,38	29.904,54	24.699,20	130.513,72
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.370,53	77.383,62	0,00	286.754,15
Sachanlagen gesamt	**2.499.694,32**	**107.288,16**	**24.699,20**	**2.582.283,28**
Anlagevermögen gesamt	**2.593.865,02**	**116.619,25**	**36.440,68**	**2.674.043,59**

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten:

Hauswartservice	TEUR	1.123,8
Reinigungsservice	TEUR	590,6

2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

Betriebskosten	TEUR	69,4
Instandhaltung	TEUR	36,0

D. SONSTIGE ANGABEN

1. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dipl.-Betriebswirt (BA),
Oliver Hornemann,
Magdeburg

Dipl.-Bauingenieurin (FH),
Karin Grasse,
Angern

2. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG (100 %) vertreten durch:

Oliver Hornemann, Magdeburg
Vorstand

Karin Grasse, Angern
Vorstand

Ekkehard Weiß, Magdeburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Heinz-Jürgen Kampfert, Lostau
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Schube, Magdeburg
Aufsichtsratsmitglied

Zwischen Gesellschafterin und Tochtergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wonach sich die Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Vertragsdauer ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne und Umfang des entsprechend anzuwendenden § 301 AktG an die Muttergesellschaft abzuführen. Die Tochtergesellschaft darf (mit Zustimmung der Muttergesellschaft)

	ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE	
kumuliert 01.01.16	**Abschreibungen laufendes GJ**	**Änderung i.Z.m. Abgängen**	**kumuliert 31.12.16**	**Buchwert 31.12.16**	**Buchwert 01.01.16**
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
31.001,70	**15.158,00**	**11.741,48**	**34.418,22**	**57.342,09**	**63.169,00**
21.852,96	910,98	11.741,48	11.022,46	2.791,25	3.702,23
9.148,74	14.247,02	0,00	23.395,76	54.550,84	59.466,77
926.254,11	27.961,08	0,00	954.215,19	1.195.787,44	1.223.748,52
9.733,39	951,16	0,00	10.684,55	4.328,23	5.279,39
90.217,20	17.658,43	19.442,13	88.433,50	42.080,22	35.091,18
125.213,93	22.961,07	0,00	148.175,00	138.579,15	84.156,60
1.151.418,63	**69.531,74**	**19.442,13**	**1.201.508,24**	**1.380.775,04**	**1.348.275,69**
1.182.420,33	**84.689,74**	**31.183,61**	**1.235.926,46**	**1.438.117,13**	**1.411.444,69**

Beträge aus dem Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB nur insoweit einstellen, als dies bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Da die Gesellschafterin steuerlich Schuldnerin für Steuern ist, die wirtschaftlich die Tochtergesellschaft betreffen, bezahlt die Tochtergesellschaft an die Gesellschafterin eine Umlage in Höhe der Steuern, die bei eigener selbstständiger Steuerpflicht bezahlt werden müsste.

3. BESCHÄFTIGTE

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durchschnittlich 84 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 Aushilfen, 8 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildender.

4. WIRTSCHAFTSPRÜFER

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hasselbachplatz 3
39104 Magdeburg

5. GEWINNVERWENDUNG

Im Geschäftsjahr 2016 konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 135.214,48 erzielt werden. Dieser wird auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG abgeführt.

Magdeburg, den 10. Februar 2017

Otto von Guericke Immobilien GmbH,
Magdeburg

Hornemann — Geschäftsführer

Grasse — Geschäftsführerin

BERICHT
der Gesellschafterversammlung

Im Jahr 2016 fanden zwei ordentliche Gesellschafterversammlungen statt. Hierbei standen im ersten Quartal der Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht bezogen auf das Geschäftsjahr 2015 im Mittelpunkt. Der von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitete Prüfbericht wurde beraten und die erforderlichen Beschlüsse wurden getroffen. Ebenso hat die Gesellschafterversammlung einstimmig die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 10.181,89 EUR beschlossen. In der Versammlung des vierten Quartals standen die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft und der Plan der Jahre 2017 bis 2021 im Vordergrund.

Zu allen Sitzungen wurden die unterjährig erbrachten Leistungen ausgewertet, Chancen und Risiken analysiert sowie die Aufgaben der nächsten Monate beschrieben. Grundlage aller Aktivitäten bildeten der vorliegende Jahresarbeitsplan und die Wirtschafts- und Finanzplanung.

Den jeweiligen Beratungen lagen umfangreiche schriftliche Berichterstattungen über die Gesellschaft insgesamt und die Unternehmensbereiche im Einzelnen zugrunde. Ergänzt wurden diese durch aussagekräftige Analysen und Statistiken.

Die Geschäftsführer haben ihre Arbeit gegenüber der Gesellschafterversammlung transparent gestaltet, indem alle Mitglieder auch außerhalb der gemeinsamen Veranstaltungen zeitnah über geplante und auch außerplanmäßige Aktivitäten sowie über erreichte Ergebnisse informiert wurden. Insgesamt kann auch in diesem Jahr eingeschätzt werden, dass die Gesellschaft wieder eine erfolgreiche Entwicklung vollzogen hat. Auf Grund reduzierter Instandsetzungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand in Folge einer geringen Fluktuation konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 135.214,48 erzielt werden. Die neue Sparte Reinigungsservice konnte 2015 erfolgreich integriert werden und ist bereits im ersten vollen Kalenderjahr zur zweitstärksten gewachsen.

