

# GENOSSENSCHAFT GEMEINSAM GESTALTEN

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2023 DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA eG

## KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Einheit	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Immobilienwirtschaft</b>						
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	7.513	7.514	7.514	7.514	7.521
Eigene Gewerbeobjekte	Anzahl	94	97	97	95	96
Eigene Stellplätze/Garagen	Anzahl	1.020	881	881	881	857
durchschnittliche Sollmiete aller Vermietungsobjekte	€/m <sup>2</sup> Wfl	5,25	5,20	5,14	5,09	5,07
Wohnungsleerstand	Prozent	9,26	10,01	10,43	10,46	9,48
<b>Umsätze</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	37,8	38,3	37,0	36,8	36,7
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	37,5	38,0	36,8	36,6	36,6
<b>Bilanz und Ergebnis</b>						
Bilanzsumme	Mio. €	236,4	237,1	242,7	246,6	251,0
Eigenkapital	Mio. €	113,4	108,9	107,1	104,5	100,7
Eigenkapitalquote	Prozent	48,0	45,9	44,2	42,4	40,1
Hausbewirtschaftung	Mio. €	2,6	2,4	2,6	4,1	2,6
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Mio. €	3,2	1,9	2,6	3,9	2,4
Cashflow	Mio. €	10,0	9,4	10,0	11,0	9,0
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,3	1,9	2,4	3,1	2,7
<b>EBITDA</b>	<b>Mio. €</b>	<b>12,1</b>	<b>12,0</b>	<b>12,6</b>	<b>14,6</b>	<b>14,1</b>
<b>Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.</b>						
ohne Vorstand, Auszubildende und Aushilfen	Anzahl	87	85	86	88	91

# GESCHÄFTS- BERICHT UND JAHRES- ABSCHLUSS

2023  BAUVEREIN  
HALLE & LEUNA eG



BAUVEREIN HALLE & LEUNA eG  
SCHÜLERSHOF 12  
06108 HALLE (SAALE)  
WWW.BAUVEREIN-HALLE.DE

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

# WOHNUNGS- STANDORTE

**60 MITGLIEDERVERTRETER  
PER 31.12.2023**

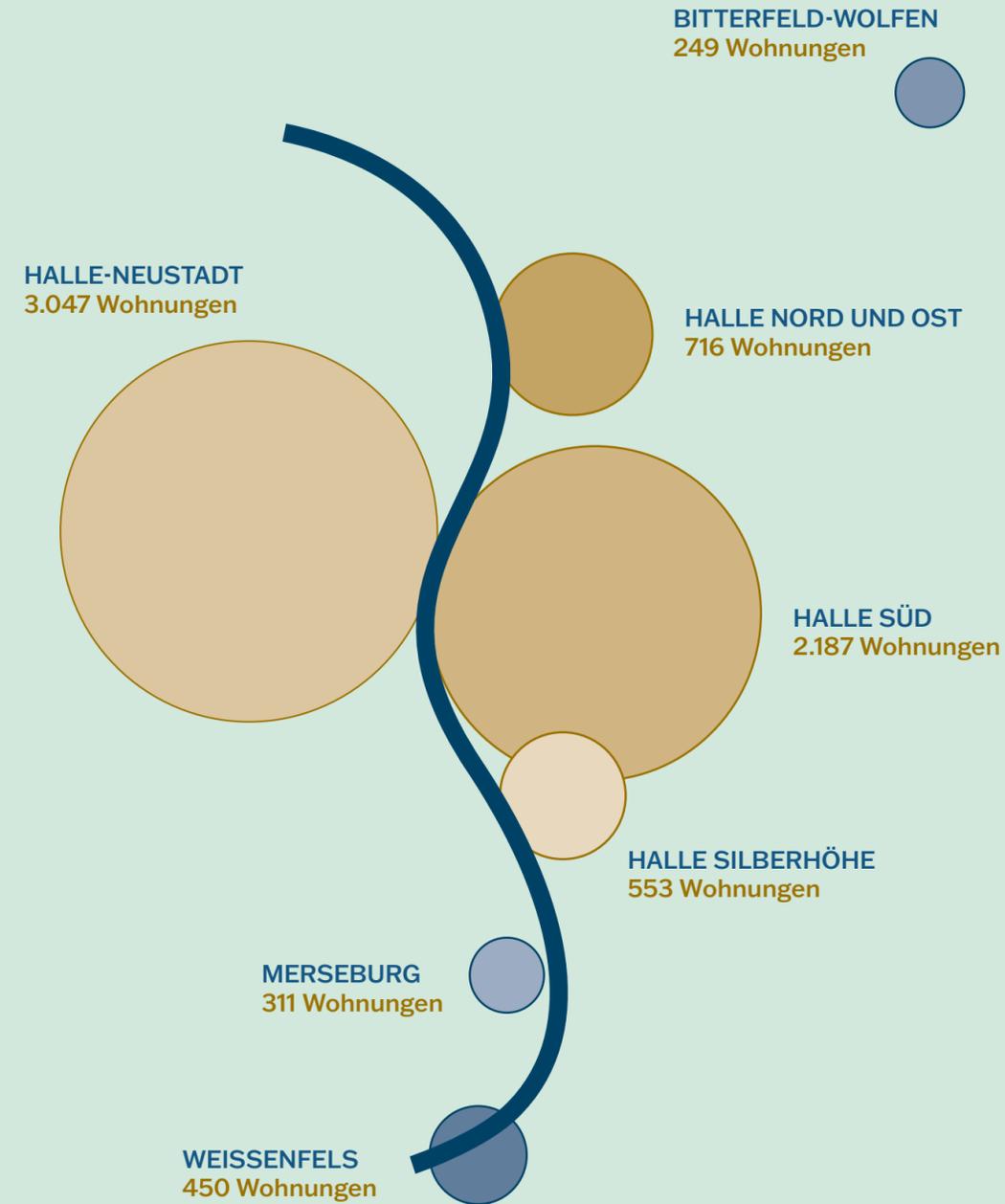
## AUFSICHTSRAT

Dr. Michael Schädlich  
*Vorsitzender*

Tobias Just  
Hans-Joachim Kunze  
Lutz Strecker  
Dr. Thomas Brümmer  
Thomas Felke  
Dr. Katja Pähle  
Mario Schneider  
Franziska Weidner

## VORSTAND

Guido Schwarzendahl  
Thomas van Kann  
Michael Schunke



WOHNUNGSANZAHL  
BAUVEREIN GESAMT **7.513**

# INHALT

---

2 Bericht des Vorstandes

---

5 Vorwort

---

## Wohnen

18 Wohnraumvermietung  
als Hauptaufgabe

21 Wohnungsvermietung als Kerngeschäftsfeld

26 Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter

28 Sozialmanagement

32 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

---

## Bauen

40 Instandsetzung und Modernisierung  
unserer Gebäude

44 Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld

46 Grün- und Freiflächengestaltung

---

## Leben

52 Ökologie

56 Ökonomie

66 Soziale Verantwortung

---

74 Jahresabschluss

76 Bilanz

78 Gewinn- und Verlustrechnung

84 Anhang – Jahresabschluss

---

89 Lagebericht

---

102 Bericht des Aufsichtsrates

---

104 Impressum

---

# BERICHT DES VORSTANDES

## Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2023 war weitergehend von dem Krisenszenario aus dem Vorjahr gezeichnet. Der Angriffskrieg Russlands auf sein Nachbarland Ukraine setzte sich unvermindert fort. Im Herbst des Jahres sorgte zusätzlich der Krieg zwischen Israel und der Hamas im Gazastreifen für weitere Verunsicherung. Die Konjunktorentwicklung wies, gekennzeichnet von einem immer noch hohen Preisniveau und den als Reaktion auf die hohe Inflationsrate verteuerten Kreditzinsen, nicht das gewünschte Wachstum aus. In zwei aufeinanderfolgenden Quartalen mit negativer Wachstumsrate ist damit von einer Rezessionslage auszugehen, in der sich die deutsche Wirtschaft befindet.

Die Möglichkeiten zu einer wirksamen Gegensteuerung sind dabei begrenzt. Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zum Klimatransformationsfonds ist die Schuldenbremse einzuhalten und die Finanzierung des Bundeshaushaltes erschwert. Zukünftige Belastungen einzelner Wirtschaftssektoren aber auch der Verbraucher können so nicht mehr wie in der Vergangenheit „wegsubventioniert“ werden. Dabei sind die Aufgaben durchaus groß in nahezu allen Politikfeldern.

Die beschriebene Situation lässt beispielsweise auch wenig Raum für eine entsprechende Förderung der notwendigen Dekarbonisierung im Wohngebäudebestand. Mit dem Inkrafttreten der Novelle zum Gebäudeenergiegesetz wird aber gerade diese dringend benötigt, um die gesetzlichen Vorgaben für eine Verringerung der Treibhausgasemissionen fristgerecht umzusetzen. Schließlich bleibt unabhängig vom jeweiligen aktuellen Weltgeschehen der Klimawandel und der Anstieg der Erderwärmung die größte globale Herausforderung, auf die reagiert werden muss.

Unsere Genossenschaft ist im Jahr 2023, ähnlich wie in den Vorjahren, vergleichsweise auch gut durch dieses Krisenjahr gekommen. Hier erweist sich, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft, nämlich vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen, krisenunabhängig nachgefragt wird.

Selbstverständlich waren die Auswirkungen der multiplen Krisen für die Genossenschaft spürbar. Dies zeigte sich in Form einer allgemeinen Verunsicherung der Mitgliederschaft hinsichtlich der Energiepreisentwicklung und Versorgungssicherheit im Verbund sowie mit einer weiter hohen Inflationsrate. Daraus resultiert auch eine gewisse Zukunftssorge. Absolut verharret die Nachfrage nach Wohnraum auf einem eher niedrigeren Niveau als in den Vor-Krisen-Jahren beziehungsweise stagniert diese nach absoluten Zahlen. Gleichzeitig ist aber die Neigung zum Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft und vor allem zur Aufgabe der Wohnung bei der Genossenschaft stark zurückgegangen. Damit entwickelt sich im Jahr 2023 das Vermietungsgeschäft verglichen mit dem Jahr 2022 sehr gut. Bei nochmals geringerer Kündigungszahl ist eine sehr hohe Vermietungsanschlussquote und ein daraus resultierender Leerstandsrückgang zu verzeichnen. Hier konnte die Genossenschaft gute Ergebnisse erzielen.

Die bereits bewährten Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand wurden erfolgreich fortgesetzt. Mit Wohnstandardverbesserungen, der Vorbereitung von nachträglichen Balkonbauten und Aufzugseinbauten wird die Grundlage für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft auch in der Zukunft gelegt. In der langfristigen Betrachtung wird davon ausgegangen, dass auch bei einem nur verhaltenen weiteren Zuzug in die Wohngebiete der Genossenschaft dennoch der Wohnungsleerstand weiter abgesenkt werden kann.

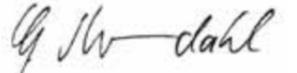


Das Jahresergebnis hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Das Geschäftsergebnis ist positiv und auch das Hausbewirtschaftungsergebnis – das wichtigste Spartergebnis im Kerngeschäft – ist deutlich positiv. Dabei wurden weiterhin auf hohem Niveau die Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand durchgeführt. Diese Aufwendungen dienen dem Bestandehalt und kommen damit allen Genossenschaftsmitgliedern zugute.

Die erreichten Entwicklungen im Jahr 2023 ermöglichen einen vorsichtigen aber durchaus auch optimistischen Blick in die Zukunft. Denn es zeichnet sich jetzt seit einer Reihe von Jahren ab, dass die guten und verlässlichen Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder wertgeschätzt werden und dauerhaft nachgefragt sein werden. Die Tatsache, dass Bau- und Modernisierungskosten und zusätzlich die Finanzierungskosten auf einem hohen Niveau verharren, lässt für die ebenfalls notwendigen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Heizungsanlagen die Handlungsspielräume schrumpfen. Für die drei großen Aufgabenstellungen der Genossenschaft, weitere Modernisierung und damit Attraktivierung der Wohngebäude und Wohnungen, notwendige Erneuerung von Bauteilen im Rahmen der zweiten

Sanierungswelle und Dekarbonisierung stehen verständlicherweise nicht unbegrenzte Mittel zur Verfügung. Hier an den richtigen Stellen und zum passenden Zeitpunkt die Maßnahmen auszuwählen, wird die Hauptaufgabe der strategischen Weiterentwicklung für die nächsten Jahre sein. Diese Festlegungen werden mit Augenmaß und Blick auf eine möglichst nachhaltige Wirkung der eingesetzten Mittel erfolgen. Getreu dem erklärten Ziel der Unternehmensführung, den genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen: Allen Mitgliedern unserer Genossenschaft angemessene, moderne, sichere und vor allem auf Dauer bezahlbare Wohnungen und eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Förderleistungen anbieten zu können.

  
**Michael Schunke**  
Vorstand

  
**Guido Schwarzendahl**  
Vorstand

# GENOSSENSCHAFT GEMEINSAM GESTALTEN

2023 war erneut ein Jahr der Krisen. Zu dem Krieg inmitten von Europa nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine, ist ein neuer Krieg im Nahen Osten im Gaza-Streifen hinzugekommen, nachdem Israel durch die Hamas im Oktober angegriffen wurde. Neben diesen fürchterlichen Kriegen prägen weitere Krisen unsere Zeit. Hohe Inflation, steigende Zinsen und eine immer noch unsichere Energieversorgung sowie eine allgemeine Verunsicherung prägten das Jahr 2023.

Der Blick auf das Bewährte kann nicht jegliche Verunsicherung beruhigen, aber es kann Sicherheit in dieser fragilen Zeit entstehen. Durch Partner, die immer da sind, durch Menschen, die für andere da sind.

Diese Idee führte uns zu diesem Geschäftsbericht. Denn hier stehen die Menschen, die den Bauverein ausmachen, im Mittelpunkt. Im Jahr 2023 haben wir eine Kampagne gestartet, die den Bauverein über seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter präsentiert. So wie sie sich und ihre jeweilige Aufgabe sehen.

Manchmal überraschend, aber immer geprägt von Gemeinschaft, von Menschen für Menschen. Diesen Zusammenhang werden Sie in unserem Geschäftsbericht des Jahres 2023 wiederfinden.

Wie wir das Jahr 2023 erlebt haben, was sich in diesem Jahr verändert hat und welche Ergebnisse wir erreicht haben, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Im Namen des gesamten Bauverein-Teams und des Vorstandes viel Freude und spannende Einsichten bei der Lektüre.



Guido Schwarzendahl  
Vorstand

# DIE MENSCHEN HINTER DER GENOSSENSCHAFT

Wohnungsgenossenschaften sind Gemeinschaften, die bezahlbaren Wohnraum für alle bieten und demokratische Mitbestimmung ermöglichen. Im Mittelpunkt stehen Solidarität und Zusammenarbeit sowohl zwischen den Mitgliedern, als auch zwischen den Bewohnern und der Genossenschaft sowie zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Eine Genossenschaft lebt ebenso von Transparenz. Im April des Berichtsjahres haben wir daher ein besonderes Fotoshooting organisiert, um der breiten Öffentlichkeit einen Einblick hinter die Kulissen unserer Genossenschaft zu ermöglichen und die Menschen zu zeigen, die für den Bauverein arbeiten.

22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meldeten sich freiwillig für unsere neue Kampagne. Ziel ist es, die Vielfalt unseres Teams auf beruflicher und persönlicher Ebene zu zeigen. Neben großartigen Bildern brachte das Shooting auch unser Team näher zusammen. An zwei Tagen wurde in den Räumlichkeiten des Künstlerhaus 188 e.V. fotografiert und geposed.

Unter Leitung des Fotografen Christoph Jann und der anschließenden Ausarbeitung durch eine Werbeagentur entstanden insgesamt 16 beeindruckende Kampagnenmotive, die auf Plakat- und LED-Wänden sowie Litfaßsäulen in Halle, Bitterfeld-Wolfen und Umgebung zu sehen waren. Zusätzlich wurden die Bilder online und in diversen Printprodukten veröffentlicht.

**Wir sind stolz auf das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Recruitingkampagne. Das zeigt, was für ein starkes Team der Bauverein ist.**

→ Christina Kubusch lächelt souverän in die Kamera





Die Atmosphäre während des Shootings war entspannt und freundlich, auch wenn es für die eine oder den anderen natürlich eine aufregend neue Erfahrung war. Unsere Kolleginnen und Kollegen von einer ganz anderen Seite zu sehen, war für uns auch ein schönes und überraschendes Erlebnis.

Die Beteiligung und das Engagement unserer 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben maßgeblich zum Erfolg der Kampagne beigetragen – denn jedes Gesicht auf den Kampagnenbildern ist Teil unserer Gemeinschaft. Als Wertschätzung finden Sie die Bilder unserer Modelle im diesjährigen Geschäftsbericht – wir bedanken uns auf diesem Wege noch einmal bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das besondere Engagement.

Neben den natürlichen Posen unserer Modelle auf den Plakaten, sind auch die dazugehörigen Slogans speziell auf das jeweilige Modell zugeschnitten. So wurden neben der offiziellen Jobbezeichnung auch Begriffe gewählt, die im übertragenen Sinne für die jeweilige Tätigkeit stehen und somit die tiefere Bedeutung der unterschiedlichen Berufe und Aufgaben widerspiegeln. So steckt hinter der Berufsbezeichnung des Hausmeisters ein wahres „Multitalent“ und unsere Vermietung unterstützt geradezu „komplizenhaft“ bei der Wohnungssuche.

↑ Posen wie die Profis. Kollegen und Freunde Sebastian Hampe und Sebastian Hartig aus der Vermietung

Durch die Begeisterung und die lebendigen Gesichter unserer Mitarbeitenden wird zudem unser neuer Claim „Ihr Vermieter mit Herz“ transportiert. Es erfüllt uns mit Stolz zu sehen, wie die Kampagne mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unsere Quartiere belebt und zeigt, dass wir mehr als nur ein Vermieter sind. Wir sind ein starkes Team, vielfältig, authentisch und einfallsreich – und das alles mit einer großen Portion Herz.

→ Spaß am Set. Auch Assistentin Nicole Soltys war beim Shooting dabei



GEMEINSCHAFT. VIELFALT. HEIMAT.  
WWW.BAUVEREIN-HALLE.DE



ICH BIN  
**ZUHÖRERIN &  
LÖSUNGSFINDERIN**  
im  
FORDERUNGSMANAGEMENT  
beim Bauverein

IHR VERMIETER MIT HERZ  
**BAUVEREIN**  
HALLE & LEUNA eG

GEMEINSCHAFT. VIELFALT. HEIMAT.  
WWW.BAUVEREIN-HALLE.DE



ICH BIN  
**RAUMGESTALTER  
& QUARTIERS-  
VERSCHÖNERER**  
als  
MALER  
beim Bauverein

IHR VERMIETER MIT HERZ  
**BAUVEREIN**  
HALLE & LEUNA eG

Hingucker in verschiedenen Formaten:  
Unsere fertigen Werbeplakate hängen im  
gesamten Stadtgebiet

GEMEINSCHAFT.  
VIELFALT. HEIMAT.  
www.bauverein-halle.de



WIR SIND  
**RATGEBERINNEN &  
EINKAUFSTALENTE**  
in der  
ALLGEMEINEN VERWALTUNG  
UND ALS ASSISTENZ  
beim Bauverein

IHR VERMIETER MIT HERZ  
**BAUVEREIN**  
HALLE & LEUNA eG

GEMEINSCHAFT.  
VIELFALT. HEIMAT.  
www.bauverein-halle.de



WIR SIND  
**KOORDINATOREN  
& PLANUNGS-  
SPEZIALISTEN**  
als  
TECHNIKER  
beim Bauverein

IHR VERMIETER MIT HERZ  
**BAUVEREIN**  
HALLE & LEUNA eG

# Wohnen



» Meine Arbeit in Bitterfeld ist für mich mehr als nur ein Vollzeitjob. Es ist meine Leidenschaft. «

Katja Haferburg,  
Vermieterin und Verwalterin

## GEMEINSCHAFT GESTALTEN —

im Gespräch mit  
unseren Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeitern

Von Menschen, für Menschen. Der Bauverein bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige und unterstützende Umgebung. So wollen wir den Zusammenhalt stärken und ein Gefühl von Zugehörigkeit schaffen. Das Herzstück unserer Genossenschaft sind neben den Menschen, die bei uns leben auch die, die bei uns arbeiten.

So wie Katja Haferburg und Hartmut Keck. Unsere Kollegin Katja Haferburg arbeitet seit über fünf Jahren als Vermieterin und Verwalterin in Bitterfeld-Wolfen. Hausmeister Keck ist seit 1991 in Weißenfels im Einsatz. Beide arbeiten gern bei der Wohnungsgenossenschaft und haben deswegen auch nicht gezögert, als sie von unserem Mitarbeiter-shooting erfahren haben. Was die beiden von der Werbekampagne halten, was sie mit dem Begriff Gemeinschaft verbinden und wie dies ihre Arbeit beim Bauverein beeinflusst, lesen Sie im folgenden Interview.

**Frau Haferburg, Herr Keck, vielen Dank, dass Sie bei unserem Shooting und unserer Werbekampagne mitgemacht haben. Wie gefallen Ihnen die fertigen Plakate und wie hat Ihr Umfeld auf die Werbefotos reagiert?**

**Katja Haferburg:** „Das Ergebnis ist super geworden. Die Plakate übertreffen meine Erwartungen und ich war wirklich stolz, als ich sie das erste Mal erblickt habe.“

**Hartmut Keck:** „Ich stand gerade am Kaffeehaus an der Ampel in Bitterfeld und habe mich dann doch etwas erschrocken, als ich plötzlich auf der LED-Wand erschien, das passiert einem nicht alle Tage. Aber natürlich habe ich mich gefreut und auch gleich mein Handy herausgeholt, den Moment musste ich festhalten. Meine Familie war begeistert.“

**Katja Haferburg:** „Ich habe natürlich auch gleich ein Bild gemacht und es in den WhatsApp-Status gestellt. Das war ein cooles Gefühl und die Reaktion meiner Familie durchweg positiv und überrascht. Bei einer Wohnungsgenossenschaft geht es ja auch immer um die Menschen und es ist einfach schön, dass wir als Mitarbeitende den Bauverein so präsentieren dürfen.“

**Das klingt wirklich nach einer guten Erfahrung. Da Sie es eben angesprochen haben, was verbinden Sie denn mit dem Begriff Wohnungsgenossenschaft?**

**Katja Haferburg:** „Genossenschaften bedeuten für mich in erster Linie ein Miteinander. Die Mieterinnen und Mieter liegen uns am Herzen und die Gemeinschaft des Bauvereins wächst durch die vielen Menschen und Ideen immer weiter zusammen.“

**Hartmut Keck:** „Man merkt ganz deutlich, dass unsere Mietenden nicht einfach nur eine Nummer für uns sind, sondern, dass Sie sich auf uns verlassen können. Ich bin selber Mitgliedervertreter für die ruhenden Mitglieder und die Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft werden einem wirklich erst bewusst, wenn man bei einer wohnt. Ich denke, wir bieten einen ganz besonderen Service an und führen beispielsweise kleinere Reparaturen einfach selbst durch. Bei uns bleibt keiner mit seinem Problem allein.“

**Es scheint, als wäre die Gemeinschaft ein wichtiger Baustein von Wohnungsgenossenschaften. Wie erleben Sie dieses Gemeinsame bei unseren Mieterinnen und Mietern?**

**Hartmut Keck:** „Es gibt bei uns im Quartier viele Hausgemeinschaften, die ganz selbstverständlich verschiedene Feste zusammen begehen, Geburtstage oder auch spontane Zusammenkünfte. Hilfe untereinander ist selbstverständlich. Das ist wirklich schön mit anzusehen.“

**Katja Haferburg:** „Wir sind überall vor Ort erreichbar. Durch die Nähe zu unseren Mieterinnen und Mietern kommt man immer wieder ins Gespräch und ich spüre die Zufriedenheit. Wir geben uns Mühe, haben immer ein offenes Ohr. Und wir hören nicht nur zu, sondern versuchen immer auch weiterzuhelfen.“

**Hartmut Keck:** „Ja, das ist glaube ich ein ganz entscheidender Faktor. Weil wir mit den Mietenden in Kontakt bleiben, finden wir gemeinsam oft für alles eine Lösung. Dadurch herrschen meist eine gute Stimmung und Harmonie in den Häusern, was unsere Arbeit wiederum natürlich auch erleichtert.“

*»Die Nähe und das Vertrauen zu unseren Mieterinnen und Mietern ist uns wichtig. So finden wir für alles eine Lösung.«*

Hartmut Keck, Hausmeister



**Das ist tatsächlich optimal. Was macht das Arbeiten für Sie beim Bauverein besonders – erleben Sie auch hier ein gewisses Miteinander zwischen den Kolleginnen und Kollegen? Und was schätzen Sie besonders an Ihrer Arbeit?**

**Hartmut Keck:** „Mir gefällt die Flexibilität, denn ich habe das Gefühl, ich kann mit meinem Arbeitgeber vieles besprechen. Es ist ein Geben und Nehmen, ohne, dass einem Steine in den Weg gelegt werden. Auch der Vorstand ist sehr aufgeschlossen.“

**Katja Haferburg:** „Ja, die Hierarchien sind bei uns eher flach. Ich schätze besonders den entspannten und lockeren Umgang. Ich konnte schon oft von der Erfahrung der älteren Kolleginnen und Kollegen profitieren. Die Zusammenarbeit ist gut und man hilft einander.“

**Hartmut Keck:** „Die durchmischten Teams finde ich auch gut. Verschiedene Altersklassen und Geschlechter, das erleichtert die Arbeit ungemein.“

**Katja Haferburg:** „Natürlich auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und die Zusatzversicherung für alle. Das sind klare Vorteile.“

**Herzlichen Dank für das interessante Gespräch.**



# WOHNRAUMVERMIETUNG ALS HAUPTAUFGABE



## AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Halle (Saale) ist der größte und wichtigste Wohnungsmarkt der Genossenschaft. Nach Jahren des leichten Schrumpfens der Bevölkerungszahl ist Halle im Jahr 2023 erneut nach 2022 leicht gestiegen – aber tatsächlich nur um 0,2 % oder ca. 400 Einwohner.

