LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

Allgemeine Unternehmensangaben

- Firma: MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg – gegründet am 29.07.1954
- Sitz/Anschrift: Magdeburg, Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg
- Eintragung: GnR des Amtsgerichtes Stendal, Registernummer 2041
- Satzung: Aktuelle Fassung vom 23.06.2016, eingetragen am 27.10.2016
- Geschäftszweck: Erwerben, Errichten, Bewirtschaften, Betreuen und Veräußern von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Darüber hinaus kann die Genossenschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der ausschließlich Einlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen angenommen werden.
- Geschäftsanteile:
  Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 €
- Nachschusspflicht: keine
- Steuerlicher Status: voll steuerpflichtig bis 31.12.2003
  Im Jahr 2008 erfolgte rückwirkend zum 01.01.2004 der Statuswechsel zur partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.
- Beteiligungen: 100 %ige Gesellschafterin bei:
  der MWG-Media GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€ der MWG-Energie GmbH mit einem Stammkapital von 25,0 T€, der MWG-Parkraum GmbH mit einem Stammkapital von 250,0 T€, der MWG-Service GmbH mit einem Stammkapital von 150,0 T€
- Beschluss gemäß § 49 GenG: Beschränkungen für die Gewährung von Krediten wurden mit Beschluss der Vertreterversammlung am 09.06.2015 festgelegt.

B. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich 2018 abgekühlt, Gründe hierfür waren Handelsstreitigkeiten sowie Unsicherheiten aufgrund des geplanten Brexit.

Dennoch war die konjunkturelle Lage in Deutschland auch 2018, und damit das neunte Jahr in Folge, durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Jedoch hat das Wachstum an Schwung verloren. Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland, getragen von gestiegenen privaten und staatlichen Konsumausgaben. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war, nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes, 2018 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 2,2 %.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation (3,7 %), das Baugewerbe (3,6 %) und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (2,1 %). Erstmals seit fünf Jahren lag die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der Konjunktur, jedoch haben auch in den letzten zwei Jahren die Baupreise merklich angezogen, begleitet von einer hohen Kapazitätsauslastung.

Auch 2019 wird für die deutsche Wirtschaft ein Wachstum um die 1,0 % erwartet, jedoch haben sich die Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld erhöht. Beobachtet werden müssen u. a. die Auswirkungen des Brexit.

Die Baupreise werden voraussichtlich auch 2019 und 2020 um ca. 3,5 % bis 4,5 % steigen.

Am Arbeitsmarkt konnte eine positive Entwicklung beobachtet werden. Die Zahl der Arbeitslosen ist gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stiegen an. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,2 %.
Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2018 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2017 um 1,9 % (2017: 1,8 %). Haupttreiber dabei waren steigende Preise bei Energie und Nahrungsmitteln.

Auch in Sachsen-Anhalt ist das Bruttoinlandsprodukt gestiegen (1,0 %). Positive Impulse kamen aus dem Baugewerbe, dem Produzierenden Gewerbe sowie dem Dienstleistungsbereich.
Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt erhöhten sich 2018 im Jahresdurchschnitt gegenüber 2017 um 1,6 % (2016: 1,0 %). Verantwortlich hierfür waren u.a. die Preise im Bereich Verkehr (Kraft- und Schmierstoffe).

Im Dezember 2018 waren in der Stadt Magdeburg 242.170 Einwohner registriert. Das bedeutet gegenüber 2017 einen Zuwachs um 401 Einwohner (Vorjahr: 241.769 Einwohner). Hier setzt sich der positive Trend der Vorjahre auch im Jahr 2018 fort. Es wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren nicht mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Jedoch wird es zu Veränderungen in den Stadtteilen kommen. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2030 für Magdeburg von einem leichten Anstieg der Bevölkerung aus.
Der Altersdurchschnitt der Magdeburger Einwohner liegt bei ca. 45,1 Jahren. Jedoch wird es perspektivisch zu einer Verschiebung in den Altersgruppen kommen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird ansteigen und damit auch mit fortschreitendem Alter der Anteil der Pflegebedürftigen. Die soziale Infrastruktur muss sich diesen Entwicklungen anpassen.

Im Wettbewerb um Fachkräfte wächst die Gefahr, dass gut ausgebildete Arbeitskräfte abwandern. Daher gilt es, die Attraktivität und Anziehungskraft Magdeburgs zu stärken. Junge, qualifizierte Menschen müssen hier eine berufliche Perspektive mit guter Bezahlung haben. Die Anstrengungen der Politik sowie regionalen Wirtschaft zielen zudem weiterhin darauf ab, Fachkräfte und Berufsnachwuchs in Magdeburg zu halten bzw. zu gewinnen.
Magdeburg ist Universitäts- und Hochschulstandort mit ca. 19.000 Studenten.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Magdeburg betrug im Dezember 2018 8,2 % (Vorjahr 8,6 %).

Lage auf dem Wohnungsmarkt/ Stadtumbau

Der demografische Wandel wird unvermindert weitergehen. Vor allem junge, qualifizierte, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Der Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre wächst daneben überproportional. Dies erfordert aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Es gilt, mit im Bundesdurchschnitt sehr günstigen Mieten den Wohnungsbestand erfolgreich zu bewirtschaften. Auch Dienst- und Sozialleistungen sind zunehmend notwendig, um ein langes Verweilen der Mieter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

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

Magdeburg verfügt über einen Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau von ca. 117.400 Wohnungen. Die 8 Wohnungsgenossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 53.700 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 46 % am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt.

Der Anteil der MWG am Gesamtbestand der Stadt liegt bei ca. 7,5 %.
Die Leerstandsquote (Stand 2017) in Magdeburg gesamt liegt bei ca. 11,3 %, betrachtet man nur die 8 Genossenschaften sowie die Wohnungsbaugesellschaft, beträgt der Leerstand ca. 5,7 %. Die MWG weist am 31.12.2018 eine Leerstandsquote von ca. 2,2 % aus.

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