Der Hauswartservice, der vorrangig für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig ist, war auch im Jahr 2016 die umsatzstärkste Sparte. Die Umsatzerlöse konnten durch die Übernahme weiterer Objekte für Dritte sowie auf Grund der notwendigen Anpassung der Verträge mit der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht werden.

Die Wohneigentums- und Fremdverwaltung konnte die Umsatzerlöse ebenfalls steigern, was unmittelbar auf den Neuabschluss weiterer Verwaltungsverträge sowie auf Erhöhungen der Vergütungen bei Vertragsverlängerungen zurückzuführen ist. Die Gewinnung neuer Kunden ist ein Beweis für die erfolgreiche und durch hohe fachliche Kompetenz gekennzeichnete Arbeitsweise der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Eine hervorragende Arbeit ist auch den Handwerkern zu bescheinigen. Diese erbringen ausschließlich Leistungen in den Beständen der Genossenschaft. Die hohe Qualität der Arbeit und die große Zufriedenheit der Mieter sind eine Bestätigung für die Einrichtung dieser Sparte.

In der Sparte Sonstige Dienste werden kaufmännische Serviceleistungen in der Geschäftsstelle erbracht, die im Wesentlichen aus der Organisation und Betreuung des Kundenempfangs der Muttergesellschaft bestanden. Die Mitarbeiterinnen haben die Aufgaben mit großem Engagement und ausgesprochen kundenfreundlich erfüllt und damit zu einer Qualitätsverbesserung des gesamten Unternehmensverbundes beigetragen.

Die Gesellschafterversammlung hat den vorliegenden Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 unter Einbeziehung der Prüfergebnisse der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausführlich beraten und einstimmig gebilligt. Mit dem erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Der Jahresüberschuss des Jahres 2016 wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2016 in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Gesellschafterversammlung bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2016 geleistete Arbeit und das bemerkenswerte Engagement. Die Gesellschaft ist damit für die Zukunft gut aufgestellt und wird auch weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung nehmen.

Magdeburg, den 03.04.2017

Oliver Hornemann
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

„Der vorliegende Bericht der Gesellschafterversammlung wird von den Mitgliedern der Gesellschafterversammlung bestätigt."

BESTÄTIGUNGS-VERMERK
des Abschlussprüfers

AN DIE OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH, MAGDEBURG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 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 Gesellschaft 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 der gesetzlichen Vertreter 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 der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Magdeburg, den 17. März 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Bornkampf) Wirtschaftsprüfer

(gez. Waeke) Wirtschaftsprüfer

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Otto von Guericke
Immobilien GmbH

RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Firma:	Otto von Guericke Immobilien GmbH
Sitz:	Magdeburg
Handelsregister:	Stendal HR B 109790
Steuer-Nr.:	102/110/01947, Finanzamt Magdeburg
	Umsatzsteuerliche und ertragssteuerliche Organschaft mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Gesellschaftsvertrag:	12. Dezember 1996, UR-Nr. 1476/1996
Stammkapital:	DM 250.000 (entspricht EUR 127.822,97)
Gesellschafter:	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, Magdeburg (100 %)
Gegenstand:	Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags ist Gegenstand des Unternehmens: Die Gesellschaft kann Wohnungen und gewerbliche Immobilien für eigene und fremde Rechnung errichten. Die Gesellschaft kann darüber hinaus alle im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben sowie entwickeln und Gebäude sanieren und instandsetzen, belasten und veräußern. Die Gesellschaft darf Dienst- und Serviceleistungen aller Art erbringen und sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Sie darf sich ferner an anderen Unternehmen gleicher oder verwandter Art beteiligen sowie solche Unternehmen gründen oder erwerben.
Organe:	Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung
Geschäftsführung:	Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IMPRESSUM

Herausgeber:	Otto von Guericke Immobilien GmbH, Scharnhorstring 8, 39130 Magdeburg
Telefon:	(0391) 7261 - 229, Fax (0391) 7261 - 273
E-Mail:	ov-immobilien@guericke.de
Internet:	www.guericke-immobilien.de
Layout:	Hoffmann und Partner Werbeagentur GmbH, Magdeburg
Bildnachweis:	Dirk Mahler, Julia Reichel, Anja Jänichen
Druck:	Druckerei Mahnert, Aschersleben

KENNZAHLEN
AUF EINEN BLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG	2016	2015
EIGENTUMSWOHNUNGEN (VERWALTETE)	981	962
EIGENTUMSWOHNUNGEN (EIGENE)	7	7
MIETWOHNUNGEN (VERWALTETE)	435	422
MIETWOHNUNGEN (EIGENE)	48	48
MITARBEITER	85	80
BILANZ (TEUR)		
ANLAGEVERMÖGEN	1.438	1.411
UMLAUFVERMÖGEN	640	587
EIGENKAPITAL	803	803
RÜCKSTELLUNGEN	71	76
VERBINDLICHKEITEN	1.204	1.119
BILANZSUMME	2.078	1.998
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
UMSATZERLÖSE	2.867	2.454
BESTANDSVERÄNDERUNGEN	9	-3
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	34	17
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	200	215
PERSONALAUFWAND	1.968	1.677
ABSCHREIBUNGEN	85	69
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	476	443
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1	2
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	45	49
STEUERN	2	7
JAHRESÜBERSCHUSS VOR GEWINNABFÜHRUNG	135	10
AUFWENDUNGEN AUS GEWINNABFÜHRUNG	135	10
BILANZGEWINN (TEUR)	**0**	**0**