Ursache hierfür ist die Zuwanderung von Geflüchteten vor dem Krieg in der Ukraine und von Geflüchteten aus dem Nahen Osten, den Staaten Afrikas, Irak und Afghanistan. Abzuwarten bleibt hier, wie auch bei den anderen Wohnungsmärkten der Genossenschaft im Umland, inwieweit die Zuwanderung zu einem Bleiben auf Dauer führen kann.

Erkennbar ist für uns eine höhere Nachfrage nach günstigeren Wohnungen. In ausgewählten Lagen werden aber auch gut ausgestattete und durchaus teurere Wohnungen nachgefragt. Die allgemeine Verunsicherung über die unruhige Weltlage, steigende Preise, eine historisch hohe Inflation sorgen aber dafür, dass der Wohnflächenkonsum nicht wächst.

Wir sind davon überzeugt, dass die gegenwärtigen Mitglieder der Genossenschaft qualitativ guten und sicheren Wohnkomfort zu bezahlbaren Preisen suchen. Auch in den Kreisen der potentiellen neuen Mieterinnen und Mieter – also den zukünftigen Mitgliedern – erfahren wir diese Nachfrage. Es werden natürlich auch weiterhin sehr hochwertige Wohnungen und Neubauwohnungen an allen Standorten nachgefragt werden. Da eine Genossenschaft aber vorrangig nur auf die interne Nachfrage reagieren kann – und das ist der Markt der Mitglieder – baut die Genossenschaft gegenwärtig und auch mittelfristig nicht neu. Die gestiegenen Zinsen und weiterhin sehr hohen Baupreise sowie die strengen Anforderungen

**Durch das Kombinieren von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, konnten wir in den vergangenen Jahren viele Standorte deutlich aufwerten.**

und Normen für den Neubau verteuern diesen wesentlich und führen letztendlich zu einem Angebot außerhalb der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Mitglieder.

Die Genossenschaft hat stattdessen den vorhandenen Wohnungsbestand mit Augenmaß weiterentwickelt und wo mit Balkonen, nachträglichen Aufzugseinbauten oder Grundrissveränderungen besser ausgestattet. Die seit Jahren vorhandenen genossenschaftseigenen Neubaureserveflächen unterliegen keinem Aufwertungsdruck, sie werden als Stellplätze oder Grün- und Gartenanlagen genutzt. Eine Inwertsetzung kann in Ruhe von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes, nennenswerten Neubauförderungsprogrammen und vor allem der Nachfrage nach Neubauwohnungen abhängig gemacht werden.

Die Erfahrung zeigt dabei, dass nicht jede Maßnahme in allen Wohngebäuden umsetzbar ist. So erlaubt nicht jedes Treppenhaus den nachträglichen Einbau eines Aufzugs, manche Grundrisse sind schon ziemlich optimiert und erlauben keine weiteren Verbesserungen mehr oder ein Balkon lässt sich hinsichtlich der Ausrichtung nicht sinnvoll anbauen.

Es ist uns gelungen, in den vergangenen Jahren mit der weiteren Modernisierung zahlreiche Wohngebäude und ganze Standorte deutlich aufzuwerten. Dabei kombinieren wir jeweils mehrere Maßnahmen, wie den nachträglichen Aufzugseinbau in Halle-Neustadt oder in Halle Silberhöhe in Kombination mit der Ausstattungsaufwertung aller Leerwohnungen in den betreffenden Gebäuden. Im Lutherviertel wurden die erfolgreichen nachträglichen Balkonanbauten fortgesetzt, Wohnungsgrundrisse verändert und die Qualität der Wohnungsausstattung deutlich erhöht. Zudem wurden dort im Jahr 2023 die ersten sechs Innenhöfe im östlichen Lutherviertel für mehr als 800 Wohnungen klimagerecht umgestaltet – die letzten beiden Innenhöfe im westlichen Lutherviertel folgen mit ihrer Fertigstellung im Jahr 2024.

Durch diese Maßnahmen schaffen wir modernen und attraktiven Wohnraum zu deutlich günstigeren Konditionen und Mietpreisen, als im Neubau. Dabei ist natürlich ein Bestandsgebäude aus den 1920er Jahren oder ein Typenbau aus den 1970er Jahren nicht mit einem Neubau unserer Tage vergleichbar. Tatsächlich sind aber viele Wohnungssuchende und vor allem unsere Mitglieder auf der Suche nach hochwertigem, modernem und aber dennoch bezahlbarem Wohnraum.



Mehr Klimaschutz und vor allem Nachhaltigkeit bedeutet eben auch „weiterzubauen“ – also das Vorhandene zeitgemäß weiterzuentwickeln. Hier folgt die Genossenschaft einem Trend, indem sie die vorhandene Bausubstanz durch wenige ausgewählte Aufwertungen zwar attraktiver gestaltet, vor allem aber noch weiter für viele nutzt.

Auf diese Weise wird kein energieintensiv herzustellender Zement für Neubauten benötigt, es entsteht deutlich weniger Bauschutt, weil kaum Abriss stattfindet und die Energieeinsparung bei der sogenannten „grauen Energie“ ist enorm.

Mehr zu unseren umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsprogrammen finden Sie in unserem Bericht zum großen Thema Bauen.

↑ Ein sonniges Plätzchen findet man auf den neuen Balkonen in Bitterfeld-Wolfen

**Für eine Wohnungsgenossenschaft stellt die Vermietung der eigenen Wohnungen das Kerngeschäft dar. Hier wird maßgeblich der Geschäftsumsatz erzielt und die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg gelegt, vor allem aber wird der satzungsgemäße Auftrag der Bauverein Halle & Leuna eG verwirklicht.**

Seit 113 Jahren ist die Genossenschaft mit attraktiven und vielfältigen Wohnungen in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen präsent.

Das Jahr 2023 war gezeichnet von den Folgen des Angriffs Russlands auf die Ukraine und die Fortsetzung dieses Krieges in Europa. Die Zahl der Menschen auf der Flucht vor diesem Krieg war 2023 hoch, die Zahl der Wohnungssuchenden ging aus diesem Grund in unseren Wohnorten aber allgemein zurück. Die befürchtete Energiekrise blieb für 2023 zum Glück aus, vor allem dank der vielen Krisenhilfen und Programme der Bundesregierung, wie die Energiepreisbremse. Allerdings hat die Energiekrise – wahrgenommen als Energiepreiskrise und die befürchtete Energieknappheit gemeinsam mit der durch die Inflation stark gestiegenen Preise, die Wohnungsnachfrage beeinflusst. Es bestätigt sich damit die Beobachtung aus den Zeiten der Corona-Pandemie. 2023 setzte sich der wahrnehmbare Rückgang der Wohnungskündigungen fort. In schwierigen und unsicheren Zeiten werden eben weniger Umzugsentscheidungen getroffen. Umso erfreulicher ist, dass in diesem Marktumfeld die Zahl der Wohnungsvergaben weiter angestiegen ist.

**Welche räumlichen Auswirkungen zeigten sich 2023 im Wohnungsbestand?**

Weiterhin sind die attraktiven Wohnlagen mit den Wohnungsbeständen der 1920er und 1930er Jahre (genossenschaftlicher Reformbau) stark nachgefragt. Eine weiterhin stabile Nachfrage verzeichnen Halle Silberhöhe und Halle-Neustadt als Großsiedlungsgebiete, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau als die gewachsenen Quartiere in Halle. Schwierig war hingegen weiterhin die Situation an dem kleineren Wohnstandort Merseburg, der sich zwar relativ verbesserte, aber aufgrund von den umgebenden Wohngebieten mit der Ballung von sozialen Problemlagen wenig nachgefragt wird.

## WOHNUNGSBESTAND

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2023 über insgesamt 7.513 Wohnungen. Hinzu kommen unter anderem 94 Gewerbeeinheiten und Ladengeschäfte sowie 1.020 Pkw-Stellplätze und Garagen.

Weiterhin gilt: Diese Beobachtung muss im größeren räumlichen Kontext gesehen werden. Halle und die umliegenden Städte koppeln sich von der Wohnungsmarktsituation in sehr vielen Großstadtreionen Deutschlands ab. Im Vergleich zu Leipzig, mit dem der Großraum Halle eine gemeinsame Wirtschaftsregion bildet, mit einer noch weiter wachsenden Bevölkerungszahl und starker Wohnungsnachfrage stehen in Halle und im Umland immer noch Wohnungen leer. Diese werden aufgrund des Preises, ihrer Lage im Gebäude, Zuschnitt oder Raumanzahl nicht ausreichend nachgefragt. Hinzu kommen durch die Investitionen

in den Wohnungsbau bis zur Mitte des Jahres 2023 eine größere Zahl jüngst fertiggestellter Wohneinheiten, die gut und modern ausgestattet zusätzlich auf den Markt drängen. Dieser Effekt auf den lokalen Wohnungsmarkt hält auch in der deutlich abklingenden Baukonjunktur noch an, da bereits begonnene Projekte noch fertiggestellt werden.

Es bleibt aber auch hier bei dem Fazit der vergangenen Jahre: Erneut ist die Marktsituation deutlich verschieden zu den Wohnungsmärkten in anderen Großstädten. Während an vielen Orten der Neubau noch nicht ausreicht, ist der Wohnungsneubau in Halle aufgrund seiner Qualitäten und Komfortmerkmale prinzipiell zwar auch erwünscht, strenggenommen aber auf dem Markt nicht erforderlich.

## WOHNUNGSNEUVERMIETUNG

Die Wohnungsneuvermietung erreichte im Geschäftsjahr 2023 eine Größenordnung von insgesamt 698 Wohnungen (darin enthalten sind auch Wohnungswechsel der Mitglieder innerhalb des Wohnungsbestandes). Diese Größenordnung liegt über der des Vorjahres (698 Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 entsprechen einer Vergabequote von 9,3 % – Vorjahr 685 Wohnungen entsprechen einer Vergabequote von 9,1 %). Als Resultat konnte eine Vermietungsanschlussquote von 107,9 % erreicht werden (104,4 % im Vorjahr). Durch die Anschlussquote von mehr als 100 % hat der Wohnungsleerstand gegenüber 2022 deutlich abgenommen.

### Die Wohnungsneuvermietungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnort	2021	2022	2023
Halle gesamt	9,1	8,9	8,9
davon Halle-Neustadt	7,5	7,3	8,0
davon Halle Silberhöhe	7,8	9,0	9,0
davon Halle Nord + Ost	8,6	8,4	7,4
davon Halle Süd	11,9	11,3	10,5
Merseburg	6,1	8,0	12,9
Weißenfels	11,1	9,3	11,6
Bitterfeld-Wolfen	13,3	16,1	12,0
<b>Gesamt</b>	<b>9,3</b>	<b>9,1</b>	<b>9,3</b>

Ursprünglich wurde im Geschäftsjahr 2023 eine Vermietung von 708 Wohnungen erwartet. Das entspricht 9,4 %. Diese Zielstellung wurde nicht vollständig erreicht. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Vergabezahl von ca. 721 Wohnungsneuvermietungen prognostiziert.

## KÜNDIGUNG VON WOHNRAUM

Im Jahr 2023 zählten wir 647 Kündigungen (entspricht einer Fluktuationsquote von 8,6 %). Damit ist die Kündigungshäufigkeit gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen (2022 656 Kündigungen entsprachen 8,7 % des Bestandes).

### Wohnungsfluktuation – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2021	2022	2023
Halle gesamt	9,1	8,3	8,3
davon Halle-Neustadt	8,3	7,2	7,5
davon Halle Silberhöhe	9,0	7,9	8,0
davon Halle Nord + Ost	8,9	8,1	8,0
davon Halle Süd	10,1	10,1	9,7
Merseburg	11,6	13,5	10,9
Weißenfels	8,9	9,6	10,4
Bitterfeld-Wolfen	9,2	11,2	9,6
<b>Gesamt</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Kündigungsrate von 8,7 % erwartet. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Kündigungsquote von ca. 8,9 % oder ca. 669 Kündigungen prognostiziert.

## WOHNUNGSLEERSTAND

Zum Stichtag 31.12.2023 standen im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG insgesamt 696 Wohnungen leer (ab dem ersten Leerstandstag). Diese Zahl entspricht 9,3 % des Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2023 nahmen die Wohnungsleerstände in grundsätzlich allen Wohnquartieren in Halle, Bitterfeld-Wolfen, Merseburg und Weißenfels ab. Ein geringer Leerstandsanstieg ist in Halle Nord + Ost zu verzeichnen.

### Wohnungsleerstand – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2021	2022	2023
Halle gesamt	9,8	9,2	8,6
davon Halle-Neustadt	12,2	12,1	11,6
davon Halle Silberhöhe	19,7	18,6	17,5
davon Halle Nord + Ost	1,4	1,3	1,7
davon Halle Süd	6,6	5,2	4,4
Merseburg	20,9	26,7	24,4
Weißenfels	9,3	9,8	8,2
Bitterfeld-Wolfen	16,9	12,1	9,6
<b>Gesamt</b>	<b>10,4</b>	<b>10,0</b>	<b>9,3</b>

Für das Geschäftsjahr 2023 hatten wir einen Leerstand von 9,4 % erwartet; insoweit war im Jahr 2023 der Stand von 9,3 % sehr zufriedenstellend. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Leerstandsquote von ca. 8,4 % prognostiziert.

## MIETZAHLUNGEN UND MIETRÜCKSTÄNDE

Gemäß der Legaldefinition des BGB handelt es sich bei einem Mietvertrag um einen Vertrag, der die Überlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache gegen Zahlung eines Entgelts regelt.

Im Falle von Störungen bei der Entgeltzahlung und der daraus resultierenden Entstehung von Zahlungsrückständen ist es wichtig, schnell eine Lösung mit den Betroffenen zu finden, um die aufgelaufenen Forderungen abzubauen. Eine kontinuierliche Überwachung der Mietkonten ist hierfür Voraussetzung. Im Berichtszeitraum haben sich direkte Kontaktaufnahmen und Hausbesuche bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern bewährt. Dadurch konnten zügig Maßnahmen zum Abbau der Forderungen mit Hilfe von Ratenzahlungsvereinbarungen ergriffen werden.

## Gute Zusammenarbeit aller Beteiligten

Das Agieren der Mitarbeiterinnen des Forderungsmanagements und die gute Zusammenarbeit mit den Beschäftigten der Stadt Halle, Abteilung Wohnraumsicherung haben dazu beigetragen, dass in vielen Fällen keine weiteren Schritte unter Inanspruchnahme des jeweilig zuständigen Gerichtes zur Forderungssicherung notwendig wurden.

Die Zahlungsrückstände von kumulativ 654.857,11 Euro zum Ende des Berichtszeitraums stellten einen kleinen Anstieg gegenüber dem Vorjahr dar. Dies ist hauptsächlich in der geringen finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter begründet, welche auf die gesamtgesellschaftlichen Umstände aber auch die allgemeine Teuerung zurückzuführen sind. Unter anderem zog dies auch Ratenvereinbarungen für die Nachzahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach sich.

Im Jahr 2023 wurden 129 Mahnverfahren über einen Gesamtforderungsbetrag in Höhe von 183.926,76 Euro eingeleitet. Aufgrund von Mietrückständen mussten 79 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, in 37 Fällen konnten diese aber durch Zahlung geheilt werden. Im Berichtszeitraum wurden 39 Räumungsklagen bei Gericht anhängig gemacht, wovon 16 letztendlich zu Zwangsräumungen führten. Durch die Mitarbeiterinnen wurden 177 Ratenvereinbarungen über einen Gesamtbetrag von 142.332,76 Euro abgeschlossen.

Im Jahr 2023 wurde zur Lösung von nachbarschaftlichen Streitigkeiten zwischen den Mieterinnen und Mietern erneut auf die Schlichtungsstelle der Genossenschaft zurückgegriffen. Die Institution zur Streitbeilegung hat sich in der Vergangenheit bewährt und ist ein probates Mittel. Allerdings werden diese Potenziale von den Mitgliedern und Bewohnern nicht immer ausreichend erkannt und dementsprechend genutzt.

Um auch den gestiegenen Anforderungen im Miet- und Zivilprozessrecht gerecht zu werden, haben die Mitarbeiterinnen des Forderungsmanagements im Berichtszeitraum Weiterbildungsangebote genutzt.



# ALTERSSTRUKTUR DER MIETERINNEN UND MIETER

## Wie alt sind unsere Mitglieder und unsere Mieterinnen und Mieter?

Diese Frage ist jenseits von einer rein statistischen Durchschnittsangabe des arithmetischen Mittels des Mitgliederalters für eine Wohnungsgenossenschaft von großem Interesse. Denn für bestimmte Wohnwünsche in ausgewählten Wohnlagen kann das jeweilige Alter der Haushalte als wichtiger Indikator dienen. So verändert sich beispielsweise die mögliche Angewiesenheit auf einen Aufzug, ein Bedarf an Alltagshilfen, wie einen Rollator oder Rollstuhl mit zunehmendem Alter.

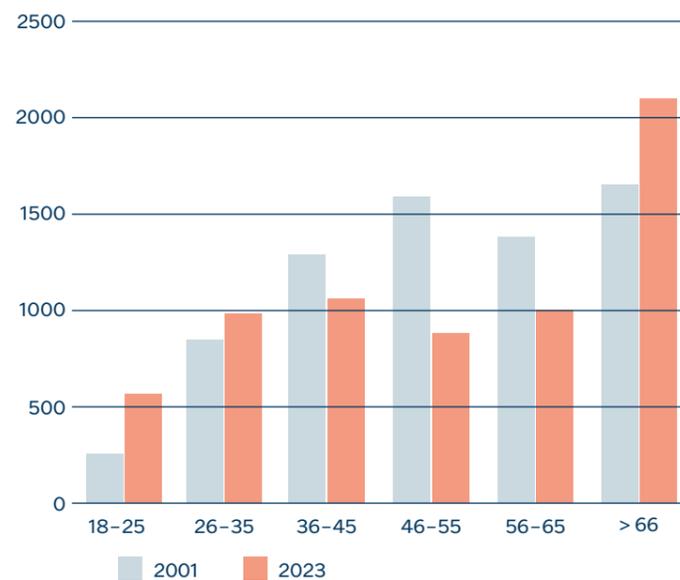
Die Alterszusammensetzungen in unseren Wohngebieten halten noch weitere Informationen bereit. Denn jüngere Menschen wechseln häufiger nach einer kürzeren Wohndauer die Wohnung, wenn sich die Lebenssituation ändert, ein neuer Arbeitsplatz gefunden wird. Ältere sind eher dauerhafte Mieter. So ist der Standort im Süden Halles ein relativ junges Wohngebiet mit dem kleinsten Anteil an Rentnerhaushalten. Hier ist ebenso wie im ähnlich „jungen“ Bitterfelder Wohngebiet die Kündigungszahl wahrnehmbar höher als an anderen Standorten.

## Welche generellen Trends zeigen sich im gesamten Wohnungsbestand bei der Altersverteilung unserer Mieterinnen und Mieter?

Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei den Mitgliedern das Segment der jüngsten Altersgruppe (18 bis 25 Jahre) erhöht (1,6 %), die darauffolgenden Altersgruppen der jüngeren Erwachsenen (26 bis 35 Jahre) ist um 1,1 % gewachsen und die Altersgruppe der 36- bis 45-Jährigen hat sich um 1,2 % vergrößert. Der Anteil der konsolidierten Haushalte (46 bis 55 Jahre) ist etwas weniger stark angestiegen mit 0,5 %. Dem erwünschten Wachstum in den jüngeren Altersgruppen steht ein Rückgang bei den 56- bis 65-Jährigen gegenüber mit -2,1 %. Bei den Pensionären hat sich der Anteil ebenfalls leicht verringert (-0,7 %). Die Gegenüberstellung der Anzahl der Mieter in

den verschiedenen Altersgruppen – und zwar der Jahre 2001 und 2023 – zeigt anhand der Säulendarstellung wie stark sich die Alterszusammensetzung der Mieter der Genossenschaft verändert hat. Große Zuwächse der beiden jüngsten Altersgruppen und der Altersgruppe der Mitglieder im Rentenalter stehen starke Rückgänge bei den Erwachsenenhaushalten in der Familienphase (36–45 Jahre) und den beiden nachfolgenden Altersklassen gegenüber. Teilweise ist dies zurückzuführen auf den dem Übergang von einer Altersklasse in die jeweils höhere Altersklasse, also dem Herauswachsen aus einer Altersklasse in die nächst höhere. Die positive Botschaft: Insgesamt wird die Bewohnerschaft der Genossenschaft jünger. Die Haushaltsgründer und jüngeren Haushalte sind Teil des Generationenwechsels im Wohnungsbestand der Genossenschaft. Die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern bleibt dabei relativ klein, die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte steigt weiter an – ein Produkt des sozialen Wandels und dies gerade in Großstädten. Der Anteil der Mieter im Rentenalter steigt noch weiter an, da hier die beständigsten Mieter zu finden sind.

Entwicklung Mieterzahl in den Altersklassen, 2001 und 2023



## REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGSFORMATE

Die gewohnten Veranstaltungen wie die Kaffeerunde bei Petra Huth im Treffpunkt Lutherplatz oder der Spielenachmittag im Treffpunkt Silberhöhe fanden auch im Berichtsjahr regelmäßig statt und erfreuten sich nach wie vor großer Beliebtheit. Besonders unsere Frauentagsrunden wurden sehr gut besucht und auch die Weihnachtsfeiern bieten einen schönen Anlass ins Gespräch zu kommen und das vergangene Jahr Revue passieren zu lassen. Auch die regelmäßigen Vorträge mit Guido Schwarzendahl zu aktuellen Themen aus Gesellschaft und unserer Genossenschaft fanden wie gewohnt in allen Treffpunkten statt. Natürlich war in diesem Jahr wieder unser Mieter-

fest im Zoo ein ganz besonderes Highlight, bei dem wir Anfang Juni 2.800 Personen im Bergzoo Halle begrüßen konnten. Hier konnten wir mit einem vielfältigen Programm und 20 Aktionsständen überzeugen – unterstützt von 56 Kolleginnen und Kollegen unserer Genossenschaft. Auch in diesem Jahr haben wir die Mieterinnen und Mieter aus Bitterfeld-Wolfen, Merseburg und Weißenfels mit dem Bus zu unserem Fest gefahren.

Bei Stadtteilstesten in der Silberhöhe, in Halle-Neustadt und auf dem Genzmer Brückenfest waren wir präsent und haben durch Aktionsstände und Gespräche mit Interessierten auf den Bauverein sowie auf unser Engagement in der Stadt und unseren Quartieren aufmerksam gemacht.



## NEUER TREFFPUNKT IN BITTERFELD-WOLFEN

Im dritten Quartal konnten wir einen Treffpunkt in Bitterfeld eröffnen. Schon lange spürten wir bei unseren Mietenden den Bedarf nach einem Raum für Begegnung, Austausch und Freizeitgestaltung. Seit Oktober 2023 stehen die Türen unseres sechsten Nachbarschaftstreffs für Beratungen und Veranstaltungen offen. Der neue Treffpunkt zeichnet sich durch einen großen Raum mit viel Platz für Veranstaltungen aus. Es gibt außerdem ein Büchertauschregal, welches allen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung steht.

Hierfür wurde von uns eine Wand zwischen den beiden ehemaligen Büros von Katja Haferburg und Andreas Zimmermann entfernt. Der Fußboden und die Wände erhielten eine neue Gestaltung und auch die Küche wurde an die neue Nutzung angepasst. Zur Eröffnung am 11. Oktober kamen viele interessierte Mieterinnen und Mieter mit uns ins Gespräch und besichtigten die neuen Räume. Seit Dezember finden regelmäßig Handarbeitsnachmittage statt und auch die jährliche Weihnachtsfeier für die Bitterfelder Mieterinnen und Mieter konnte im Geschäftsjahr im neuen Treffpunkt stattfinden.

↑ Der neue Treffpunkt in Bitterfeld-Wolfen wird gut frequentiert

← Kolonnaden im Bergzoo Halle bei unserem stark besuchten Mieterfest



← Jörg Bittenbinder führt durch die Geschichtswerkstatt in Halle-Neustadt

### GESCHICHTSWERKSTATT HALLE-NEUSTADT

Unsere Geschichtswerkstatt in Halle-Neustadt ist seit dem Berichtsjahr wieder geöffnet. Unser Kollege Jörg Bittenbinder hat die Werkstatt im letzten Jahr eigenhändig renoviert und als Historiker und langjähriger Neustädter neu strukturiert und um diverse Ausstellungsstücke ergänzt. Das große Stadtmodell bleibt nach wie vor ein wichtiger Bestandteil der Werkstatt. Bei der Umgestaltung wurden ebenso Außenstehende hinzugezogen. Zukünftig soll die Geschichtswerkstatt als Aushängeschild des Bauvereins reaktiviert und in Gesprächskreisen mit Zeitzeugen und neuen Kooperationen wiederbelebt werden.

### UNTERSTÜTZUNG DER TAFEL HALLE

Als Genossenschaft leben wir soziale Verantwortung. Dies zeigt sich ebenso in unserem vielfächerten Spendenengagement. So unterstützen wir seit dem Geschäftsjahr die Tafel Halle mit monatlichen Lebensmittelspenden im Wert von 250 Euro. Trägerverein der Tafel Halle ist die Evangelische Stadtmission Halle e.V. Auf unserem Zoofest gab es eine groß angelegte Spendenaktion für die Tafel, welche wir wie im vergangenen Jahr als Sachspende überreichen konnten.

Seit Januar 2023 ist auch ein neues Kinder-Hilfe-Mobil auf den halleischen Straßen unterwegs, welches wir mit gesponsort haben. Der neue Transporter ermöglicht der Tafel, Essensspenden einzusammeln, Mahlzeiten zwischen Kindertafeln, Schulen und Kitas zu transportieren sowie Kinder zu Freizeitbeschäftigungen zu fahren.

← Zeitzeugen. In den Ausstellungsräumen der Geschichtswerkstatt gibt es so einiges zu entdecken

→ Spendenübergabe an die Tafel Halle



# ÖFFENTLICHKEITSARBEIT — RAUM FÜR NEUE IDEEN

Die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit ist das Bindeglied zwischen der Bauverein Halle & Leuna eG und der Öffentlichkeit. Durch transparente Kommunikation und gezielte Werbemaßnahmen soll das positive Image unserer Genossenschaft gestärkt werden. Wir setzen uns außerdem für eine offene interne Kommunikation ein, um die Zusammenarbeit im Team besser und effektiver zu gestalten.



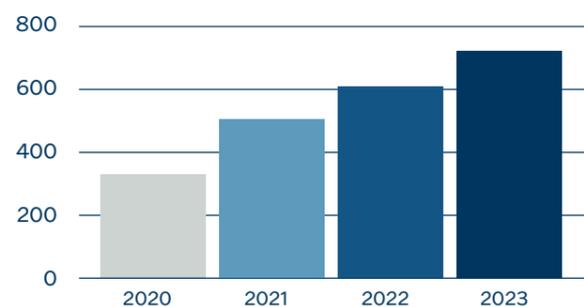
## Print und digital

Auch im Berichtsjahr war unsere Marketingstrategie wieder sehr vielseitig. Konsequenterweise haben wir alle verfügbaren Kanäle der traditionellen Printmedien sowie auch im Onlinebereich bespielt. Wir haben in 2023 besonders unsere Präsenz auf Instagram verstärkt. Mit dem regelmäßigen Posten von Beiträgen und Stories konnten wir unser Engagement zeigen und unsere Glaubwürdigkeit als Marke unterstreichen. Neu waren für uns verschiedene Live-Berichte von Veranstaltungen wie dem Zoofest und der Spendenübergabe an die Tafel Halle. Diese direkten Einblicke haben Transparenz vermittelt und auch unsere Community mehr eingebunden. Mit dem Angebot an verschiedenen Gewinnspielen und Mitmachaktionen konnten wir unsere Reichweite erhöhen und gleichzeitig die Interaktion mit unserer Zielgruppe fördern. Die Zahl unserer Followerinnen und Follower steigt – das zeigt, dass unsere Bemühungen auf dieser Plattform erfolgreich sind.

Auf unserer Homepage haben wir regelmäßig Neuigkeiten veröffentlicht und über aktuelle Entwicklungen sowie Angebote informiert. Parallel dazu haben wir im Geschäftsjahr mit der Gestaltung und externen Programmierung unserer neuen Homepage, mit geplantem Relaunch im Frühjahr 2024, begonnen.

Darüber hinaus haben wir vier Ausgaben unseres Mietermagazins mit Informationen rund um das Thema Wohnen in der Genossenschaft herausgegeben. Beginnend mit der ersten Ausgabe in 2023 im März haben wir das äußere Erscheinungsbild komplett angepasst und auch den Namen von ehemals „Bauverein aktuell“ in „Genossenschaft aktuell“ geändert. Das Heft ist nun klarer strukturiert, die Farbwahl ist zurückhaltend und hat, auch durch die Ergänzung mit großformatigen Bildern, einen weniger verspielten Charakter. Die Gestaltung des Geschäftsberichtes für das Berichtsjahr 2022 übernahm die Kommunikationsagentur stolp+friends.

## Abonnenten Social Media Instagram



## Außenwerbung

Neben der Litfaßsäule am Robert-Franz-Ring, haben wir auch am Gimritzer Damm eine Werbesäule angemietet. Auf beiden Säulen ist unsere aktuelle Herzkampagne zu sehen. Diese ist auch in verschiedenen Printprodukten wie dem FRIZZ Stadtmagazin, dem Super Sonntag oder dem Peißnitzboten abgelichtet. Unseren Vertrag mit Ströer für die angemieteten Roadside-Screens der letzten drei Jahre haben wir in 2023 nicht verlängert, allerdings andere attraktivere LED-Wände gebucht. So bespielen wir seit Januar des Berichtsjahres LED-Wände im Stadtteil Trotha, am Waisenhausring sowie in Bitterfeld-Wolfen. Die Motive können wir unbegrenzt austauschen. Mit Start unserer Recruitingkampagne im dritten Quartal haben wir begonnen, die verschiedenen Kampagnenmotive mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf den LED-Wänden zu zeigen.

## Corporate Identity

Zum Ende des Berichtsjahres lief die Zusammenarbeit mit der Kommunikationsagentur stolp+friends wie geplant aus. Nach der Einführung einer neuen

↑ Ein Hingucker: Unsere Litfaßsäule am Robert-Franz-Ring in Halle (Saale)

Corporate Identity mit Logo, Farben und Schriften wurden auch zahlreiche interne und externe Dokumente, Arbeitsmaterialien sowie Werbemittel überarbeitet. Es wurden ebenso zahlreiche Designs für Bauschilder, Werbeträger, Flyer und Anschreiben entworfen. Der 2022 eingeführte interne Newsletter erschien auch weiterhin monatlich und wird nun von der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit erstellt.

Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gibt es ein Handbuch mit allen wesentlichen Punkten des neu arrangierten Erscheinungsbildes, um die Marke intern und extern angemessen zu kommunizieren. Das farblich aktualisierte Logo sowie die Claimbildmarke mit dem Zusatz „Ihr Vermieter mit Herz“ stehen dem Unternehmen zur Verfügung.

Wir haben außerdem einen handlichen Flyer für alle externen Dienstleister entwickelt. Dieser kommuniziert die CI-konformen Farbcodes des Bauvereins, damit diese von unseren Partnerinnen und Partnern in Zukunft korrekt verwendet werden können.



# Bauen



## GEMEINSCHAFT GESTALTEN —

im Gespräch mit  
unseren Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeitern

*»Ich schätze besonders die Abwechslung. Jeder Tag bringt etwas Neues mit sich und die ständige Herausforderung, Entscheidungen zu treffen, macht mir besonders Spaß.«*

Thomas May,  
Techniker

Im vorherigen Kapitel erhielten wir bereits durch das erste Interview einen Einblick in die Arbeit unserer Kolleginnen und Kollegen. Neben dem starken Zusammenhalt zeichnet sich die Tätigkeit bei der Genossenschaft jedoch auch durch die Vielfalt der Einsatzgebiete aus. Genau diese Vielfalt haben wir im Berichtsjahr durch unsere Werbekampagne verdeutlicht.

Auch unsere Kollegin Doreen Maillinger, die sich nach ihrer Ausbildung beim Bauverein bereits seit 2003 um die Hausbewirtschaftung in der Genossenschaft kümmert und seit letztem Jahr die Teamleitung unserer Hausmeister übernommen hat, war bereit, sich für die Kampagne fotografieren zu lassen. Ebenso wie ihr Kollege Thomas May, der sich um technische Angelegenheiten in der Silberhöhe kümmert und alle Versicherungsfälle aus den Wohnquartieren bearbeitet. Erfahren Sie im folgenden Interview mehr über die beiden, unsere Werbekampagne und ihre Arbeit bei der Genossenschaft.

**Auch an Sie natürlich ein ganz großes Dankeschön Frau Maillinger, Herr May. Es ist wirklich toll, dass Sie bei unserem Shooting mitgemacht haben. Gab es Ihrerseits Bedenken, als Sie unseren Fotografie-Aufruf gesehen haben oder stand sofort fest, dass Sie dabei sind?**

**Doreen Maillinger:** „Ich war überrascht und habe gedacht, dass das mal etwas anderes ist. Die Neugier hat mich dann schlussendlich überzeugt.“

**Thomas May:** „Ich hatte keine Zweifel und fand die Idee gut. Als Techniker bin ich sozusagen auch schon eine Person der Öffentlichkeit, ich bin oft vor Ort, es hängen Bilder der Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in unseren Treppenhäusern – warum sich also nicht einmal im gesamten Stadtgebiet zeigen.“

**Doreen Maillinger:** „Ich muss zugeben, ich hatte nicht sofort den Gedanken mitzumachen. Aber mir gefiel die Idee, meinen Aufgabenbereich präsentieren zu können.“

**Thomas May:** „Ich war sofort bereit. Aber ich habe meinen jungen Kolleginnen und Kollegen natürlich erst einmal den Vortritt gelassen.“

**Das war sehr zuvorkommend, Herr May und zum Glück, sind Sie beide auf den Werbeplakaten zu sehen. Wie war es für Sie beim Shooting und wie gefallen Ihnen die fertigen Plakate?**

**Thomas May:** „Das Shooting war lustig und sehr gut strukturiert. Alle waren freundlich und haben gut zusammengearbeitet. Es hat sich etwas angefühlt wie ein Heimspiel, absolut entspanntes Ambiente und ein tolles Ergebnis.“

**Doreen Maillinger:** „Ja, das hat mich auch sehr überrascht. Die Atmosphäre war sehr entspannt, das hat mir die Nervosität genommen. Es war gut organisiert und hat wirklich Spaß gemacht. Und die fertigen Plakate gefallen mir sehr gut. Auch, als ich sie dann in der Stadt gesehen habe – ich war so überrascht. Meine Kinder haben auch jedes Mal, wenn Sie ein Plakat entdeckt haben, laut gerufen.“

**Das kann ich mir vorstellen, sicherlich ein ganz neues Gefühl. Herr May, haben Sie auch Feedback bekommen?**

**Thomas May:** „Ich habe das Motiv unzählige Male von Familie und Freunden über mein Handy zugeschickt bekommen, und sie fanden es alle ziemlich cool. Einmal hat mich sogar eine fremde Frau in meiner Wohngegend angesprochen und sich darüber gefreut, nun zu wissen, wo ich arbeite. Ich habe ganze 16 Wochen lang an einer Litfaßsäule gehangen – und da gab es oft lustige Momente, besonders wenn ich danebenstand. Eine tolle Aktion und ich wäre beim nächsten Mal auch wieder mit dabei.“

**Doreen Maillinger:** „Ja, ich wäre definitiv auch wieder mit dabei.“

**Wunderbar. Die Kampagne fühlt sich für uns erfolgreich an, da auch alle Teilnehmenden ihre Begeisterung darüber äußern. Denken Sie, dass die besondere Gemeinschaft im Bauverein zu dem Erfolg beigetragen hat?**

**Doreen Maillinger:** „Die Gemeinschaft im Kollegium und der Zusammenhalt ist schon sehr besonders, freundlich und respektvoll. Ich denke, der vertrauensvolle Umgang hat schlussendlich auch das Shooting so erfolgreich gemacht. Viele waren bereit einfach mitzumachen, weil Sie gerne hier arbeiten. Auch die individuellen Sprüche auf den einzelnen Plakaten sind absolut authentisch.“

**Thomas May:** „Die Idee hinter der Kampagne war klar: Wir wollten die Menschen, die hinter der Genossenschaft stehen, zeigen und der breiten Öffentlichkeit nahebringen, für was wir alles verantwortlich sind. Der Zusammenhalt im Team spielt bei so einer Aktion natürlich eine große Rolle. Ich empfinde das Miteinander mit motivierten und gut gelaunten Kolleginnen und Kollegen als sehr angenehm.“



**Ein gutes Miteinander ist für die Produktivität und das Wohlbefinden aller Angestellten ja von großer Bedeutung. Was denken Sie, wie Sie persönlich durch Ihre Tätigkeit zur Lebensqualität der Mietenden beitragen?**

**Doreen Maillinger:** „Mein tägliches Ziel ist es eindeutig, ein gepflegtes, sicheres und angenehmes Wohnumfeld für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Das ist nicht immer leicht und benötigt ab und an auch Kreativität, aber die tägliche Herausforderung bei meiner Tätigkeit mag ich und sie spornt mich an.“

**Thomas May:** „Ich halte es mit dem Spruch: Wie versprochen – so gehalten. Genau genommen sind alle Mieterinnen und Mieter auch meine Arbeitgeber und diese erwarten bestimmte Leistungen von mir. Durch schnelles und professionelles Management der jeweiligen Situation sowie Beratungen erledige ich meine Aufgaben so, dass hoffentlich alle zufrieden sind – das ist mein tägliches Ziel.“

*»Das Miteinander in der Genossenschaft bildet die Grundlage für ein harmonisches Zusammensein. Durch gegenseitige Rücksichtnahme und offene Kommunikation lassen sich Konflikte vermeiden, was wiederum ein angenehmes Wohnklima begünstigt.«*

Doreen Maillinger,  
Teamleiterin Hausmeister  
und Hausbewirtschaftung

**Dann auch Ihnen herzlichen Dank für Ihr Engagement und das motivierende Gespräch.**

# INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG UNSERER GEBÄUDE

**Im Geschäftsjahr 2023 haben wir wieder vielfältige Investitionen getätigt und unseren Bestand erneuert. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Bauplanerstellung im Jahr 2022 noch unsicheren Wärmeversorgungsanlage und angesichts der erwarteten drastischen Preisanstiege wurde vorsichtshalber für 2023 die Investitionssumme für neue Bauprojekte etwas reduziert. Damit sollte für den möglicherweise eintretenden Fall von Zahlungsausfällen bei Betriebskostenvorauszahlungen in großer Zahl von Seiten der Mieterschaft reagiert werden können.**

Das Hauptaugenmerk lag damit auf der weiteren Instandsetzung. So wurden zum Beispiel die Treppenhäuser in der Cloppenburgstraße in Halle-Neustadt saniert. In den Hauseingängen 6 bis 14 wurden die Rauchmeldeanlagen sowie die Elektrosteigleitungen einschließlich aller Zähler erneuert. Außerdem wurden moderne Kommunikationsleitungen für Fernsehen und Internet installiert. Neben der malermäßigen Instandsetzung wurden zusätzlich im Eingangsbereich bis hin zum Kellergeschoss Wandfliesen verlegt als dauerhafter Schutz für diese hochbelasteten Bereiche. Das Treppenhaus wirkt durch die Renovierung gleich viel freundlicher und von den

Mieterinnen und Mietern gab es viel positives Feedback. In der Brucknerstraße 1 bis 8 im Lutherviertel in Halle haben wir im Rahmen der Neugestaltung der Treppenhäuser nach der Sanierung aus den 1990er Jahren die Treppenhäuser durch Malerarbeiten im Haus und Wandfliesen im Eingangsbereich aufgewertet. In der Johannes-R.-Becher-Straße 9 bis 15 in Weissenfels wurden ebenfalls Wandfliesen angebracht. Diese Maßnahmen stehen alle bereits für die zweite Sanierungswelle, die inzwischen nach den Sanierungen aus den 1990er Jahren wieder notwendig sind.

In der Unstrutstraße 7 und 9 haben wir neue Hauseingangstüren eingebaut. Die alten konnten wegen mehrerer Einbruchversuche nicht mehr repariert werden.

In der Dukatenstraße 8 bis 11 in Halle Silberhöhe wurde der nachträgliche Aufzugseinbau mit einem Wärmedämmverbundsystem an der Fassade abgeschlossen. Weitere Maßnahmen im direkten Wohnumfeldbereich und im Bereich der Hauszuwegung wurden auch nach den Fassadensanierungen im Falldaweg 1 bis 8 sowie in der Gellertstraße 38 bis 50 – beide in Halle-Neustadt – umgesetzt. Saniert haben wir auch in der Leibnizstraße 16 und 17 – Landrain in Halle – hier wurden Risse in den Balkonbrüstungen verschlossen. Darüber hinaus haben wir ganzjährig und im gesamten Bestand die Außenfugen in unseren Typenbauten saniert.

Im Lutherviertel in Halle wurde mit dem Einbau neuer Brandschutztüren begonnen. Der Einbau wird im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen sein. Außerdem haben wir im Hof 8 des Lutherviertels die Fundamente für den späteren Balkonanbau gesetzt. Neben dem Austausch vieler veralteter Dachfenster wurde der sogenannte Erhaltungsanstrich der Holzfenster im historischen Gebäudebereich fortgesetzt. Außerdem wurden diverse veraltete Klingelanlagen erneuert. Darüber hinaus mussten im Berichtsjahr einige veraltete und einsturzgefährdete Schornsteine

← **Barrierearme Umgestaltung der Bäder durch ebenerdige Duschen in Bitterfeld-Wolfen**



rückgebaut werden, so geschehen am Johannesplatz 15 und 16, in der Beyschlagstraße 13a sowie in der Liebenauer Straße 156 im Wohngebiet Johannesviertel in Halles Süden.

Eine spannende Umnutzung haben wir in der Saaleue 69, Halle-Neustadt ermöglicht, wo wir eine alte und leerstehende Trafostation zu einer Fahrradgarage für unsere Mieterinnen und Mieter umgebaut haben.

In unserem Quartier in Merseburg haben wir im Garagenkomplex Geiseltalstraße 19 neue Garagentore eingebaut. In Bitterfeld wurden in der Martin-Luther-Straße 2 bis 6 nachträglich Balkone angebaut und die Wohnungen hochwertig umgestaltet.

Die Notrufsysteme in den Aufzügen der Gebäude Myrtenweg 2 bis 5 und 8 sowie Tangermünder Straße 17 und 18 in Halle-Neustadt konnten erfolgreich modernisiert werden. Die Modernisierung beinhaltet nun eine direkte Verbindung in Bild und Ton zum Anbieter Otis im Falle eines Notfalls. Im kommenden

Geschäftsjahr werden weitere neun Systeme installiert, um sicherzustellen, dass alle unsere Gebäude mit den Aufzugsanlagen auf dem neuesten Stand sind. Des Weiteren wurden im Jahr 2023 erfolgreich Strangsanierungen im Koetzschener Weg 2 bis 4 in Merseburg abgeschlossen, welche die Kellergrundleitungen für Warmwasser, Kaltwasser und Zirkulation umfassten. Die Bauverein Energie & Service GmbH hat die Sanierungen erfolgreich durchgeführt und wird diese im Jahr 2024 fortsetzen.

Gemäß vertraglicher Vereinbarungen hat die Bauverein Energie & Service GmbH mit dem Austausch der Rauchwarnmelder begonnen und den Großteil der geplanten Austausche erfolgreich durchgeführt. Lediglich bei einigen Objekten steht der Wechsel noch aus. Insgesamt wurden bereits 6.800 Rauchwarnmelder ersetzt.

↑ **Sanierte Wohnung in der Auenstraße in Bitterfeld-Wolfen**



# SICHERHEIT UND ORDNUNG IM WOHNUMFELD



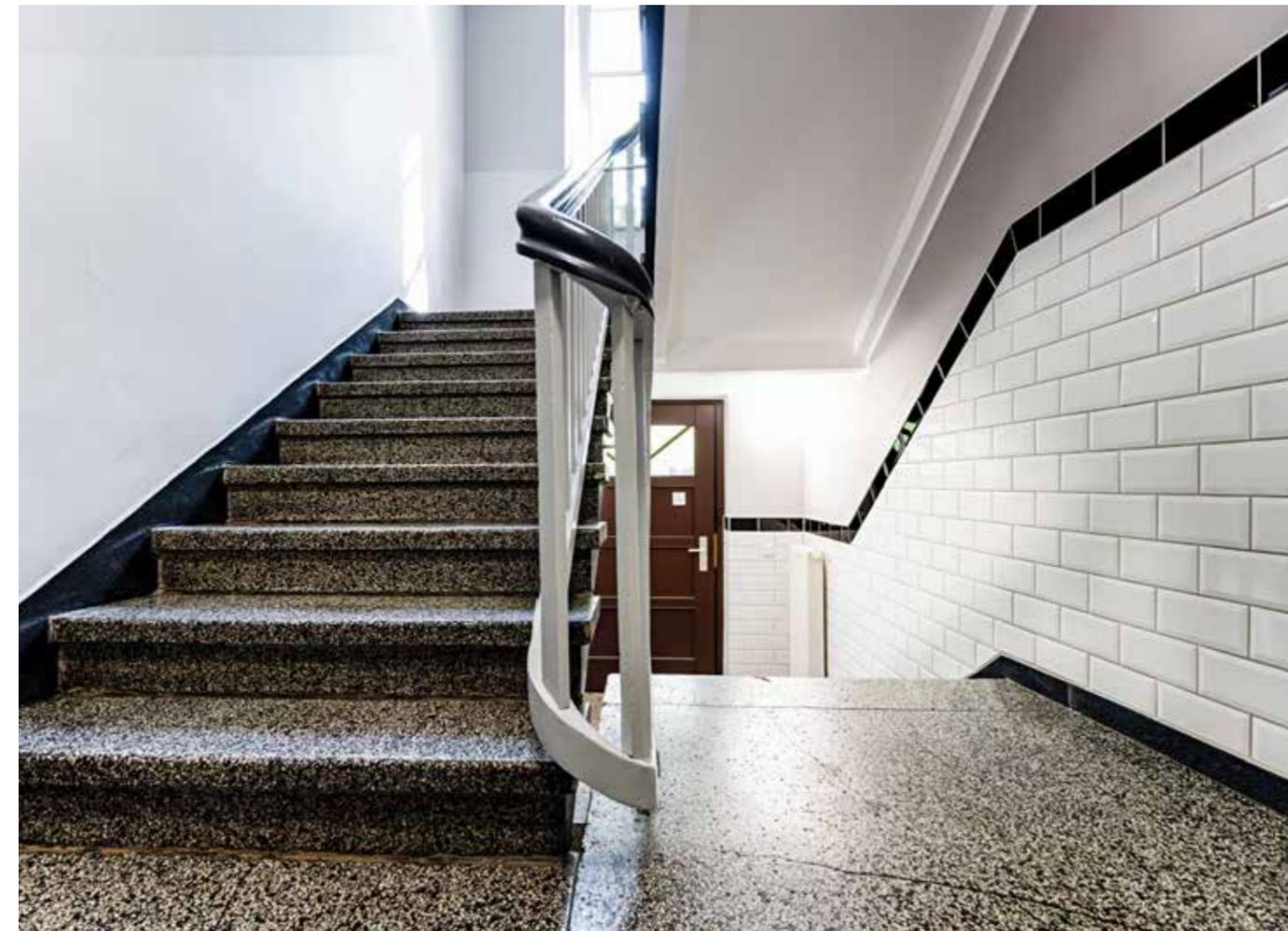
Im Geschäftsjahr 2023 haben wir dafür gesorgt, dass unsere Liegenschaften ordnungsgemäß bewirtschaftet werden und dass Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit in unseren Gebäuden und deren Umfeld aufrechterhalten und gegebenenfalls auch durchgesetzt werden.

Unsere Hausmeister und Hauswarte haben einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet, indem sie sich in ihrer täglichen Arbeit den Anliegen und Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter gewidmet haben. Zu den vielfältigen Aufgaben gehören unter anderem die Kontrolle der Gehweg- und Straßenreinigung, der Müllentsorgung und der Grünlandpflege. An dieser Stelle soll auch auf die verantwortungsvolle Funktion der Hausmeister im Rahmen unserer Verkehrssicherungspflicht hingewiesen werden, wie beispielsweise regelmäßige Kontrollen von Dach, Keller, Treppenhauslicht, Aufzügen und leerstehenden Wohnungen. Unser Fokus liegt auch auf der schrittweisen Räumung von gemeinschaftlichen Keller- und Bodenflächen sowie der Koordination der Entfernung von Vandalismus- und Graffiti-schäden an unseren Gebäuden.

Wir sind stolz auf das Engagement und die Professionalität unserer Hausmeister und Hauswarte, die einen wesentlichen Beitrag zur Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter sowie zur Werterhaltung unserer Bestände leisten.

**Auch unsere Hausmeister und Techniker sind ganz maßgeblich für ein friedliches und gutes Miteinander im Quartier verantwortlich.**

↓ Einblicke: Treppenhaus im Fläminger Ufer in Bitterfeld-Wolfen



# WOHNUMFELD- UND GRÜNFLÄCHEN- GESTALTUNG

Das Wohnumfeld spielt eine entscheidende Rolle beim »Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden«. Durch die Umgestaltung der Freiflächen in unseren Quartieren steigern wir kontinuierlich die Wohnqualität.



Im Berichtsjahr haben wir das Wohnhofprojekt an der Theodor-Storm-Straße in Halle-Neustadt erfolgreich abgeschlossen. Wir haben die Wegeführung erneuert, Stauden angelegt und Bäume gepflanzt. Außerdem haben wir einen Spielplatz mit zwei Spielgeräten sowie neue Sitz- und Liegeflächen angelegt. So entstand eine parkähnliche Atmosphäre mit ausreichend Platz. Das Wohnumfeld wurde dadurch deutlich aufgewertet. Die Resonanz der Anwohner aber auch der benachbarten Kindertagesstätte ist für dieses Vorhaben, das durch das Programm Sozialer Zusammenhalt maßgeblich gefördert wurde, sehr positiv.

Im Innenhof 8 des Lutherviertels wurde mit der Umgestaltung im Rahmen des KlimaQuartiers begonnen. Die Arbeiten begannen im Herbst nach Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen für Balkonanbauten und dem Einbau des Nahwärmenetzes. Wege und Flächen wurden bearbeitet und es wurde eine Mischung aus standortgeeigneten Bodendeckern und Staudenbepflanzungen angelegt. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 geplant. Wir sind natürlich engagiert, das Wohnumfeld für unsere Mieterinnen und Mieter weiter zu verschönern und insgesamt alle Höfe in dem großen Wohnviertel mit mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Fläche zu erneuern.

Auch unser Urban-Farming-Projekt im Ringelnatzweg in Halle-Neustadt haben wir 2023 nicht ruhen lassen. Im Berichtsjahr haben wir mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie einigen Kolleginnen und Kollegen auch wieder fleißig geackert und uns über gute Erträge gefreut. An verschiedenen Terminen wurden Pflanzen und Samen eingesetzt und natürlich auch geerntet. Das Ackerprojekt wird im kommenden Geschäftsjahr fortgesetzt.



↑ Gemeinsam ackern mit Thomas May in unserem Gemeinschaftsgarten

← Nach Vorbild der anderen Höfe im Lutherviertel, geht es analog mit dem Umbau weiter



# Leben

Soziale, wirtschaftliche und Umweltaspekte werden in der Genossenschaft zusammengedacht, denn das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und Fairness gegenüber Mitgliedern und Geschäftspartnerinnen und -partnern unter Verzicht auf kurzfristiges Renditestreben ausgelegt.



## Nachhaltiges Wohnen beim Bauverein

Nachhaltigkeit – auch wieder so ein Schlagwort, das immer und überall zu hören ist. Was bedeutet Nachhaltigkeit eigentlich und wieso ist das Wohnen beim Bauverein nachhaltig?

Kurzgesagt ist Nachhaltigkeit ein Prinzip, das den (Ressourcen)verbrauch immer nur in dem Ausmaß zulässt, dass nachfolgende Generationen auch noch wirtschaften können. Etabliert wurde das Prinzip der Nachhaltigkeit in der deutschen Forstwirtschaft. Der Wald sollte nur soweit genutzt werden, dass durch Nachpflanzungen und reduzierter Holzentnahme auch die nächsten Generationen noch Holz zur Verfügung haben. Ein altes Rezept. Und dabei ziemlich erfolgreich.

Neu interpretiert in den letzten 50 Jahren ist Nachhaltigkeit ein ganzheitliches Konzept. Dabei geht es darum, ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele möglichst im Einklang miteinander zu erreichen.

Hier kommt die Genossenschaft ins Spiel. Denn das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und Fairness gegenüber Mitgliedern und Geschäftspartnerinnen und -partnern unter Verzicht auf kurzfristiges Renditestreben ausgelegt. Dabei werden soziale, wirtschaftliche und Umweltaspekte zusammengedacht. Denn jede Handlung und jede Entscheidung wirkt sich in diesen drei Dimensionen aus.

Inwieweit dieses nachhaltige Handeln – immer im Sinn der Mitglieder – funktioniert, zeigen wir Ihnen in den nachfolgenden Kapiteln, die die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales für unsere Genossenschaft darstellen.

# NACHHALTIGKEITSBERICHT ÖKOLOGIE

Wir erleben eine herausfordernde Zeit, die von vielfältigen Krisen geprägt ist. Dadurch droht der Klimawandel, insbesondere aber unsere Anstrengungen gegen ein zu hohes Ansteigen der Temperatur, aus dem Blick zu geraten. Es bleibt aber neben den alltäglichen Aufgaben und Krisenbewältigung eine der größten Herausforderungen für die Menschheit, wirkungsvoll gegen den Temperaturanstieg vorzugehen.

Der Schutz des Klimas ist für uns alle eine Verpflichtung. Zur Vorbeugung und möglichst Vermeidung einer noch größeren Erderwärmung aber auch zur Anpassung an den Klimawandel warten große Herausforderungen auf die Gebäudeeigentümer, auf Mieterinnen und Mieter, auf alle.

Der Bericht zur Ökologie zeigt, welche Ergebnisse wir bislang bei der Reduktion der Treibhausgase erreicht haben und wie die Maßnahmen zur Gegensteuerung aussehen. Aus der Reduktion des Energieverbrauchs und damit auch der Begrenzung der Emission der Treibhausgase erwachsen neuen Herausforderungen für die Wohnungsanbieter und ihre Mieter.

## Update: Klimaziele der Welt, der EU und in Deutschland

### Anspruch ...

**Weltweit** – Die Erderwärmung lag zu Beginn des Jahres 2023 bei 1,1 Grad. Die Welt steuert trotz der Selbstverpflichtung, die Erwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen (das sogenannte 1,5-Grad-Ziel), mit den bisher gemachten Zusagen zur Einsparung von Treibhausgasen auf einen Temperaturanstieg von bis zu 2,6 Grad zu. Aktuelle Zahlen legen nahe, dass die globale Mitteltemperatur 2023 um 1,45 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau lag. So hoch wie noch nie seit Messbeginn. Die weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen bis

2030 müssten um bis zu 50 % gegenüber 2019 sinken, um die Erderwärmung bei 1,5 Grad zu begrenzen. Bis 2035 müssten die Emissionen sogar um 65 % gegenüber 2019 sinken, so der Weltklimarat.

Die **Europäische Union** möchte bis 2050 klimaneutral werden und hat ihr Klimaziel für 2030 mit dem Programm „fit for 55“ aktualisiert und konkretisiert und mit Maßnahmen unterlegt. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 55 % gesenkt werden. Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors bleibt dabei entscheidend, um die Klima- und Energieziele der EU für 2030 und 2050 zu erreichen. Bis 2050 sollen alle Gebäude in der EU Nullemissionsgebäude sein.

Für **Deutschland** bleibt das Mittelfristziel, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % gegenüber dem Niveau von 1990 zu senken. Die Bundesregierung konkretisiert im Klimaschutzplan außerdem das Klimaziel für 2030 in den einzelnen Sektoren, beschreibt die notwendigen Entwicklungspfade in den verschiedenen Bereichen, führte erste Maßnahmen zur Umsetzung auf und etablierte einen Prozess zum Monitoring und zur Weiterentwicklung der Maßnahmen. Bis 2040 sollen die Treibhausgasemissionen um mindestens 88 % gegenüber 1990 sinken. 2045 will Deutschland treibhausgasneutral sein.

### ... und Wirklichkeit

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland erreichten im Jahr 2023 674 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente und liegen damit um 76 Millionen oder -10,1 % unter Vorjahresniveau. Das ist der stärkste Rückgang seit 1990. Nach einer Projektion des Umweltbundesamtes ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die nationalen Klimaziele für 2030 erreicht werden können (438 Millionen Tonnen Treibhausgasemissionen nach Bundes-Klimaschutzgesetz).

Die gute Nachricht: Nach den aktuellen Zahlen für 2023 weist die Prognose 2024 für den Zeitraum bis 2030 einen Treibhausgas-Rückgang um knapp 64 % im Vergleich zu 1990 aus. Das deutsche Klimaziel für 2030 sieht eine Einsparung von 65 %: Wenn Deutschland seinen Kurs hält, wird die Klimaschutzlücke 2030 vollständig geschlossen sein.

Die im Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor festgelegten Ziele wurden auch im Jahr 2023 nicht eingehalten. Trotz einer Emissionsminderung von 8,3 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente wurden im Jahr 2023 rund 102 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente ausgestoßen – mehr als 1,2 Millionen Tonnen zu viel. Das Sektorziel für den Gebäudebereich ist damit zum vierten Mal in Folge verfehlt worden!

Wesentliche Treiber für den Rückgang der Emissionen sind wiederum Energieeinsparungen aufgrund der milden Witterungsbedingungen in den Wintermonaten 2023 und höhere Verbraucherpreise.

Da der Emissionsrückgang wie in dem Vorjahr aber eben auch auf Witterungs- und Sondereffekte zurückgeht, führte dies im Jahr 2023 zu gesetzlichen Neuregelungen, wie das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das für neu eingebaute Heizungen mit Übergangsregelungen vorsieht, diese zu 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben (65-%-Regel).

Ohne Frage sind die Klimaziele im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und vor allem auch der nachkommenden Generationen für uns alle (überlebens)wichtig. Die Energiewende wurde in Deutschland bislang aber von uns allen über höhere Energiepreise und damit letztendlich höhere Wohnkosten finanziert. Durch den Krieg in der Ukraine und die notwendige Kompensation der russischen Pipeline-Gaslieferungen wird die Energiewende, also die Abkehr von fossilen Brennstoffen nochmals dringender. Dies führt vielerorts zu Verunsicherungen und das Gebäudeenergiegesetz wird hinsichtlich seiner Radikalität bei der Abkehr von fossilen Heizungssystemen kritisiert. Erkennbar ist schon jetzt, dass es einen raschen und nahtlosen Übergang aus der „fossilen Heizungswelt“ in eine Welt der „erneuerbaren Energien“ nicht geben wird. Es fehlen noch immer Erfahrungen mit neuen Technologien, wie Wärmepumpen und das gerade im Mehrfamiliengebäude. Es fehlen Fachkräfte für den Einbau der neuen Heizungssysteme und Finanzierungsmöglichkeiten und Förderungen sind unklar. Unklar ist auch wie beispielsweise grüne Fernwärme zukünftig funktionieren soll, vor allem aber zu welchen Kosten der aus erneuerbarer

## GENOSSENSCHAFT HAT BEREITS HOHEN ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGSSTAND!

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist zu nahezu 77 % modernisiert, ca. 23 % der Bestände ist teilmodernisiert und deutlich weniger als 1 % der Bestände sind völlig unsaniert und weisen damit keine energetischen Sanierungen auf.

Energie hergestellte Wasserstoff als Brennstoff eingesetzt werden kann.

Nach Berechnungen des GdW werden alleine für den Gebäudesektor von einer Investition von mehr als 260 Milliarden Euro für die nächsten Jahre auszugehen sein, um die Klimaziele der EU im Mehrfamiliengebäudebestand bis 2033 zu erreichen. Dies wird volkswirtschaftlich kaum zu leisten sein, aber ganz sicher wird jegliche energetische Modernisierung im Bestand auch die Nettokaltmieten über Modernisierungsumlagen ansteigen lassen. Hinzu kommt die CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Diese wird schlussendlich für Mieterinnen und Mieter von Wohnraum für eine weitere Kostenerhöhung der Bruttowarmmiete sorgen. Die Wohnungsunternehmen sowie ihre Mieterinnen und Mieter werden aber nicht alle Klimaziele der Bundesregierung erfüllen können. Energetische Verbesserungen im Gebäudesektor werden von allen Beteiligten nur dann finanzier- und umsetzbar sein, wenn im ausreichenden Umfang Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, die ein überproportionales Anwachsen der Mieten – bei steigenden Kosten, wie zum Beispiel die Bepreisung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes – verhindern helfen.

Angesichts der Vielzahl der Herausforderungen im Gebäudebereich hat sich die Genossenschaft für ein pragmatisches Vorgehen entschlossen. Zunächst wurden deshalb die Verbrauchsparemeter der Gebäude erfasst und von einem externen Gutachter nochmals überprüft.

71 % aller Wohnungen befinden sich in den Energieeffizienzklassen A - D. Im Fokus stehen also unter energetischen Gesichtspunkten die Effizienzklassen E - H. In den hohen Verbrauchsklassen F - H befinden sich aber bis zu 80 % Denkmalbestand, die eine energetische Ertüchtigung kaum zulassen.

Aus diesem Grunde kann zur Verbesserung der Energieeffizienz und auf dem Wege zur Klimaneutralität der sinnvolle Pfad von Hülle + Heizung + Erneuerbare Energien nicht überall umgesetzt werden. Der Schwerpunkt wird deshalb auf die Dekarbonisierung gelegt, um die in der GEG-Novelle definierte Vorgabe von 100 % erneuerbare Wärmeversorgung bis 2045 zu erreichen.

**Weitere wichtige Parameter für den Gebäudebestand der Bauverein Halle & Leuna eG:**

**Endenergiebedarf in kWh/  
m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche/Jahr: 119**

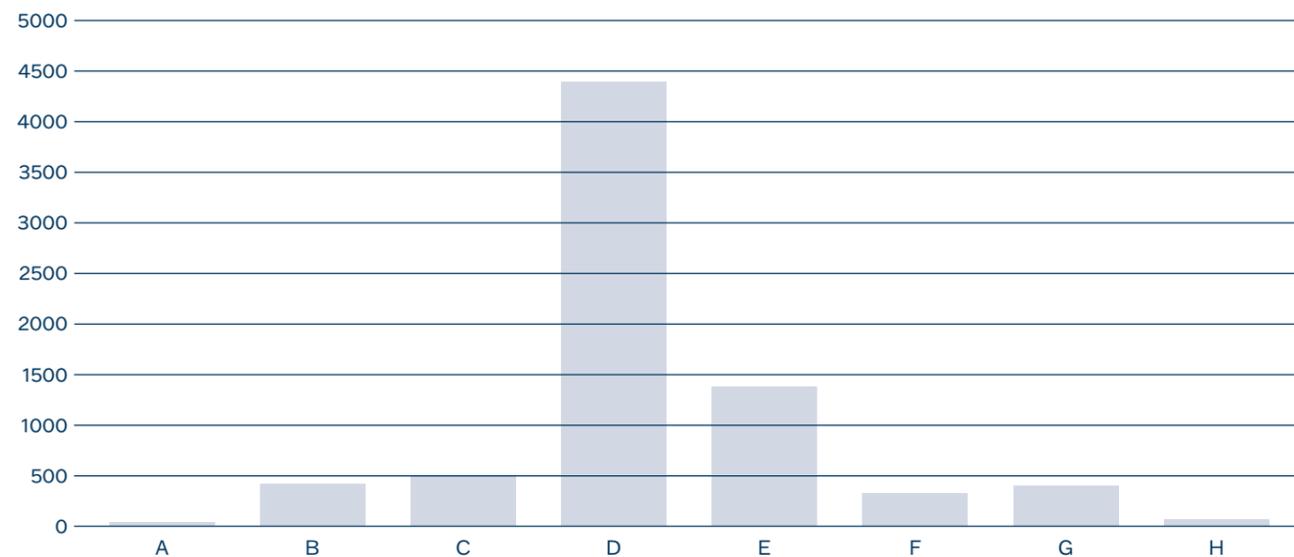
**CO<sub>2</sub> Emissionswerte Endenergie  
in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche/Jahr: 25**

**Fernwärmeanteil/nach m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche: 61 %**

**Nahwärmeanteil/Erneuerbare/  
nach m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche: 12 %**

**Erdgasanteil/nach m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche: 26 %**

**Wohnungen nach Energieeffizienzklassen**



Aus energetischer Sicht entspricht der Gebäudebestand der Genossenschaft bereits sehr gut den Anforderungen der Energiewende. Echte Pluspunkte sind hier die umfangreiche Nutzung der Fernwärme, die moderne Nahwärmeversorgung und eine Vielzahl von Modernisierungen der Vergangenheit. In den nächsten Jahren werden die dezentral versorgten Wohnungen mit relativ hohen Verbrauchswerten im Mittelpunkt der weiteren Energieeinsparmaßnahmen stehen.

**Der Bauverein hat maßgebliche Klimaziele schon jetzt erreicht!**

Zum Stichtag 31.12.2023 können bei einer Betrachtung des derzeitigen Gebäudebestandes mit den aktuellen Verbrauchsparametern gegenüber dem gleichen Gebäudebestand 1990 mit den damaligen Verbrauchsdaten nahezu die Hälfte der Energie eingespart werden. Bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen können gegenüber 1990 durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung bei Fernwärme und Nahwärme/Blockheizkraftwerken mehr als 62 % eingespart werden. Unsere Genossenschaft hätte also bereits heute nahezu auch die neuen verschärften Ziele der Bundesregierung zur CO<sub>2</sub>-Absenkung bis zum Jahr 2030 (Verringerung um 65 %) erreicht!

**Viele Gebäude entsprechen schon heute sehr gut den Anforderungen der Energiewende. Große Pluspunkte sind hier jetzt die umfangreiche Nutzung der Fernwärme, die moderne Nahwärmenetzversorgung und eine Vielzahl von Modernisierungen. Daran knüpfen wir in der Zukunft an.**



Was ist Wohnen? Für die einen ein Menschenrecht oder zumindest ein Grundrecht, für andere ein Anlageprodukt. Für die einen ist es immer zu knapp und wenn verfügbar, dann zu teuer, für andere dürfte es ruhig noch etwas teurer sein. Im Wohnen bündelt sich eine zentrale Frage unserer Zeit. Es gab in jüngster Vergangenheit wohl nur wenige Themen, die so erbittert diskutiert werden, wie das Thema Wohnen. Es geht um Preise, um Knappheit, aktuell auch um Heizungsvarianten und um Energiepreise, es geht um Vermieter, Verwalter, Wohnungsmakler und sehr oft nur darum, für den einzelnen eine Wohnung zu finden.

Welche Rolle übernimmt der Staat, gerade da wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist. Die Regierungskoalition ist damit angetreten, in jedem Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel wurde bislang in jedem Jahr verfehlt. In den knappen Märkten fehlt es zur Umsetzung des Ziels am knappsten Produktionsfaktor – dem Boden. Ein Grundstück ist nun mal Voraussetzung zum Bauen und Flächen sind eben knapp in den nachgefragten Immobilienmärkten. Und der Boden ist teuer. Zudem steigen die Kosten für Baumaterialien ständig, Handwerkerlöhne werden teurer, die Zeiten billiger Darlehen sind vorbei. Und als wenn all das noch nicht ausreichte, werden die Ansprüche an die Neubauerstellung immer höher. Angesichts des Klimawandels verständlich, aber Gift für günstige Baupreise und damit letztendlich für bezahlbare Mieten. Unter diesen Bedingungen ist die Baukonjunktur 2023 eingebrochen, besonders empfindlich hat es den Mietwohnungssektor getroffen.

**In einem nicht von Nachfrageüberhängen bestimmten Markt stellt sich skizzierten Entwicklung die Frage, was ist das Selbstverständnis einer großen Genossenschaft bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum und welche ökonomischen Rahmenbedingungen gelten dabei?**

Eine Wohnungsgenossenschaft ist zugleich ein Wirtschaftsunternehmen. Sie konkurriert wie im Fall des Bauvereins auf einem Markt mit relativ verhaltener Nachfrage – verglichen mit vielen anderen Großstädten – mit vielen anderen Wohnungsanbietern um Mieter. Gleichzeitig sind jeder Vermieter, jedes Wohnungsunternehmen und damit auch die Genossenschaft völlig unabhängig von der Rechtsform abhängig von Finanzierungsbedingungen. Die gilt bei Investitionen oder auch die Vereinbarungen von Zinssätzen bei laufenden Krediten nach Ende der jeweiligen Zinsbindung.

Die Genossenschaft muss also in einem stark umworbene Markt möglichst soliden, attraktiven und in Teilsegmenten auch sehr hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für Mieter bieten können und zugleich als Wirtschaftsunternehmen bei dem Ringen um günstige Finanzierungsbedingungen gute Kennzahlen und damit betriebswirtschaftlichen Erfolg vorweisen. Somit sind die Investitionen in den Wohnungsbestand für Bestands- und Neumieter enorm wichtig als Argument für das Wohnen beim Bauverein und zugleich sind auch die Konditionen für die laufenden Finanzierungen wichtig, denn diese wirken mit-

telbar über das Zinsniveau auf den Mietpreis – und damit auch wieder auf die Attraktivität des Wohnens.

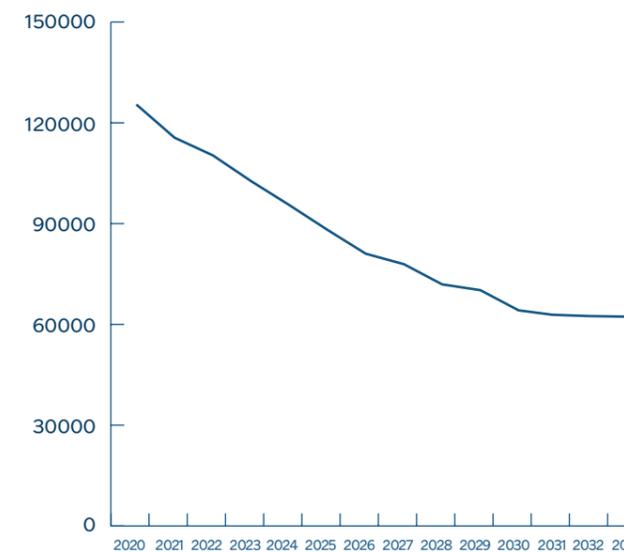
In einem marktwirtschaftlichen Wirtschaftssystem sind dies ökonomische Tatsachen. Diese Tatsachen gelten natürlich auch für den Bauverein. Es gibt dennoch einen wichtigen Unterschied zwischen Genossenschaften und anderen Wohnungsanbietern. Das ist die Rechtsform der Genossenschaft. Mit der Rechtsform ist Nachhaltigkeit auch beim Wirtschaften garantiert. Denn die Gewinne, die im Rahmen der Vermietung entstehen, werden in einer Genossenschaft immer wieder investiert: bei den verschiedenen Baumaßnahmen, bei Instandhaltungen und auch bei einer Vielzahl der sozialen Angebote. So nutzen die erzielten Gewinne allen Mitgliedern. Die Genossenschaft gehört gesamtheitlich ihren Mitgliedern

und deshalb kann kein Gewinn an externe Anteilseigner abfließen. Dies ist bei anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen grundlegend anders, weil hier der Gesellschafter oder Anteilseigner an dem erzielten Ergebnis partizipieren kann – und dies auch häufig macht, denn dies ist sein Geschäftsmodell. Die Genossenschaft wird als wirtschaftliches, rentables Unternehmen geführt, aber ohne eine Profitmaximierung anzustreben. Denn der wirtschaftliche Erfolg soll zum Vorteil der Mitglieder erreicht werden und darf diese deshalb nicht durch zu hohe Mieten überlasten. Es sollte also – von allen Unwägbarkeiten des Marktes abgesehen – zunächst immer ein wirtschaftlicher Erfolg verfolgt werden, der zum Beispiel Investitionen in den Bestand erst ermöglicht. Zugleich darf dieser Erfolg aber nicht die langjährigen Mieter oder die Neukunden belasten.

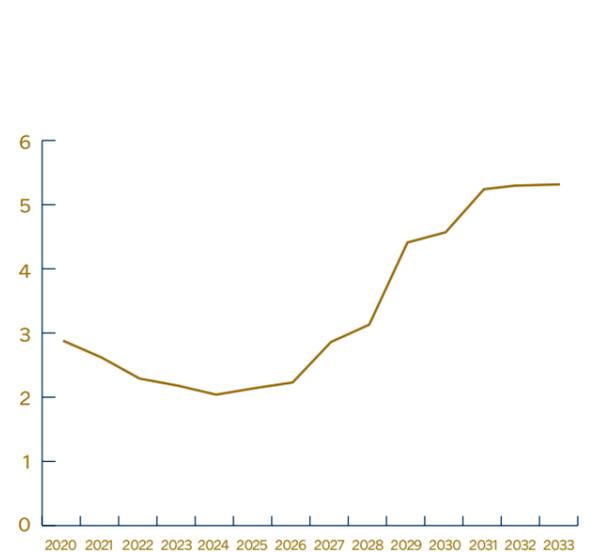
Nach unserer festen Überzeugung verfolgen wir angemessene und möglichst langfristige Gewinne – damit wird eine ökonomisch strukturelle Nachhaltigkeit verfolgt, anstelle einer kurzfristigen Gewinnmaximierung.

## Welche Ergebnisse haben wir in der Genossenschaft im Jahr 2023 erzielt?

**Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Angaben in Tausend Euro)**



**Entwicklung des Fremdkapitalzinses, Simulation ab 2022 unter Risikogesichtspunkten (Angaben in Prozent)**





## FINANZMANAGEMENT/LIQUIDITÄT UND SICHERHEIT

Der Schwerpunkt bleibt weiterhin darauf gerichtet, die Genossenschaft weiter zu entschulden und die strategische Strukturierung sowie Optimierung der Besicherungssituation voranzutreiben. Im vergangenen Geschäftsjahr 2023 wurden die bestehenden Darlehen der Genossenschaft wie geplant in Höhe von insgesamt 6,9 Millionen Euro zurückgezahlt. Es wurden keine neuen Darlehen im Geschäftsjahr aufgenommen.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden somit im Vergleich zum Vorjahr um weitere 6,4 % auf 100,6 Millionen Euro reduziert (Vorjahr: 107,5 Millionen Euro). In den letzten fünf Jahren konnte allein eine Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten um 27,4 % erreicht werden. Im gleichen Zeitraum verringerten sich die Zinszahlungen um 7,7 % auf nunmehr 2,3 Millionen Euro (Vorjahr: 2,5 Millionen Euro). Die durchschnittliche Zinsbelastung bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2023 beträgt 2,31 % (Vorjahr: 2,26 %). Die Objektbelastung liegt aktuell bei 220,41 Euro pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: 235,50 Euro).

Im kommenden Geschäftsjahr läuft die Zinsbindung für Darlehen in Höhe von 2,7 Millionen Euro aus, diese werden zu bereits vereinbarten Konditionen weitergeführt. Bei einem Anteil von 50,6 % der aktuellen Darlehen bestehen Zinsbindungen für mehr als fünf Jahre, was dazu führt, dass Zinsänderungsrisiken als gering eingestuft werden können.

Die bereits bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen aus der Vergangenheit bieten zusätzliche Planungssicherheit für Teile des Kreditportfolios bis mindestens 2036.

Die Kreditverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner.

Der Finanzmittelbestand der Bauverein Halle & Leuna eG beträgt per 31.12.2023 7,9 Millionen Euro (Vorjahr 7,9 Millionen Euro).

Die Genossenschaft wurde erneut von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft, wie es im Rahmen der Bonitätsanalyse erfolgte. Die langjährigen positiven Bonitätseinstufungen seitens der Bundesbank bestätigen die Leistungsfähigkeit und Finanzkraft der Genossenschaft.

## RISIKOMANAGEMENT/CHANCEN UND RISIKEN STEUERN

Die Geschäftstätigkeit der Bauverein Halle & Leuna eG birgt wie jede unternehmerische Aktivität Risiken, die entweder aus der Geschäftstätigkeit selbst entstehen oder aus externen Einflüssen auf unsere Genossenschaft wirken. Das Risikomanagement ist in unserer Wohnungsgenossenschaft ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung, der dazu dient, die Unternehmenssituation genau zu bewerten. Unser auf unternehmerische Belange ausgerichtetes Risikomanagementsystem beinhaltet neben internen Kontrollen, Soll-Ist-Analysen und Prognosen auch eine operative sowie strategische Finanz- und Wirtschaftsplanung. Die Hauptbereiche, auf die wir uns konzentrieren, umfassen die Überwachung der Mietentwicklung, Erlösschmälerungen, Fluktuation, Liquiditätslage sowie Finanzierungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Diese Daten sind für die Genossenschaft entscheidend, um Risiken zu planen, zu steuern und zu überwachen. Die Analysen werden abteilungsübergreifend durchgeführt, und zusammengefasste Berichte werden regelmäßig dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Aufgrund der langfristig ausgerichteten Finanzierung unserer Immobilien bestehen aktuell keine unmittelbaren Risiken für die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft. Allerdings haben sich die Finanzierungsbedingungen im Vergleich zu früheren historischen Tiefständen bereits merklich verschlechtert. Zudem sind bedeutende Preissteigerungen bei Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten zu verzeichnen.

Es ist wichtig, bei der Risikobewertung des eigenen Gebäudebestands die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu berücksichtigen, da eine Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erforderlich ist. Künftige gesetzliche Anforderungen bezüglich der Energieeffizienzklasse von Gebäuden werden voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen der Genossenschaft haben.

Angesichts unserer fortlaufenden umsichtigen Unternehmensführung und der laufenden Aktualisierung unserer finanziellen und geschäftlichen Planung lassen sich keine bedeutsamen Risiken identifizieren, die den Bestand der Genossenschaft gefährden oder einen maßgeblichen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben könnten.

## IT-SERVICE

Im Berichtsjahr stand das IT-Team der Genossenschaft vor besonderen Herausforderungen. Die sich ständig verändernde Sicherheitslage erforderte eine Überprüfung und Anpassung unserer technischen und organisatorischen Maßnahmen. Um diese Aufgaben zu meistern, hat die IT-Abteilung mit einer neuen Mitarbeiterin Unterstützung bekommen. Luna Elster ist hauptsächlich im Endgeräteservice tätig und ermöglicht es uns, trotz der gestiegenen Arbeitslast, unsere Aufträge schnell und zuverlässig abzuwickeln.

Updates, Systemwartungen und die Bereitstellung neuer Anwendungen sind nun nahezu vollständig automatisiert. Zukünftig werden diese Prozesse sowie die Störungsannahme und die Verwaltung aller IT-Aufgaben über ein Ticket-System („Service Desk“) gesteuert. Das Ziel ist es, die interne Kommunikation bei Störfällen zu beschleunigen und die damit verbundenen Prozesse zu vereinfachen und zu vereinheitlichen.

Die Bauverein Halle & Leuna eG steht vor der Herausforderung, Prozesse digital abzubilden und effizienter zu gestalten. Dafür wurde das Team Digitalisierung ins Leben gerufen. Die Zusammenarbeit zwischen beiden Abteilungen ermöglicht es uns, eine neue ganzheitliche IT-Strategie für das Unternehmen zu entwickeln. Neue Softwareprodukte werden nun gemeinsam hinsichtlich der Geschäftsprozesse, IT- und Sicherheitsanforderungen evaluiert. Dadurch können sie schneller in den produktiven Betrieb überführt werden.

## DIGITALISIERUNG

Die rasante Entwicklung digitaler Technologien beeinflusst unser Leben seit vielen Jahren. Sie verändert die Art und Weise, wie wir miteinander kommunizieren, uns verabreden oder Einkäufe erledigen. Im Jahr 2020, als das Coronavirus die Welt erfasste und Ausgangssperren oder Kontaktbeschränkungen notwendig wurden, waren digitale Lösungen ein entscheidender Faktor, um unsere Wirtschaft am Laufen zu halten. Die Digitalisierung ist ein entscheidender Treiber für Innovation, Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit in vielen unterschiedlichen Bereichen. Als Wohnungsgenossenschaft müssen wir uns neuen Herausforderungen anpassen und die Chancen der Digitalisierung nutzen, um zukunftsfähig zu bleiben.

→ Startklar für eine digitale Zukunft:  
Ina Landfermann und Tom Stadelmann (v.l.)

## Neue Abteilung mit klaren Zielen

Mit der Gründung der Abteilung Digitalisierung im Jahr 2023 haben wir einen entscheidenden Schritt in Richtung Zukunft gemacht. Ina Landfermann und Tom Stadelmann haben den Auftrag, bestehende Prozesse zu analysieren und mit Hilfe digitaler Lösungen zu optimieren. Dabei geht es nicht nur um die Steigerung der Effizienz, sondern auch um die Schaffung eines digitalen Ökosystems in Zusammenarbeit mit unserer IT-Abteilung. Wir sind überzeugt, dass dies den Bauverein für die Herausforderungen der Zukunft rüsten und die Zufriedenheit der Mitglieder und Mitarbeiter nachhaltig steigern wird.

Um einen Mehrwert zu schaffen, ist die Expertise unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entscheidend. Wir haben daher einen Ideenpool im Intranet geschaffen, in dem Anregungen und Wünsche zum Thema Digitalisierung gesammelt werden können. Die Mitarbeiter werden aktiv in die digitale Transformation eingebunden und der Bearbeitungsstand ist jederzeit einsehbar. Eine wichtige Rolle spielten auch themenbezogene Workshops. In diesen Workshops wurde gemeinsam über aktuelle Prozesse diskutiert und Anforderungen sowie Ideen für neue Lösungen entwickelt.

Im Sommer 2023 fiel der Startschuss für unser erstes Digitalprojekt mit der Entscheidung für eine Software zur Digitalisierung des Rechnungseingangs. Der komplexe Prozess von der Beauftragung einer Leistung über die Rechnungsstellung und -prüfung bis hin zur Zahlung umspannt neben einem Großteil



unserer Mitarbeitenden auch unsere Geschäftspartnerinnen und -partner. In den vielen analogen Bearbeitungsschritten verbergen sich enorme Potenziale für beide Seiten. Im ersten Schritt sollen nun passende Lösungen entwickelt werden, um Papier- und Zeitaufwand sowie manuelle Arbeitsschritte und mögliche Fehlerquellen zu reduzieren.

Wir möchten die Chancen der Digitalisierung auch in unserem Kerngeschäft nutzen, um unseren Interessenten und Mitgliedern einen zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen Service zu bieten. In individuellen Mitarbeiterinterviews haben wir wichtige Themenpunkte gesammelt. Wir werden diese in Workshops diskutieren, um gemeinsam kreative Ideen und Lösungsansätze zu entwickeln. Die Ergebnisse bilden die Entscheidungsgrundlage für die Einführung neuer digitaler Produkte. Seit 2023 ist der Bauverein Mitglied im Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft, kurz Digiwoh. Der Verein wurde 2020 vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit verschiedenen Wohnungs- und Technologieunternehmen gegründet und bietet eine Plattform für den Informations-, Wissens- und Erfahrungsaustausch in allen Fragen zur digitalen Transformation. Dank der Teilnahme am Zertifikatslehrgang Digitalisierungs- und Transformationsmanager der Wohnungswirtschaft an der EBZ Akademie konnten unsere neuen Kollegen nicht nur neue Methoden kennenlernen, sondern auch wertvolle Kontakte zu anderen Wohnungsunternehmen knüpfen. Wir sind zuversichtlich, dass diese Erfahrungen in Zukunft in unseren Arbeitsalltag integriert und umgesetzt werden können.

## **GESUNDHEITSFÖRDERUNG – MOTIVIERT UND HÄLT FIT**

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind essentiell für die Zukunftssicherung unserer Genossenschaft. Deshalb bieten wir ein positives Arbeitsumfeld mit verschiedenen Arbeitszeitmodellen, zahlreichen Weiterbildungsmöglichkeiten und Chancengleichheit.

Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Prävention haben wir in unseren Unternehmensleitlinien fest verankert. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze, an denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicher und unfallfrei arbeiten können.

Nicht nur flexible Arbeitszeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielen hierbei eine wesentliche Rolle, sondern natürlich auch in diesem Zusammenhang die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Wenn Mitarbeitende ihr Privat- und Arbeitsleben optimal aufeinander abstimmen können, steigt die Produktivität spürbar. So werden Schlagworte wie Work-Life Balance oder Work-Life Integration zur gelebten Unternehmenskultur.

Eine Gripeschutzimpfung wurde wieder am Arbeitsort angeboten und auch angenommen.

Eine regelmäßige Versorgung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit verschiedenen frischen Obstsorten aus der Region konnten wir weiterhin bereitstellen. Die Nachfrage nach diesem Angebot ist ungebrochen groß.

Für einen sportlichen Ausgleich zum Büroalltag stehen den Mitarbeitern die Fitnessräume in der Hauptgeschäftsstelle am Schülershof zur Verfügung. Die Sporträume können außerhalb der Arbeitszeit, auch von den Familienmitgliedern der Beschäftigten, kostenfrei genutzt werden. Zusätzlich können sich die Mitarbeitenden donnerstags durch eine 30-minütige-Wohlfühlmassage durch eine Physiotherapeutin verwöhnen lassen.

Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitenden zum einen die Krankenhaus-Zusatzversicherung des Netzwerks „Wir für Gesundheit“, so dass unsere Mitarbeitenden im Falle eines Krankenhausaufenthalts besser versorgt sind. Zum anderen die Zusatzversicherung bei der SDK (Süddeutsche Krankenversicherung). Diese ermöglicht ihnen einen Zuschuss zum Zahnersatz, einen Zuschuss zur Zahnpflege, eine Zuzahlung zur Brille und eine Breitbandversicherung. Und einen Zuschuss zur Computer-Arbeitsplatzbrille gibt es noch zusätzlich.

**Als Wohnungsgenossenschaft  
müssen wir uns neuen Herausforderungen anpassen und die Chancen der Digitalisierung nutzen, um zukunftsfähig zu bleiben.**

**Flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens schaffen optimale Arbeitsbedingungen. Der Begriff der Work-Life-Balance wird zur gelebten Unternehmenskultur beim Bauverein.**



## PERSONALPLANUNG/-ENTWICKLUNG

Seit vielen Jahren wird eine langfristige Personalbedarfsplanung im Unternehmen vorgenommen, um den Personalbedarf genau zu ermitteln. Im vergangenen Geschäftsjahr gab es vier altersbedingte Personalabgänge. Aufgrund von Kündigungen aus verschiedenen Gründen heraus, wurde eine Stelle in der Abteilung Rechnungswesen sowie zwei Stellen bei den Hausmeistern neu besetzt. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir uns im Bereich der Digitalisierung neu aufgestellt. Mit zwei neuen Mitarbeitenden wollen wir die Digitalisierung im Unternehmen voranbringen.

Der Schwerpunkt der Weiterbildung der Mitarbeitenden lag auch im Jahr 2023 entsprechend der Arbeitsaufgaben in fachspezifischen Themen. Zum Teil fanden diese digital, aber auch in Präsenz statt. So haben unter anderem unsere Mitarbeiterin und unser Mitarbeiter der Digitalisierungsabteilung an einem Lehrgang zum Digitalisierungs- und Transformationsmanager in der Wohnungswirtschaft erfolgreich teilgenommen

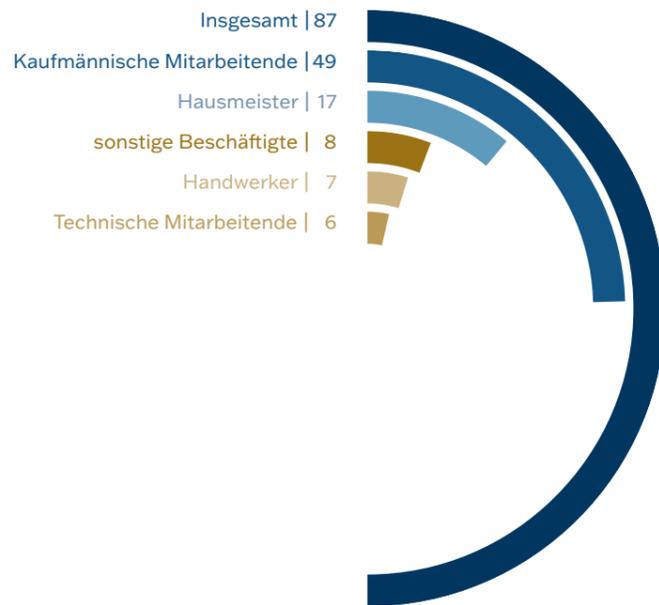
Seit vielen Jahren werden in der Genossenschaft Immobilienkauffrauen und -männer ausgebildet. Die Zahl der Bewerbungen ist leider etwas zurückgegangen. Aus 25 Bewerbungen haben wir uns für zwei Auszubildende entschieden.

Für den Praxisplatz des Dualen Studiums der Immobilienwirtschaft wurden 2023 wie bereits im vergangenen Jahr keine Studierenden vertraglich gebunden. Momentan betreuen wir noch einen Studenten an der Berufsakademie Sachsen Leipzig.

Nach der 3-jährigen Ausbildung haben zwei Auszubildende im Sommer ihre Prüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau erfolgreich abgelegt. Eine Auszubildende wurde nach der Ausbildung bei der Genossenschaft im IT-Bereich übernommen.

## PERSONALBESTAND

Die nachstehende Tabelle weist den Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG per 31.12.2023 aus (ohne Vorstand/ohne Auszubildende):



Der Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Dies resultiert daraus, dass wir eine neue Abteilung Digitalisierung mit einer Mitarbeiterin und einem Mitarbeiter verstärkt haben.

Circa ein Drittel unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeitet in Teilzeit oder ist geringfügig beschäftigt.

Der männliche Anteil der Mitarbeiter im Gesamtpersonalbestand ist mit 55,5 % gegenüber den Mitarbeiterinnen mit 44,5 % deutlich höher und gegenüber 2022 auch etwas angestiegen. Bei den Führungskräften liegt der männliche Anteil bei 100 %.

## DANK AN DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Viele Menschen leiden unter dem Eindruck, vielen Krisen, vor allem aber Unsicherheiten ausgesetzt zu sein. Und tatsächlich erleben wir eine Zeitspanne vielfältigster Krisen. Krieg in Israel und in der Ukraine, weltweite Fluchtbewegungen, Klimawandel, ein auch 2023 noch hoher Anstieg von Preisen und zudem eine nicht vollständig gelöste Energiewende.

Alle diese Krisen wirken gleichzeitig und alle spiegeln sich auch in unserer täglichen Arbeit wider. Viele neue Maßnahmen zur Krisenbewältigung, neue Gesetze, Verordnungen und Handlungsanweisungen beeinflussen unsere Arbeitszeit.

Glücklicherweise waren unsere Branche und damit auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von dem Rückgang der allgemeinen Wirtschaftsleistung nicht betroffen – wohl aber von den drastisch gestiegenen Lebenshaltungskosten.

Denn die Menschen wohnen natürlich weiterhin – unser Geschäftsmodell ist damit besonders krisensicher gegenüber konjunkturellen Schwankungen – denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Zum anderen enthält die Krisenfestigkeit aber auch eine enorme Verpflichtung. Denn wir werden alle auch damit konfrontiert, dass es einer großen Zahl von Mieterinnen und Mietern nicht ähnlich gut geht. Das Erleben der Krisen macht viele Menschen weniger kompromissbereit. Wirtschaftliche Unsicherheit und Existenznöte verschärfen Problem im Miteinander.

Die daraus resultierenden Probleme, Überforderungen unserer Mitglieder, Unzufriedenheiten und Veränderungswünsche versuchen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu lösen und tragen dazu bei, das Versprechen der Genossenschaft auf ein gutes und dauerhaftes Wohnen einzulösen. Auch 2023 haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr viel geleistet, um unsere Hauptaufgabe zu erfüllen – das Wohnen in der Genossenschaft mit hoher Qualität.

Das alles ist nicht immer einfach und es ist keineswegs selbstverständlich. Aber es ist wichtig. Und es wird auch zukünftig immer wichtiger werden. Denn die Zeit der wahrgenommenen Unsicherheit und vielfältigen Problemlagen wird noch einige Jahre andauern. Für diesen hohen Einsatz danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter!

Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft lebt schließlich vom Vertrauen und vom Einsatz aller für die gemeinsamen Ziele. Genossenschaft bedeutet nach unserem Selbstverständnis, gemeinsame Ziele auch gemeinsam zum Nutzen aller Mitglieder umzusetzen. Unser Leitbild zählt die wichtigsten Werte für ein gutes Miteinander auf: Fairness, Kommunikation, Dienstleistungsbereitschaft, Zuverlässigkeit, Motivation, Kreativität, Gemeinsamkeit und Toleranz. Und diese Werte leben alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dafür einen großen und herzlichen Dank!

Wir bedanken uns außerdem bei allen Mitgliedern des Betriebsrates für die verlässlichen und in einem guten Klima geführten Gespräche und Abstimmungen und die erneut sehr konstruktive und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit.

**Gewohnt wird immer.  
Das schafft zum einen  
Sicherheit, bringt  
jedoch auch eine enorme  
Verantwortung für  
unsere Genossenschaft  
mit sich.**

# NACHHALTIGKEITSBERICHT SOZIALE VERANTWORTUNG

## Nachhaltigkeit in der Dimension Soziales – das ist vor allem gelebte soziale Verantwortung.

Bei den drei Säulen der Nachhaltigkeit – also Ökologie, Ökonomie und Soziales ist die Verantwortung, die sich für das Handeln in ökologischen Zusammenhängen oder bei wirtschaftlichen Entscheidungen ergibt im Sinne des Sozialen mitgedacht. Denn natürlich führen ökologische sinnvolle Entscheidungen zu beispielsweise höheren Kosten oder eben bessere Wohnungsstandards und Modernisierungen zu höheren Mieten. Es gibt keine einseitige Konzentration der Nachhaltigkeit auf ausschließlich ökologische Aspekte und auch nicht auf nur wirtschaftliche Fragen.

Beim Wohnen und auf der Ebene der Genossenschaft ist die grundlegende Ausrichtung und vor allem das Abwägen und Berücksichtigen sozialer Folgen unverzichtbar. Die Genossenschaft dient schließlich ihren Mitgliedern und sie übernimmt soziale Verantwortung – auf Dauer. Dazu sind nicht nur einzelne soziale Aspekte wichtig, sondern es geht um die folgenden Grundsatzfragen: Was ist sozial? Was ist im sozialen Sinne nachhaltig? Wie kann eine Genossenschaft wertbezogen mit einer sehr langfristigen Perspektive geführt werden?

## SOZIALE VERANTWORTUNG UND SOZIALER ASPEKT DER WOHNUNGSVERSORGUNG

Die Genossenschaft erfüllt den Förderauftrag für die Mitglieder. Laut Satzung ist das die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Drei Grundsätze für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung:

- Die Wohnung muss angemessen sein hinsichtlich Größe, Ausstattung und Wohnkomfort.
- Die Wohnung muss erreichbar sein; zugänglich oder erreichbar im physischen Sinne (also möglichst wenige Barrieren) als auch im Sinne eines für den Wohnungssuchenden auch erreichbaren Angebotes.
- Die Wohnung muss bezahlbar sein – und dies auf Dauer.

**Kurz gesagt: eine Wohnung beim Bauverein soll angemessen sein, zugänglich und leistbar. Diese Grundsätze sind prägend für die Wohnungsbestandsentwicklung und die Ausrichtung auf die Mieter- und Kundenwünsche der Genossenschaft.**

Die Genossenschaft bietet den vorhandenen Wohnraum den Mitgliedern zur Miete mit einem Dauernutzungsvertrag an – das ist das Kerngeschäft. Dieser Wohnraum sollte möglichst gut den Bedürfnissen der gegenwärtigen Bewohnerinnen und Bewohner und auch den Wünschen der jeweils aktuell und zukünftig nachfragenden Mitglieder entsprechen.

Angemessen für möglichst viele Mitglieder kann der Wohnraum sein, wenn er vielfältig hinsichtlich der Wohnlagen ist und unterschiedliche Wohnungsgrößen und Ausstattungen vorhält. Wenn der Wohnraum außerdem noch barrierearm ist und am Ende dabei bezahlbar bleibt, sind die wichtigen sozialen Aspekte erfüllt.

## Erreichbarkeit

Das Durchschnittsalter aller Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft beträgt aktuell ca. 53 Jahre. Dabei ist die Bewohnerschaft ziemlich polarisiert. Eine große Zahl jüngerer Haushalte steht einer sehr großen Anzahl von Haushalten im Rentenalter gegenüber. Unsere Gesellschaft wird insgesamt älter. Was grundsätzlich eine sehr gute Entwicklung ist, verlängert sich doch so die Lebenszeit deutlich. Die Zeit des noch vitalen und aktiven Alters endet aber dennoch irgendwann und dann werden für die Genossenschaftsmitglieder Wohnungen wichtiger, die nicht nur über viele Treppenstufen erreichbar sind. Barrierearmut und Barrierefreiheit werden vor allem in den Großsiedlungen erwünscht, die besonders durch die selektive Abwanderung der Jüngeren in den vergangenen Jahren gekennzeichnet sind. Denn hier steigt das Durchschnittsalter weiter an und die Anzahl der Mitglieder im Rentenalter nimmt zu.

An einigen Wohnstandorten der Genossenschaft nehmen die Anteile der Hochbetagten über 75 oder über 85 Jahre leicht zu. Unter der Annahme, dass bei steigendem Alter die Angewiesenheit auf barrierearme Wohnungen eher zunehmen wird, reicht die Anzahl der barrierearmen Wohnungen in den Wohngebieten zukünftig nicht aus.

So sind gegenwärtig ca. 10 % aller Wohnungen über Aufzüge erreichbar und damit bis auf wenige Stufen nahezu barrierearm oder zumindest barrierereduziert. Im Gesamtbestand der Genossenschaft sind nur ca. 1 % der Wohnungen mit Hilfe von nachträglichen Rampen oder durch schwellenlose Bauweise wirklich barrierefrei erreichbar.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung der Altersstruktur an allen Standorten wird bis zum Jahr 2030 mit einer Anzahl von etwa 2.000 bis 2.200 Seniorenhaushalten bei der Genossenschaft gerechnet. Dieser Nachfrage steht aber kein ausreichendes Angebot gegenüber. Auch bei Hinzurechnung aller Erdgeschosswohnungen zeigt sich hier weiterer Modernisierungs-

bedarf, um dieser erwarteten Nachfrage auch in Zukunft gut entsprechen zu können.

Mit weiteren Aufzugseinbauten werden gemäß der mittelfristigen Planung der Genossenschaft nahezu 1.000 Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen sein, das entspricht dann einer Größenordnung von 13 % des Wohnungsbestandes. Diese Modernisierung wird allerdings mit Blick auf die Mietenentwicklung nur möglich sein, wenn entsprechende Förderprogramme zur Verfügung stehen.

## Bezahlbarkeit

Der Preisanstieg in vielen Lebensbereichen ist unübersehbar, auch wenn die Inflation gegenüber dem Jahr 2022 etwas zurückging. Die Inflation war aber auch 2023 so hoch, wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Auslöser war nicht nur der Krieg in der Ukraine, sondern auch klimabedingte Ernteauffälle, weltweite Lieferkettenprobleme und eine Preis-Lohnspirale die zu höheren Preisen führten. Auch wenn die Mietpreisentwicklung nicht mehr so schnell anstieg wie in der jüngsten Vergangenheit, so sind auch die Mietpreise gestiegen.

Mit Blick auf die soziale Verantwortung der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern ist die Mietentwicklung elementar. Denn für alle Mieter soll die Wohnung bei angemessener Größe und Ausstattung sicher und auf Dauer finanzierbar sein.

In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 wurde angesichts der dramatischen Inflationsentwicklung und der hohen Energiepreise auf Mieterhöhungen verzichtet. Dies stellt aber eine temporäre Ausnahme dar. In der Genossenschaft werden im Regelfall laufend moderate Mieterhöhungen durchgeführt. In deutlichen Zeitabständen von mindestens drei Jahren in den Liegenschaften und immer nur in kleinen Schritten. Auf diese Weise werden die wahrnehmbaren Preissteigerungen für die Genossenschaft zumindest teilweise ausgeglichen, der soziale Grundanspruch auf bezahlbares Wohnen in der Genossenschaft bleibt aber gewahrt. Deutlich wird dies an einer Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung.

So bleibt die künftige Mietbelastung, bei moderaten Mieterhöhungen deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerung, ausgedrückt durch die jährliche Inflationsrate. Für diese wurde in der Planung als Referenzwert ein gegenwärtig sehr niedriger Wert

von durchschnittlich 1,5 % jährlicher Steigerung angenommen (Preisstabilität herrscht hingegen nach Ansicht der Europäischen Zentralbank sogar bei bis zu 2 % jährlicher Preissteigerung!).

So stiegen die Mieten in den letzten 17 Jahren um insgesamt 13,0 % auf aktuell durchschnittlich 5,25 €/m<sup>2</sup>/Monat (2006: 4,60 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Inflationsrate stieg allerdings von 2006 um 36,3 % an – damit war die allgemeine Preissteigerung mehr als doppelt so hoch wie die Erhöhung der Nettokaltmiete bei der Genossenschaft im gleichen Zeitraum.

Mit einer nachhaltig sozialen Mietenpolitik wird den nur begrenzt steigenden Alterseinkünften und Löhnen und Gehältern in unserer Region entsprochen. Wohnen wird also, verglichen mit vielen anderen Gütern und Dienstleistungen, auch zukünftig für alle sozialen Schichten bei der Genossenschaft bezahlbar bleiben.

## HILFEVEREIN DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA e.V.

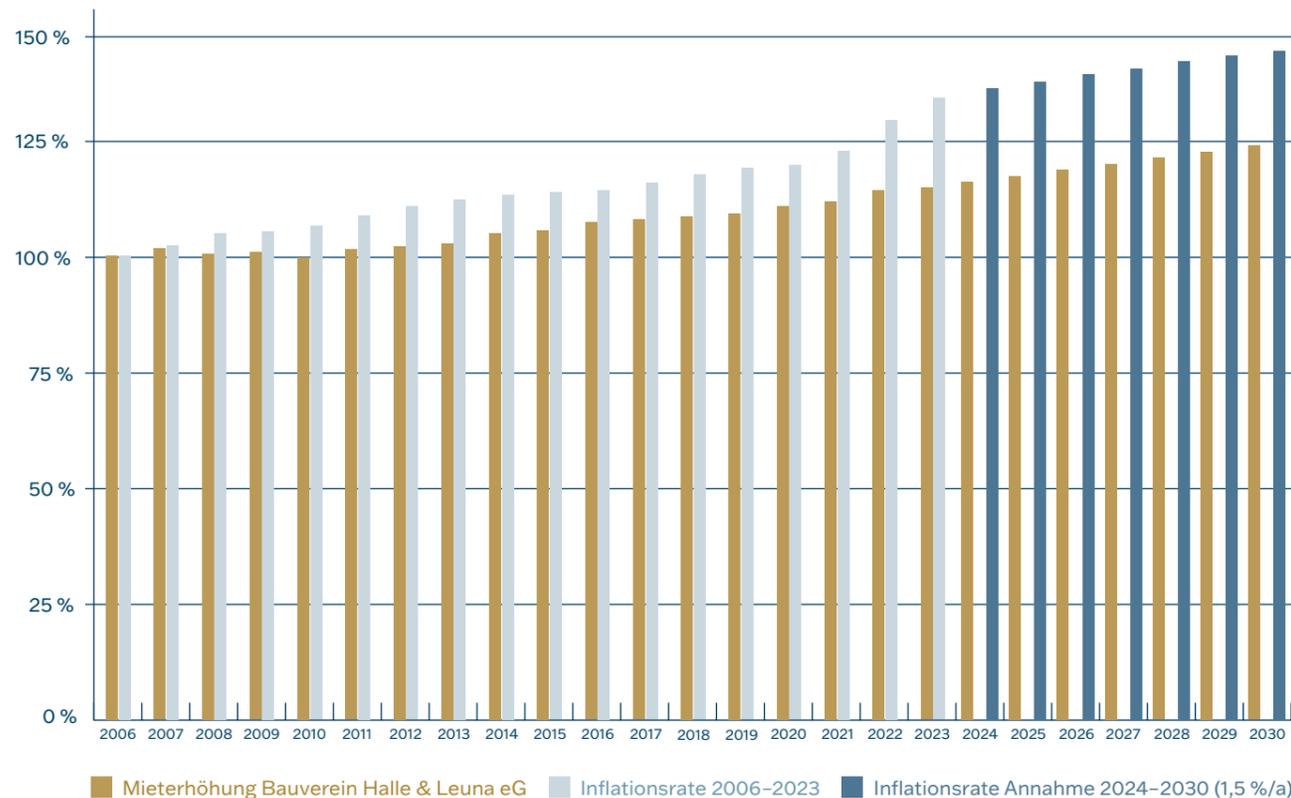
Angemessene, verfügbare, vor allem aber bezahlbare Wohnungen für die Mitglieder. Und das möglichst für immer. Das verstehen wir als Auftrag der Genossenschaft.

Im Alltag ereignen sich aber immer wieder Notfälle und es entwickeln sich Lebenslagen, die die Erfüllung dieses Auftrages erschweren oder auf Dauer unmöglich machen könnten. Für diese Fälle wurde in der Genossenschaft der Hilfeverein gegründet.

Und so ist es satzungsgemäßer Zweck, dass sich der Verein den Zweck der Unterstützung von Menschen in sozialen Notlagen verschreibt, insbesondere dann, wenn es der Aufrechterhaltung ihrer Wohn- und Lebensverhältnisse dient und hierbei...mildtätige Zwecke realisiert werden. Dabei fokussiert er sich maßgeblich, aber nicht ausschließlich, auf die in Not geratenen Mitglieder oder Bewohner der Bauverein Halle & Leuna eG. Darüber hinaus unterstützt der Verein andere gemeinnützige oder mildtätige Vereine in der Region.



### Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung



## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

**Der Corporate Governance Bericht der Genossenschaft orientiert sich am Deutschen Corporate Governance Kodex. Grundintention war ursprünglich die Entwicklung einer freiwilligen Leitlinie, um Grundsätze guter, fairer und transparenter Unternehmensführung einzuführen. Gerade in börsennotierten Gesellschaften sollten durch den Kodex Anleger und Aktionäre über Unternehmensentscheidungen besser informiert werden, um diese eventuell zu schützen.**

Bereits 2009 empfanden wir dieses Informationsbedürfnis als völlig berechtigt und berichten seitdem in Form eines kurzen Corporate Governance Berichts. Denn wir halten diese Information für wichtig im Sinne einer werteorientierten, verantwortungsvollen und damit guten Unternehmensführung. Insoweit gelten uns die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, obwohl dieser nicht bindend oder gar verpflichtend für die Genossenschaft ist, als gute Orientierung.

Die Genossenschaft wirbt beständig für das Vertrauen der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter, der Geschäftspartner, der Belegschaft und der Öffentlichkeit. Deshalb berichten wir auch ohne gesetzliche Verpflichtung regelmäßig zu den Themengebieten Aufsichtsrat, Vorstand, Transparenz, Vergütung der Organe und Beteiligungen der Genossenschaft. Die Berichterstattung wird ergänzt durch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung mit den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziale Verantwortung

**Der genossenschaftliche Förderauftrag:** Die Bauverein Halle & Leuna eG ist als Wohnungsgenossenschaft in erster Linie den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Dies geschieht bei allen Handlungen im Rahmen des genossenschaftlichen Förderauftrages. Das Genossenschaftsgesetz legt im § 1 diese Förderung der Allgemeinheit der Genossenschaftsmitglieder als vordringliche und erste Aufgabe einer Genossenschaft fest. Die Förderung ist dabei als Förderung aller Mitglieder im Sinne des satzungsgemäßen vorrangigen Zwecks der Genossenschaft zu verstehen. Für uns heißt das, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu gewährleisten.

↑ Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Michael Schädlich auf der Mitgliederversammlung

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

**Aufsichtsrat:** Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wird durch die Mitgliederversammlung gewählt. Er ist zuständig für die Beratung, Förderung und Überwachung des Vorstandes. Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr acht Mitglieder an. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse, die einen Teil der überwachenden und beratenden Tätigkeiten übernehmen. Aufsichtsrat und Vorstand pflegen über die wesentlichen Aspekte der Genossenschaft einen ständigen und vertrauensvollen Dialog. Zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrates gehört auch die Bestellung der Vorstandsmitglieder und die Festlegung deren Vergütung.

**Vorstand:** Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr aus zwei hauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Mitglied. Die Geschäftsordnung regelt die Geschäftsverteilung und jeweilige Zuständigkeit der drei Vorstandsmitglieder. Zu den wesentlichen Aufgaben des Vorstandes zählt die Führung der Genossenschaft, die Entwicklung, Festlegung und Kommunikation der Unternehmensstrategie sowie die Anleitung der Mitarbeiter. Der Vorstand veröffentlicht den Jahresabschluss und informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, rechtzeitig und umfassend über alle wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

## VERPFLICHTUNG ZUR TRANSPARENZ

Die Genossenschaft stellt ihren Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht, den gesamten Geschäftsbericht sowie darüber hinaus weitere wichtige Informationen regelmäßig auf der Internetseite der Genossenschaft zur Verfügung. Damit können sich alle Mitglieder über Belange der Genossenschaft schnell und zuverlässig informieren. Auch die interessierte Öffentlichkeit kann gewünschte Informationen unkompliziert erhalten. Zusätzlich senden wir unseren Mitgliedern und Mietern auf Nachfrage Geschäftsberichte sowie die Satzung gerne auch in Papierform zu.

## VERGÜTUNGSBERICHT

**Vergütung des Vorstandes:** Die Vorstandsvergütung gliedert sich in einen fixen und einen variablen Vergütungsanteil. Der variable Vergütungsanteil hängt von den Kennzahlen ab, die geeignet sind, eine langfristige positive und nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft zu gewährleisten. Wesentliche Indikatoren sind hierfür die Entwicklungen des Vermietungsergebnisses, des Hausbewirtschaftungsergebnisses und des Cashflows. Entsprechend des Grades der jeweiligen Zielerreichung wird die erfolgsabhängige Vergütung in Form von zwei separaten Zahlungen im Jahr gewährt.

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf eine betriebliche Altersversorgung. Den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern wird ein Dienstwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Gesamtvergütung des Vorstandes setzt sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

feste Vergütung	300.000,00 Euro
variable Vergütung	59.764,24 Euro
Gesamtvergütung	359.764,24 Euro

### Vergütung des Aufsichtsrates

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Jahresvergütung von insgesamt 66.000,00 Euro. In dieser Summe sind die Vergütungen für jede gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, Ausschusssitzungen, Fahrtkosten und ähnliche Aufwendungen enthalten.

### Vergütung der Mitgliedervertreter

Die Mitgliedervertreter erhalten seit 2015 eine angemessene Vergütung anstelle der früheren Sitzungsgelder und Fahrtkosten zu Sitzungen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 an die 62 Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter 17.470,00 Euro als Jahresvergütung ausgezahlt.

## BETEILIGUNGEN

Make or buy – selberrichten oder dazukaufen. So lautet die Devise, wenn es um Tätigkeiten geht, die ursprünglich nicht im Geschäftsbetrieb vorgesehen sind. Dabei handelt es sich aber regelmäßig um die Aufgabenbereiche, die Nutzen erbringen – für die Genossenschaft und damit auch für deren Mitglieder.

Neben dem selber machen oder dazukaufen gibt es aber noch einen Weg. Die Tätigkeiten in einer Tochtergesellschaft zu erbringen. Im Fall unserer Genossenschaft als verbundene Gesellschaft, was nichts anderes heißt, als dass hier eine 100-%-Beteiligung vorliegt. Die jeweilige Tochtergesellschaft also ausschließlich im Besitz der Genossenschaft ist. Das stellt nochmals mehr sicher, dass mit diesen Töchtern die genossenschaftlichen Ziele erreicht werden können!

Die Bauverein Halle & Leuna eG beteiligt sich entsprechend dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes und in Übereinstimmung mit der Satzung der Genossenschaft an anderen Unternehmen. Hierzu gehören zwei verbundene Unternehmen, die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Bauverein Energie & Service GmbH.

Die Bauverein Denkmal GmbH als Beteiligung wurde im Jahr 2023 auf die Genossenschaft verschmolzen. Dabei gingen die Gebäudebestände – die Großgarage Süd in Halle (Saale) sowie das historische Wohnensemble in der Mittelstraße in der halleischen Altstadt auf die Genossenschaft über. Die Vermietung an die Mitglieder und Nutzer erfolgt dabei natürlich weiter und zu den bekannten Konditionen und Preisen.

Die Genossenschaft hat als genossenschaftlichen Grundauftrag die Förderung der Mitglieder zu stärken. Die Beteiligungen ermöglichen dabei maßgeblich die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder.

### BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Tätigkeit der BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH umfasst die Verwaltung von fremdem Grundbesitz und anderen branchentypischen Dienstleistungen. Durch die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH werden die Wohneigentumsbestände der Bauverein Halle & Leuna eG nach der Ausgliederung der Wohneigentumsverwaltung verwaltet. Damit ist die Wirtschaftlichkeit dieser Dienstleistung auf Dauer abgesichert.

### Bauverein Energie & Service GmbH

Die Bauverein Energie & Service GmbH erbringt unmittelbar Leistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder. Diese Leistungen beziehen sich auf den Betrieb und die Wartung von Energie- und Heizungsanlagen sowie die Überwachung und Sicherstellung des laufenden Betriebes. Durch den hierüber geschlossenen Wärmelieferungsvertrag können die Mitglieder der Genossenschaft zu vergünstigten Bedingungen die Leistungen in Anspruch nehmen. Die Leistungen für die Mitglieder beziehen sich außerdem auf die Ausrüstung und Ablesung der Wohnungen mit Verbrauchserfassungsgeräten für Wärme, Kalt- und Warmwasser zu günstigen Konditionen.

Außerdem ist die Bauverein Energie & Service GmbH an innovativen Projekten der Genossenschaft beteiligt, die zu Verbrauchersparnissen führen. So erzeugt beispielsweise die Gesellschaft in Blockheizkraftwerken Strom, der zu günstigen Konditionen den Mietern der Genossenschaft zur Verfügung steht. Von der Gesellschaft wird die umweltfreundliche, nachhaltige und kostensparende Wärmeversorgung sowie eine umfassende und unabhängige Elektroenergieerzeugung im Quartier Lutherviertel in Halle verwirklicht, um hier Einspareffekte für eine große Zahl der Mitglieder der Genossenschaft zu ermöglichen.





# JAHRES- ABSCHLUSS 2023

Eine Wohnungsgenossenschaft ist immer auch ein Wirtschaftsunternehmen. Aufgrund der langfristig ausgerichteten Finanzierung unserer Immobilien bestehen aktuell keine unmittelbaren Risiken für die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft.



## **BILANZ**

zum 31. Dezember 2023

## **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für das Geschäftsjahr 2023

## **ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS**

für das Geschäftsjahr 2023 der  
Bauverein Halle & Leuna eG

## AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	60.832,12		72.882,42
		<b>60.832,12</b>	<b>72.882,42</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	198.799.534,36		201.386.263,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.482.906,11		4.223.089,54
Grundstücke ohne Bauten	4.743.411,76		4.739.293,80
Bauten auf fremden Grundstücken	1,02		1,02
Technische Anlagen	269.901,10		303.616,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.296,10		176.855,52
Bauvorbereitungskosten	131.045,64		37.371,76
Geleistete Anzahlungen	52.836,00		21.327,00
		<b>210.671.932,09</b>	<b>210.887.818,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.728.962,32		3.154.343,59
Andere Finanzanlagen	373.722,93		340.553,05
		<b>2.102.685,25</b>	<b>3.494.896,64</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>212.835.449,46</b>	<b>214.455.597,56</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	12.958.169,66		10.922.679,04
Andere Vorräte	135.002,92		146.698,20
Geleistete Anzahlungen	20.234,20		18.605,35
		<b>13.113.406,78</b>	<b>11.087.982,59</b>
<b>Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	219.583,02		212.406,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.215,90		8.268,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	636.290,43		1.101.223,12
Sonstige Vermögensgegenstände	1.627.353,34		2.287.907,95
		<b>2.491.442,69</b>	<b>3.609.806,15</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.942.691,35		7.936.206,90
		<b>7.942.691,35</b>	<b>7.936.206,90</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.605,98		54.779,71
		<b>59.605,98</b>	<b>54.779,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>236.442.596,26</b>	<b>237.144.372,91</b>

## PASSIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	326.581,04		314.930,76
der verbleibenden Mitglieder	6.092.614,25		6.069.678,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.650,00		8.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *** 55.926,48 Euro ***			(63.325,09)
		<b>6.426.845,29</b>	<b>6.392.859,37</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 (2) S. 3 DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen *** 0,00 Euro ***	56.060.611,24		56.060.611,24
			(0,00)
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt *** 319.200,00 Euro ***	5.132.930,67		4.813.730,67
			(189.200,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt *** 1.701.562,86 Euro ***	41.399.535,77		39.976.489,92
			(2.337.230,20)
		<b>102.593.077,68</b>	<b>100.850.831,83</b>
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)</b>			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	3.191.980,00		1.890.762,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	319.200,00		189.200,00
		<b>2.872.780,00</b>	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>111.892.702,97</b>	<b>108.945.254,06</b>
<b>Sonderposten</b>			
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.506.930,84		0,00
		<b>1.506.930,84</b>	<b>0,00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.784.653,32		2.866.272,54
Sonstige Rückstellungen	1.435.179,97		1.302.736,76
		<b>4.219.833,29</b>	<b>4.169.009,30</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.787.068,64		107.686.344,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08		16.987,08
Erhaltene Anzahlungen	14.844.987,49		13.326.782,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	883.902,77		748.685,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.427.378,55		1.145.324,89
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		7.551,04
Sonstige Verbindlichkeiten	469.446,72		789.395,09
davon aus Steuern: *** 135.696,24 ***			(186.777,43)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: *** 5.613,48 ***			(4.948,03)
		<b>118.429.771,25</b>	<b>123.721.069,90</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	393.357,91		309.039,65
		<b>393.357,91</b>	<b>309.039,65</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>236.442.596,26</b>	<b>237.144.372,91</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.527.792,24	38.019.925,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	261.150,05	231.639,05
	<b>37.788.942,29</b>	
Erhöhung/(-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.035.490,62	-1.233.867,44
	<b>2.035.490,62</b>	
Andere aktivierte Eigenleistungen	30.436,27	37.065,12
	<b>30.436,27</b>	
Sonstige betriebliche Erträge	1.380.286,83	979.978,30
	<b>1.380.286,83</b>	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.089.107,88	19.915.560,81
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	23.183,25	27.943,78
	<b>22.112.291,13</b>	
<b>Rohergebnis</b>	<b>19.122.864,88</b>	<b>18.091.235,86</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.460.689,83	3.141.141,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	711.449,77	652.655,48
davon für Altersversorgung: *** 2.774,44 ***		(2.661,20)
	<b>4.172.139,60</b>	
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.219.101,22	7.719.041,81
	<b>7.219.101,22</b>	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.158.795,92	2.216.515,26
	<b>2.158.795,92</b>	
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>486.693,12</b>	<b>780.209,17</b>
davon aus verbundenen Unternehmen *** 486.693,12 ***		(780.209,17)
	<b>486.693,12</b>	
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>3.061,59</b>
davon aus verbundenen Unternehmen *** 0,00 ***		(3.061,59)
	<b>0,00</b>	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176.980,87	19.397,43
davon aus Verwarentgelt *** 0,00 ***		(0,00)
	<b>176.980,87</b>	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.385.226,90	2.610.362,42
	<b>2.385.226,90</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	177,00	5.688,46
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.851.098,23</b>	<b>2.548.499,01</b>
Sonstige Steuern	659.118,23	657.736,15
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>3.191.980,00</b>	<b>1.890.762,86</b>
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	319.200,00	189.200,00
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)</b>	<b>2.872.780,00</b>	<b>1.701.562,86</b>

## ANHANG – JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

- Der Jahresabschluss der Bauverein Halle & Leuna eG zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.
- Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem vorgeschriebenen Formblatt gemäß Verordnung über Form-

blätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14.06.2023 sowie nach den §§ 266 und 275 HGB.

- Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert (§ 275 Abs. 1 HGB). Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### AKTIVA

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

- Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.
- Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

- Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten sowie aktivierungsfähige Modernisierungskosten (Herstellungskosten). Eine Abgrenzung zu den Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte gemäß § 255 Absatz 2 HGB. Auf die Modernisierungskosten entfallende eigene Architektenleistungen wurden mit einbezogen. Dabei ist der Stundenverrechnungssatz aus 2022 herangezogen worden (75,15 Euro je Stunde). Fremdkapitalzinsen wurden, wenn sie anfallen, nicht mit einbezogen.

- Der Werteverzehr im Sachanlagevermögen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wird im Wesentlichen auf Basis folgender Ansätze bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände	Fortgeführte Anschaffungskosten. Linear in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen
Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten und Bauten auf fremden Grundstücken	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Bestandswohnbauten wurden mit 2,0 % in Anlehnung an § 7 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2b EstG abgeschrieben. Die Restnutzungsdauer der in 2018 zurückerworbenen Bestände wurde neu bewertet. Diese weisen Abschreibungssätze zwischen 3,0 und 3,6 % auf. Die Tiefgarage wurde mit 3,3 %, das Geschäftsgebäude mit 4,0 %, die Stützpunkte mit 2,5 % bis 4,0 % und das Grundstückszubehör mit 6,7 % und 10,0 % abgeschrieben. Außenanlagen, Garagen, Pkw-Stellplätze und Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit 10,0 % abgeschrieben.
Technische Anlagen	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Hausanschlussstationen (HAST) wurden linear mit 7,0 % und die Gasthermen linear mit 4,0 % abgeschrieben.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	Fortgeführte Anschaffungskosten. Linear in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einer Anschaffungskostenspanne von 250,00 bis 1.000,00 Euro (netto) wurden auf 5 Jahre, einschließlich des Anschaffungsjahres, linear verteilt. Abgeschriebene Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, außer Wirtschaftsgüter im Sammelposten, verbleiben mit einem Erinnerungswert im Buchwerk.

5. Zum 31.12.2023 wurden für sämtliche Gebäude der Genossenschaft Ertragswertberechnungen durchgeführt. Der Ertragswert entspricht dabei der Summe der über die jeweilige Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelten und mit dem Kapitalisierungszins abgezinsten Bewirtschaftungsergebnissen. Den Berechnungen lag dabei ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % zugrunde. Ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergibt sich, wenn der Buchwert mittelfristig den ermittelten Ertragswert übersteigt.

Für Gebäude, die in den Vorjahren wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben wurden, wurde überprüft, ob die Gründe für die vorgenommenen Abschreibungen am 31.12.2023 noch bestehen. Dabei wurde ebenfalls der Ertragswert der Gebäude zugrunde gelegt.

## PASSIVA

1. Die Pensionsrückstellungen wurden in Höhe der Teilwerte unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre, veröffentlicht durch die Deutsche Bundesbank und einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren, gebildet. Im Falle des Ansatzes der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren ergibt sich ein um 29.321 Euro höherer Rückstellungsbetrag für Altersversorgungsverpflichtungen (Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB).

6. Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Ausleihungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

7. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Für das Deckungskapital der Rückdeckungsversicherung erfolgte die Bewertung entsprechend der Angaben der SwissLife. Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2023 nicht.

8. Bei den Unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

9. Andere Vorräte, es handelt sich hier um eingelaagerte Ersatzteile, wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

10. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter der Berücksichtigung von Ausfallrisiken bewertet.

2. Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre, unter Berücksichtigung der Laufzeit der zugrunde liegenden Verpflichtung, abgezinst.

3. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).

4. Die im Posten Grundstücke ohne Bauten bilanzierten Grundstücksbuchwerte sind weiterhin durch die in der Vergangenheit in Höhe von 266,4 Tsd. Euro (Vorjahr 266,4 Tsd. Euro) vorgenommenen Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung i. V. m. Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB beeinflusst.

5. Bei den Unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 12.958,2 Tsd. Euro (Vorjahr 10.922,7 Tsd. Euro) ausgewiesen. Diese wurden um prognostizierte Leerstandsausfälle und Eigennutzung in Höhe von 1.090,0 Tsd. Euro (Vorjahr 1.101,5 Tsd. Euro) wertberichtigt. Darüber hinaus sind unter dem Posten Geleistete Anzahlungen die Betriebskosten im Rahmen von Hausgeldzahlungen für die im WEG-Bestand befindlichen Wohnungen enthalten.

6. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2023 mit 395,8 Tsd. Euro (Vorjahr 349,2 Tsd. Euro) gemäß § 253 Abs. 4 HGB einzelwertberichtigt. Daneben wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit vorgenommen.

7. Von den Forderungen bzw. Flüssigen Mitteln haben eine Restlaufzeit über ein Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Forderungen aus Vermietung	100,0	101,9
Sonstige Vermögensgegenstände	20,1	17,0
Flüssige Mittel	191,1	1.011,9
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>311,2</b>	<b>1.130,8</b>

8. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Forderungen bestehen nicht.

9. Von den 7.942,7 Tsd. Euro Flüssige Mittel sind 191,1 Tsd. Euro mit Verfügungsbeschränkungen zur Sicherung von Mietkautionen versehen.

10. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen wesentlicher Art enthalten: Rückstellungen für noch anfallende Betriebskosten 548,8 Tsd. Euro, Rückstellungen für Verwaltungskosten 319,3 Tsd. Euro, Rückstellungen für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 299,6 Tsd. Euro und Rückstellungen für Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung 152,2 Tsd. Euro.

11. Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte und Sicherheitenurrogate gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2).

12. In den Erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2023 in Höhe von 14.845,0 Tsd. Euro auf die noch nicht abgerechneten Heiz-, Warmwasser- und anderen Betriebskosten ausgewiesen.

13. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 191,4 Tsd. Euro enthalten.

14. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Verbindlichkeiten bestehen nicht.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt (Anlage 1).

2. Das Ergebnis der Ertragswertberechnung ergab keine erforderliche außerplanmäßige Abschreibung. Zur Zuschreibung von in der Vergangenheit vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen bestand keine Notwendigkeit.

3. Die im Posten Grundstücke mit Wohnbauten bilanzierten Gebäudebuchwerte sind durch die in Vorjahren in Höhe von 7.642,3 Tsd. Euro (Vorjahr 7.642,3 Tsd. Euro) vorgenommenen Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung i. V. m. Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB beeinflusst, die sich planmäßig verbrauchen.

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung bzw. Bedeutung oder aperiodischer Art enthalten, Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von 210,6 Tsd. Euro, Erträge aus Schadenersatzforderungen in Höhe von 45,6 Tsd. Euro und Erträge aus Schadensausgleich durch Versicherungen in Höhe von 801,9 Tsd. Euro, betreffen.

2. Dem stehen unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen aperiodische Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 49,2 Tsd. Euro entgegen.

3. Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen aus Aufzinsung aufgrund von Rückstellungen und Bereitstellungszinsen für Fördermittel in Höhe von 60,7 Tsd. Euro enthalten.

## D. SONSTIGE ANGABEN

- Haftungsverhältnisse gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung bestehen zum 31.12.2023 nicht.
- Angaben gem. § 285 Satz 1 Nr. 23 HGB: Es wurden Bewertungseinheiten gem. § 254 HGB gebildet. Wir verweisen an dieser Stelle auf die entsprechenden Angaben im Lagebericht unter Punkt 3.
- Im Rahmen der Angabe zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie zu außerbilanziellen Geschäften bestehen Verpflichtungen in Höhe von 493,8 Tsd. Euro aus Bauaufträgen zum Einbau von Aufzugsanlagen und Wohnhofprojekten, welche im Geschäftsjahr 2023 fällig werden.
- Die Genossenschaft hält nachfolgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Unternehmen – Name, Sitz lt. Register	Eigenkapital zum 31.12.2023 Euro	Jahresergebnis für 2023 Euro	Kapitalanteil zum 31.12.2023 %
Bauverein Energie & Service GmbH, Halle (Saale)	3.405.579,62	400.000,00	100,0
Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)	154.669,38	3.916,75	100,0

Mit der Bauverein Energie & Service GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Dieser regelt die Abführung eines Gewinns an die Bauverein Halle & Leuna eG als auch den Ausgleich eines Verlusts durch die Genossenschaft an die Gesellschaft.

- Es bestehen keine zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	1,00	0,00
Kaufmännische Mitarbeiter	32,00	16,00
Technische Mitarbeiter	6,00	0,00
Hausmeister/Hauswarte	11,25	4,50
Handwerker	6,50	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,00	8,25
<b>Gesamt</b>	<b>56,75</b>	<b>28,75</b>

- Außerdem wurden durchschnittlich 8,25 (2022 = 8,25) Auszubildende beschäftigt.
- Mitgliederbewegung (verbleibend)

Anfangsbestand 01.01.2023	Zugang 2023	Abgang 2023	Schlussbestand 31.12.2023
8.205	531	492	8.244

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 von 6.069.678,61 Euro um 22.935,64 Euro auf 6.092.614,25 Euro erhöht. Die Mitglieder haften gegenüber der Genossenschaft mit den übernommenen Anteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg
- An die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.
- Mitglieder des Vorstandes:  
**Vor- und Zuname**  
**Guido Schwarzendahl**  
**Michael Schunke**  
**Thomas van Kann** (per 31.12.2023 ausgeschieden)
- Mitglieder des Aufsichtsrates:  
**Vor- und Zuname** Funktion  
**Dr. Michael Schädlich** Vorsitzender  
**Tobias Just** Stellvertretender Vorsitzender  
**Hans-Joachim Kunze** Schriftführer (zum 27.06.2023 ausgeschieden)  
**Mario Schneider** Schriftführer (ab 28.06.2023)  
**Lutz Strecker** Stellvertretender Schriftführer  
**Dr. Thomas Brümmer**  
**Thomas Felke**  
**Dr. Katja Pähle** (ab 28.06.2023)  
**Franziska Weidner**
- Der Vertreterversammlung wird nach gemeinsamer Beratung und getrennter Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen, gemäß § 29 Buchstabe m in Verbindung mit § 39 Absatz 2 und § 35 Absatz 1 Buchstabe c der Satzung, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von insgesamt 3.191.980,00 Euro
  - in die „Gesetzliche Rücklage“ 319.200,00 Euro gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.872.780,00 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung einzustellen.

Halle (Saale), den 26.04.2024



**Michael Schunke**  
Vorstand



**Guido Schwarzendahl**  
Vorstand



Wir sind davon überzeugt, dass die gegenwärtigen Mitglieder der Genossenschaft qualitativ guten und sicheren Wohnkomfort zu bezahlbaren Preisen suchen.

## ANHANG JAHRESABSCHLUSS

Entwicklung des Anlagevermögens im  
Geschäftsjahr 2023 (Anlagespiegel) in Euro

Vermögens- position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres 2023	Abgänge des Geschäfts- jahres 2023	Umbuchung +/- 2023	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2023	Abschreibung Geschäftsjahr 2023	Außerplanmäßige Abschreibung des Geschäftsjahres	Anteilig auf Abgang 2023	Anteilig auf Zugang 2023	Anteil auf Umbuchung 2023	Zuschreibungen/ Korrektur frühere Jahre	Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2022	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro			Euro	Euro	Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegen- stände</b>	<b>861.245,03</b>	<b>2.142,00</b>	<b>195,16</b>	<b>21.327,00</b>	<b>884.518,87</b>	<b>788.362,61</b>	<b>35.517,30</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>193,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>823.686,75</b>	<b>60.832,12</b>	<b>72.882,42</b>
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke mit Wohnbauten	361.620.775,37	4.434.500,79	102.575,11	27.706,08	365.980.407,13	160.234.512,01	6.851.893,14		0,00	132.098,04	37.630,42	0,00	0,00	167.180.872,77	198.799.534,36	201.386.263,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.846.371,84	3.659.164,91	0,00	0,00	13.505.536,75	5.623.282,30	185.329,70		0,00	1.214.018,64	0,00	0,00	0,00	7.022.630,64	6.482.906,11	4.223.089,54
Grundstücke ohne Bauten	6.897.971,22	4.117,96	0,00	0,00	6.902.089,18	2.158.677,42	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.158.677,42	4.743.411,76	4.739.293,80
Bauten auf fremden Grundstücken	42.592,71	0,00	0,00	0,00	42.592,71	42.591,69	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.591,69	1,02	1,02
Technische Anlagen	1.305.105,35	0,00	0,00	0,00	1.305.105,35	1.001.488,85	33.715,40		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.035.204,25	269.901,10	303.616,50
Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	1.270.307,78	128.232,91	77.291,29	0,00	1.321.249,40	1.093.452,26	112.645,68		0,00	0,00	77.144,64	0,00	0,00	1.128.953,30	192.296,10	176.855,52
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	37.371,76	121.379,96	0,00	-27.706,08	131.045,64	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.045,64	37.371,76	37.371,76
Geleistete Anzahlungen	21.327,00	52.836,00	0,00	-21.327,00	52.836,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.836,00	21.327,00	21.327,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>381.041.823,03</b>	<b>8.400.232,53</b>	<b>179.866,40</b>	<b>-21.327,00</b>	<b>389.240.862,16</b>	<b>170.154.004,53</b>	<b>7.183.583,92</b>		<b>0,00</b>	<b>1.346.116,68</b>	<b>114.775,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>178.568.930,07</b>	<b>210.671.932,09</b>	<b>210.887.818,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>																
Anteile an verbun- denen Unternehmen	3.166.843,59	385.000,00	1.810.381,27	0,00	1.741.462,32	12.500,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	1.728.962,32	3.154.343,59
Ausleihungen an verb. Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	351.697,24	26.217,05	0,00	0,00	377.914,29	11.144,19	0,00		0,00	0,00	0,00	6.952,83	4.191,36	373.722,93	340.553,05	340.553,05
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.518.540,83</b>	<b>411.217,05</b>	<b>1.810.381,27</b>	<b>0,00</b>	<b>2.119.376,61</b>	<b>23.644,19</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.952,83</b>	<b>16.691,36</b>	<b>2.102.685,25</b>	<b>3.494.896,64</b>	<b>3.494.896,64</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>385.421.608,89</b>	<b>8.813.591,58</b>	<b>1.990.442,83</b>	<b>0,00</b>	<b>392.244.757,64</b>	<b>170.966.011,33</b>	<b>7.219.101,22</b>		<b>0,00</b>	<b>1.346.116,68</b>	<b>114.968,22</b>	<b>0,00</b>	<b>6.952,83</b>	<b>179.409.308,18</b>	<b>212.835.449,46</b>	<b>214.455.597,56</b>

## ANHANG JAHRESABSCHLUSS

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023 in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherheit (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.787.068,64 (107.686.344,42)	7.022.404,30 (6.873.533,44)	24.569.733,87 (25.504.091,80)	69.194.930,47 (75.308.719,18)	100.787.068,64 (107.686.344,42)	Grundschild (Grundschild)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08 (16.987,08)	0,00 (0,00)	4.732,53 (4.732,53)	12.254,55 (12.254,55)	16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung (Hinterlegung)
Erhaltene Anzahlungen	14.844.987,49 (13.326.782,34)	14.844.987,49 (13.326.782,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	883.902,77 (748.685,04)	712.475,01 (556.390,39)	125.000,00 (125.000,00)	46.427,76 (67.294,65)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.427.378,55 (1.145.324,89)	1.427.378,55 (1.145.324,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	71.092,10 (135.011,64)	Sicherheitseinbehalt (Sicherheitseinbehalt)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (7.551,04)	0,00 (7.551,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	469.446,72 (789.395,09)	385.585,42 (707.982,48)	34.913,45 (23.615,89)	48.947,85 (57.796,72)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>118.429.771,25</b> <b>(123.721.069,90)</b>	<b>24.392.830,77</b> <b>(22.617.564,58)</b>	<b>24.734.379,85</b> <b>(25.657.440,22)</b>	<b>69.302.560,63</b> <b>(75.446.065,10)</b>	<b>100.787.068,64</b> <b>(107.686.344,42)</b>	<b>Grundschild</b>
					16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung
					71.092,10 (135.011,64)	Sicherheitseinbehalt
<b>Sicherung insgesamt</b>					<b>100.875.147,82</b> <b>(107.838.343,14)</b>	



Frühlingsboten in der Mark-Twain-Straße in Halle-Neustadt

1	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
1.1	GESCHÄFTSMODELL
1.2	ZIELE UND STRATEGIEN
2	WIRTSCHAFTSBERICHT
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG
2.2	DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES IM UNTERNEHMEN
2.2.1	HAUSBEWIRTSCHAFTUNG
2.2.2	GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE
2.2.3	BAUTÄTIGKEIT
2.2.4	VERBUNDENE UNTERNEHMEN
2.2.5	NEBENGESCHÄFTE
2.3	DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS
2.3.1	VERMÖGENSLAGE
2.3.2	FINANZLAGE
2.3.3	ERTRAGSLAGE
2.4	WESENTLICHE FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
3	PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bauverein Halle & Leuna eG verfügt über 7.513 Wohnungen und ist eine große Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt. Der größte Teil der Wohnungsbestände liegt in Halle (Saale), darüber hinaus gibt es kleinere Wohnungsbestände in Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen.

Im Interesse ihrer Mitglieder kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen sowie veräußern. Sie kann auch alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen, Beherbergung und Dienstleistung.

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Genossenschaft vermietet auf den Wohnungsmärkten im südlichen Sachsen-Anhalt, mit einem deutlichen Vermietungsschwerpunkt in Halle (Saale), die eigenen Bestandsimmobilien an Mitglieder und Mieter.

Variante reiche Wohnungen verschiedener Bauklassen in vielfältigen Lagen binden nachhaltig und dauerhaft Mieter und führen zu einem Attraktivitätsvorteil der Genossenschaft auf dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt.

In der Portfolioentwicklung wird die Differenzierung – als Antwort auf die immer noch bestehende Inhomogenität der lokalen Märkte – weiter fortgesetzt. Konsequenterweise werden die Bestandsentwicklungsmaßnahmen an den jeweiligen lokalen Marktperspektiven ausgerichtet. Diese reichen seit dem Sanierungskonzept im Jahr 2001 über Gebäudeabriss, Wohnungstilllegungen und Verkäufe bis hin zu komplexen Modernisierungsmaßnahmen, in den Marktsegmenten, die eine verstärkte Nachfrage erwarten lassen.

Mit seiner differenzierten Unternehmensstrategie positioniert sich der Bauverein nachhaltig wirtschaftlich erfolgreich. Die konsequente Umsetzung der Gesamtheit der geplanten Maßnahmen zur Unternehmensentwicklung führt zu einer kontinuierlichen und stetigen Weiterentwicklung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft.

## 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der Bauverein Halle & Leuna eG wurde im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Bestandsportfolio lediglich durch einige wenige einzelne Wohnungsveräußerungen verringert.

In den nächsten Jahren prägen die Bestandsentwicklung mit nachträglichen Aufzugseinbauten, die Anforderungen der zweiten Sanierungswelle, aber insbesondere die Anpassung an den Klimawandel die Agenda. Angesichts der Vielzahl der Herausforderungen ist damit zumindest mittelfristig ein das Portfolio ergänzender Neubau nicht vorgesehen. Angesichts des bis 2033 objektkonkret geplanten Bauvolumens und des bereits hohen Modernisierungsgrades ist in der Unternehmensfortschreibung von einem weiterhin attraktiven Bestandsportfolio auszugehen. Im Vergleich zu den lokalen Wettbewerbern ist die Genossenschaft durch höhere Kapitaldienstverpflichtungen bei aufwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etwas eingeschränkt. Angesichts der Objektqualitäten und Bauzustände ist dies hinnehmbar und kurzfristig vertretbar. In mittelfristigen Zeiträumen wird auch mit Hilfe von Darlehensaufnahmen das Portfolio weitgehend im Zuge der zweiten Sanierungswelle aufgewertet werden.

Im Blickpunkt stehen dabei neben den möglichen späteren Neubauvorhaben auf eigenen Flächen, aber auch die weiteren denkbaren Anforderungen, wie sie sich aus einer Vorgabe der EU mit Rückwirkung auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei der zu erreichenden Klimaneutralität der Wohngebäude ergeben könnten.

Im Berichtsjahr stand eine größere Darlehensprolongation an. Angesichts der seit 2022 nennenswert gestiegenen Hypothekenzinsen ließen sich aktuell und möglicherweise auch kurzfristig Entlastungen im Bereich des Darlehensportfolios aus einem deutlich niedrigerem Zinssatz nicht mehr realisieren. Weiterhin bleibt es auch bei dem höheren Zinsniveau bei dem ebenfalls hohen Tilgungsniveau, um das Risiko von zu langen Darlehenslaufzeiten zu reduzieren und weiterhin zügig die Darlehensverpflichtungen zu reduzieren.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Im Jahresmittel 2023 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Verglichen mit dem Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt 2023 um 0,7 % höher. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Die konjunkturelle Perspektive ist weiterhin wie 2023 von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise erneut deutlich steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen war sehr unterschiedlich: Die Bruttowertschöpfung im Handel ging zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete einen deutlichen Zuwachs (+2,6 %). Die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnten nicht mehr wie im Vorjahr von der

Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitieren. Hier ging die Wirtschaftsleistung um -1,0 % zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegte.

Im Baugewerbe führten weiterhin hohe Baukosten, der Fachkräftemangel und insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen zu einer Dämpfung. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die privaten Konsumausgaben der privaten Haushalte als traditionell starke Stütze der Wirtschaft im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die vielfach gewährte steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die bereits zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Bei einem weiteren Beschäftigungsaufbau wirkte sich dennoch die schwache Konjunktur auf dem Arbeitsmarkt aus. Zwar zählte auch 2023, wie das Vorjahr, zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung – dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Im Jahresdurchschnitt 2023 waren 45,9 Mio. Menschen erwerbstätig (2022 45,6 Mio. Beschäftigte).

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt auf 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %).

Die Arbeitslosigkeit war in Ostdeutschland erneut mit 7,2 % (Vorjahr: 6,7 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,3 % (Vorjahr: 5,0 %).

In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2023 mit einem Wert von 7,5 % über dem Vorjahreswert (2022: 7,1 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den acht Vorjahren nach Bremen, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in Deutschland.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2022 um +5,9 % an. Die Jahresteuersatzrate lag damit wieder niedriger als im Vorjahr (2022 +6,9 %). Die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank erwiesen sich damit als wirksam. Diese historisch aber immer noch hohe Inflationsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energie und Nahrungsmittel verursacht. Damit wurde die Teuerung für das Jahr 2023 wie im vorangegangenen Jahr von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst, die die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen prägt.

Insgesamt haben sich die Entwicklungen am Energiemarkt seit dem Jahresende 2021 nochmals drastisch verschärft durch den Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 – also Energieknappheit und phasenweise enorme Verteuerung der Energie – zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Bislang wurden die Preise im Versorgungsgebiet der Genossenschaft nur moderat erhöht, verglichen mit der Situation bei vielen anderen Energieversorgern und Stadtwerken. Grund hierfür waren regelmäßig fest vereinbarte Preise mit langen Laufzeiten und eine langfristige Einkaufspolitik der jeweiligen Stadtwerke. Die auch aufgrund der Energiepreise sehr hohe Teuerungsraten wirken sich aber wahrnehmbar auf die Konsumbereitschaft und auch Leistungsfähigkeit der Haushalte aus. Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang auch in dieser Krise als robust erwiesen – ist allerdings durch das massiv gestiegene Preisniveau bei Bauleistungen und Ausbauleistungen betroffen.

Langfristig wird die Wohnflächennachfrage und der Wohnflächenkonsum in Sachsen-Anhalt tendenziell zurückgehen. Hinzu kommt die weitere Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Haushaltszahl. Gemäß der noch aktuellen Bevölkerungsprognose wird sich der Bevölkerungsrückgang, ohne die kurzfristige Auswirkung der Bevölkerungszuwächse durch Migra-

tion und auch Flucht vor dem Krieg aus der Ukraine, je nach Kreis sehr differenziert zwischen Grund-, Mittel- und Oberzentren entwickeln. Die beiden größten Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg werden weniger von dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang betroffen sein, periphere Regionen hingegen werden sich bis 2035 deutlich stärker entleeren. Alle Landkreise in Sachsen-Anhalt werden Bevölkerung verlieren. So wird die Zahl von zwei Mio. Einwohnern im Land 2035 voraussichtlich deutlich unterschritten werden. Der Bevölkerungsrückgang zwischen 2019 und 2035 beträgt damit nochmals 13 %.

## 2.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES IM UNTERNEHMEN

Der Geschäftsverlauf war im Jahr 2023 durch die gestiegenen Baupreise und vor allem ein weiteres hohes Preisniveau in nahezu allen Bereichen gekennzeichnet. Das Kerngeschäft Wohnungsvermietung war davon aber nicht betroffen. Der Leerstand sank als Resultat weniger Kündigungen und einer im Verhältnis dazu stärkeren Wohnungsnachfrage weiter ab. Darüber hinaus waren insgesamt nur im geringen Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Die Corona-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

### 2.2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Die Genossenschaft weist zum 31.12.2023 einen bewirtschafteten Bestand von 7.513 Wohneinheiten auf. Außerdem wurden 624 sonstige Vermietungseinheiten (davon unter anderem 94 Gewerbeeinheiten und 348 Einheiten Pachtgelände), 838 Stellplätze und Pkw-Stellflächen in Parkhäusern und 182 Garagen bewirtschaftet. Die Gebäude weisen zum Stichtag einen Vollsanierungsgrad/Neubau von 76,6 % auf, 23,3 % der Gebäude sind teilsaniert und 0,1 % der Gebäude sind unsaniert.

Wesentliches Ziel bei der Hausbewirtschaftung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zu stabilisieren oder gar zu erhöhen. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 9,3 % (Vorjahr: 9,1 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 107,9 % (Vorjahr: 104,4 %). Die Vermietungsanschlussquote entwickelte sich damit so wie geplant. Es wurde eine Anschlussquote von 107,9 % für das Jahr 2023 prognostiziert. Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,6 % (Vorjahr: 8,7 %). Insgesamt wurden damit im Jahr 2023 im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (647 Kündigungen) als neu vermietet (698 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen

auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2023 9,26 % (Vorjahr: 10,01 %). Prognostiziert wurde für das Jahresende eine Leerstandsquote von 9,31 %.

Die Jahressollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 267,7 Tsd. Euro erhöht. Diese Steigerung resultiert aus den Erhöhungen bei Neuvermietungen (130,1 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Aufzugseinbauten (67,9 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Balkonbauten (10,0 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Modernisierungsmaßnahmen (3,6 Tsd. Euro), der Neuanlage von Vermietungseinheiten im System (65,6 Tsd. Euro) und aus Immobilienverkäufen (-9,4 Tsd. Euro).

Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,25 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 5,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Im Geschäftsjahr 2023 entstanden leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 2.597,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.661,7 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr wurde die umfangreiche Analyse der Energiekennziffern für den ganzen Bestand fortgeschrieben und erste Maßnahmen definiert. Damit liegen fundierte Kenntnisse über die energetischen Qualitäten der Bestände, den objektweisen Emissionsgrößen von Treibhausgasen und eine Klassifizierung nach Beheizungssystemen und möglichen emissionsärmeren Alternativen vor. Mit der Verabschiedung der GEG-Novelle zum Jahresende 2023 kann nun die Dekarbonisierungsstrategie mit den ersten Zielstellungen für die Genossenschaft erarbeitet werden.

Mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von 118,9 kWh/m<sup>2</sup>\*Jahr und einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 24,9 kg/m<sup>2</sup>\*Jahr ist der Wohngebäudebestand bereits auf einem guten Niveau. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 werden aktuell mehr als 62 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart und nahezu 50 % des Energieverbrauchs.

### 2.2.2 GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2023 eine Grundstücksfläche von insgesamt 643.657 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 634.749 m<sup>2</sup>).

Im Rahmen einer umfassenden Inventur im Jahr 2023 haben wir die Grundstücksflächen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Bisher wurden diese Flächen anhand eines Veränderungsnachweises aufgrund von Zu- und Abgängen im Laufe der Jahre fortgeschrieben.

Im Zuge der Grundsteuerreform erfolgte ein Abgleich zwischen Grundbüchern, Inventaren und Informationen mit dem Grundbuchamt.

Im Jahr 2023 führten nicht nur die Änderungen in der Systematik zu Differenzen, sondern es kam auch zu einer Bestandsverringerung um 238 m<sup>2</sup> aufgrund des Verkaufs von zwei Einheiten aus Wohneigentumsgemeinschaften im Thaerviertel.

### 2.2.3 BAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2023 sind für die Gebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) angefallen.

Die Erhaltungsaufwendungen beliefen sich in 2023 auf 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro).

Die Bauleistungen des Geschäftsjahres 2023 wurden vollständig aus Eigenmitteln und Fördermitteln aus dem Leerwohnung-Herrichten-Programm und dem Aufzugsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt finanziert.

### 2.2.4 VERBUNDENE UNTERNEHMEN

#### Bauverein Denkmal GmbH

Die Bauverein Denkmal GmbH als verbundenes Unternehmen der Genossenschaft wurde rückwirkend zum 1. Januar 2023 auf die Mutter – die Bauverein Halle & Leuna eG – verschmolzen.

#### BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

Die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft mit wohnungswirtschaftlich-technischer Ausrichtung. Die BVG verwaltet eigenen und fremden Grundbesitz und bindet einen wesentlichen Teil der von der Genossenschaft ehemals selbst betriebenen Fremddienstleistungen an sich. Der Förderzweck der BVG ergibt sich durch die Übertragung der Verwaltungsbetreuung von der Bauverein Halle & Leuna eG.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist eine Bilanzsumme von 233,7 Tsd. Euro aus. Der Jahresüberschuss im Berichtszeitraum betrug 3,9 Tsd. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2023 auf 154,7 Tsd. Euro.

#### Bauverein Energie & Service GmbH

Die Bauverein Energie & Service GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft. Gegenstand dieser Gesellschaft ist das Errichten lassen und der Betrieb von Energie- sowie von zentralen und

dezentralen Heizungsanlagen sowie Tätigkeiten betreffend die Überwachung, das Ablesen und die Berechnung der verbrauchten Energieeinheiten bei den einzelnen Abnehmern. Der Förderzweck ergibt sich dadurch, dass durch die Gesellschaft unmittelbar Leistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder erbracht werden. Diese Leistungen beziehen sich auf den Betrieb und die Wartung von Energie- und Heizungsanlagen, die Überwachung und Sicherstellung des laufenden Betriebes und die Ablesung und Abrechnungsvorbereitung von Verbrauchsmessgeräten und Energiezählern.

Zwischen der Genossenschaft und der Bauverein Energie & Service GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Der vorliegende geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist eine Bilanzsumme in Höhe von 5.466,1 Tsd. Euro aus und schließt im Berichtszeitraum mit einem Jahresüberschuss von 486,7 Tsd. Euro (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung) ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 3.405,6 Tsd. Euro.

## 2.2.5 NEBENGESCHÄFTE

Außer der Wohnungsvermietung wurden im Berichtszeitraum auch verschiedene Nebengeschäfte geführt, wie zum Beispiel die Beherbergung in Gästewohnungen oder auch Wohnungen für die Vermietung an Arbeitskräfte halescher Unternehmen.

## 2.3 DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.3.1 VERMÖGENSLAGE

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2023 und zum 31.12.2022 (nach Verrechnung der Betriebskostenbe-

standteile aus dem Posten „Unfertige Leistungen“, „Geleistete Anzahlungen“ sowie „Erhaltene Anzahlungen“) zusammengefasst und gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Anlagevermögen	212.835,4	95,2	214.445,7	94,8	-1.620,3
Umlaufvermögen					
- langfristig	203,4	0,1	224,2	0,1	-20,8
- mittelfristig	112,0	0,1	915,5	0,4	-803,5
- kurzfristig	10.333,6	4,6	10.626,3	4,7	-292,7
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>223.484,4</b>	<b>100,0</b>	<b>226.221,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.737,3</b>
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	12.958,2		10.922,7		2.035,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>236.442,6</b>		<b>237.144,4</b>		<b>-701,8</b>

Passiva	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Eigenkapital	113.399,6	50,7	108.945,3	48,2	4.454,3
Fremdkapital					
- langfristig	103.007,6	46,1	110.033,0	48,6	-7.025,4
- mittelfristig	983,5	0,5	1.122,5	0,5	-139,0
- kurzfristig	6.093,7	2,7	6.120,9	2,7	-27,2
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>223.484,4</b>	<b>100,0</b>	<b>226.221,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.737,3</b>
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	12.958,2		10.922,7		2.035,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>236.442,6</b>		<b>237.144,4</b>		<b>-701,8</b>

Die Abnahme des Bilanzvolumens um 1,2 % bzw. der Bilanzsumme um 0,3 % resultiert aus den nachfolgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 1.620,3 Tsd. Euro verringert. Dabei wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten, Investitionen in das Finanzanlagevermögen und hinzukommende Vermögensgegenstände aus der Verschmelzung in Höhe von insgesamt rund 7.467,5 Tsd. Euro, insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7.219,1 Tsd. Euro, die Abgänge durch Verkäufe und Verschmelzung in Höhe von 1.875,5 Tsd. Euro sowie eine Zuschreibung von 6,9 Tsd. Euro entgegen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um 292,7 Tsd. Euro verringert. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung des Bestandes an kurzfristigen Flüssigen Mitteln um 827,3 Tsd. Euro, der Verringerung des Bestandes von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 464,9

Tsd. Euro sowie der Verringerung des Bestandes an Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 663,7 Tsd. Euro. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich um 803,5 Tsd. Euro verringert.

Die Zunahme des Eigenkapitals wird insbesondere durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 3.192,0 Tsd. Euro beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 50,7 % (31.12.2022 = 48,2 %) im Verhältnis zum Bilanzvolumen. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,5%-Punkte bei einem um 2.737,3 Tsd. Euro verringerten Bilanzvolumen erhöht. Die Eigenkapitalquote ist insgesamt angemessen.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich im Geschäftsjahr um 7.164,4 Tsd. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zurückzuführen.

Der Grad der Anlagendeckung II ist zum Stichtag 31.12.2023 mit 102,0 % (31.12.2022 = 102,1 %) anzugeben.

	Bestand 31.12.2023		Bestand 31.12.2022		Veränderung Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	212.835,4	99,9	214.455,7	99,5	-1.620,3
lang- u. mittelfristiges					
Umlaufvermögen/RAP	315,4	0,1	1.139,7	0,5	-824,3
	213.150,8	100,0	215.595,4	100	-2.444,6
<b>Finanzierungsmittel</b>					
Eigenkapital	113.399,6	53,2	108.945,3	50,5	4.454,3
lang- u. mittelfristige					
- Rückstellungen	2.833,9	1,3	3.122,6	1,5	-288,7
- Verbindlichkeiten	101.157,2	47,5	108.032,9	50,1	-6.875,7
Anlagendeckungsgrad II	217.390,7	102,0	220.100,8	102,1	-2.710,1
<b>Über-/Unterdeckung</b>	<b>4.239,9</b>	<b>2,0</b>	<b>4.505,4</b>	<b>2,1</b>	<b>-265,5</b>

## 2.3.2 FINANZLAGE

Im Berichtsjahr 2023 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2024 vollständig gesichert sein.

Die folgende Tabelle zum wohnungswirtschaftlichen Cashflow spiegelt den Innenfinanzierungsspielraum (nach den planmäßigen Tilgungsleistungen) der Genossenschaft wider:

Cashflow	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Jahresergebnis	3.192,0	1.890,8	1.301,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.219,1	7.719,0	-499,9
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+)			
Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-12,2	12,2
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	-7,0	-5,1	-1,9
Veränderungen von langfristigen Rückstellungen	-91,0	-26,4	-64,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>10.313,1</b>	<b>9.566,1</b>	<b>747,0</b>
Wesentliche nicht zahlungswirksame Beeinflussungen des Geschäftsjahres:			
Aktivierete Eigenleistungen	-30,4	-37,1	6,7
Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-210,6	-85,2	-125,4
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten	-32,2	0,0	-32,2
<b>Cashflow = Tilgungspotenzial</b>	<b>10.039,9</b>	<b>9.443,8</b>	<b>596,1</b>
Planmäßige Tilgungen	-6.727,7	-8.087,4	1.359,7
<b>Wohnungswirtschaftlicher Cashflow</b>	<b>3.312,2</b>	<b>1.356,4</b>	<b>1.955,8</b>

Die Tilgungskraft (Cashflow (DVFA/SG) zur Tilgung) beträgt in 2023 149,2 % (2022 = 116,8 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die sich gegenüber dem Vorjahr verringert haben. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst zur Istmiete) beträgt in 2023 34,6 % (2022 = 41,1 %). Die Zinsdeckung (Zinsaufwand zur Istmiete) beträgt in 2023 8,9 % (2022 = 9,8 %).

Eine weitere finanzwirtschaftliche Analyse kann durch die Ableitung des EBITDA aus der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen werden:

	2023	2022	Veränderung
<b>Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>456.189,02</b>	<b>456.390,76</b>	<b>-201,74</b>
<b>EBITDA/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.</b>	<b>26,58</b>	<b>24,99</b>	<b>1,59</b>
<b>EBITDA zu Sachanlagevermögen</b>	<b>5,76 %</b>	<b>5,41 %</b>	<b>0,35%</b>
<b>EBITDA zu Kreditverbindlichkeiten</b>	<b>12,06 %</b>	<b>10,61 %</b>	<b>1,45%</b>

Die Bilanzkennzahl EBITDA stellt eine wesentliche Erfolgsgröße dar, um die operative Ertragskraft der Genossenschaft zu beurteilen.

## 2.3.3 ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis stammt aus den nachfolgenden Quellen:

	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>2.488,8</b>	<b>2.189,5</b>	<b>299,3</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	602,9	710,1	-107,2
Neutrales Ergebnis	100,5	-1.003,1	1.103,6
Ergebnis vor Steuern	3.192,2	1.896,5	1.259,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,2	-5,7	5,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.192,0</b>	<b>1.890,8</b>	<b>1.301,2</b>

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert überwiegend aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 486,7 Tsd. Euro und Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 177,0 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 60,7 Tsd. Euro.

Das positive Neutrale Ergebnis in Höhe von 100,5 Tsd. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.103,6 Tsd. Euro verbessert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Gewinne aus dem Abgang des Anlagevermögens mit 210,6 Tsd. Euro, Erträge für frühere Jahre mit 82,6 Tsd. Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 57,9 Tsd. Euro sowie Erträge aus sonstigen Geschäftsvorfällen in Höhe von 48,1 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen hier hauptsächlich Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 49,2 Tsd. Euro, Spenden in Höhe von 11,0 Tsd. Euro sowie Beratungskosten in Höhe von 237,3 Tsd. Euro.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.192,0 Tsd. Euro ab. Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals beträgt 2,9 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2,33 % (Vorjahr: 1,86 %).

Das Geschäftsergebnis wird im Wesentlichen durch die Ergebnissparten „Hausbewirtschaftung“ (Kerngeschäft) bestimmt.

	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>2.639,2</b>	<b>2.420,0</b>	<b>219,2</b>
Investitions- und Desinvestitionstätigkeit	-185,0	-106,7	-78,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	34,6	-123,8	158,4
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>2.488,8</b>	<b>2.189,5</b>	<b>299,3</b>

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wie folgt verändert:

	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Erträge</b>			
Sollmiete	28.749,8	28.482,0	267,8
abzüglich Erlösschmälerungen	-2.597,6	-2.661,7	64,1
Sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung	1.090,3	876,0	214,3
	<b>27.242,5</b>	<b>26.696,3</b>	<b>546,2</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Saldo Umlagesgeschäft	-1.214,3	-1.410,0	195,7
Instandhaltungskosten	-8.503,8	-8.487,6	-16,2
Abschreibungen langfristige Finanzierungskosten	-6.967,6	-6.839,9	-127,7
Verwaltungsaufwendungen und Sonstige	-2.324,4	-2.517,8	193,4
	<b>-24.603,3</b>	<b>-24.276,3</b>	<b>-327,0</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>2.639,2</b>	<b>2.420,0</b>	<b>219,2</b>

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 546,2 Tsd. Euro erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus der Erhöhung der Sollmieten um 267,8 Tsd. Euro, der Verringerung der Erlösschmälerung um 64,1 Tsd. Euro. sowie aus der Erhöhung der Erträge aus Versicherungsschäden um 184,0 Tsd. Euro. Darüber hinaus wirken im Geschäftsjahr 2023 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen in Höhe von 32,2 Tsd. Euro.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,03 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erhöht. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 18,64 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nach 18,61 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr aufgewendet.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und der weiter fortgeschrittenen Tilgung haben sich die langfristigen Finanzierungskosten um 193,4 Tsd. Euro reduziert.

## 2.4 WESENTLICHE FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahl	2023	2022	2021	2020	2019
Sachanlagenintensität	89,1 %	88,9 %	88,3 %	88,0 %	89,0 %
Eigenkapitalquote	48,0 %	45,9 %	44,1 %	42,4 %	40,1 %
Fremdkapitalquote	52,0 %	54,1 %	55,9 %	57,6 %	59,9 %
Mietenmultiplikator	7,8-fach	8,0-fach	8,2-fach	8,4-fach	8,7-fach
Kapitaldienst und Leasingzahllast/Istmiete	34,6 %	41,1 %	42,8 %	44,5 %	46,3 %
Zinsaufwand und Leasingzahllast/Istmiete	8,9 %	9,8 %	12,3 %	14,5 %	17,0 %
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	2,2 %	2,3 %	2,6 %	2,9 %	3,2 %
Tilgungspotenzial = Cashflow/Plantilgung	149,2 %	116,8 %	129,3 %	146,0 %	121,0 %
Sollmiete für alle Vermietungsobjekte/Euro/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	5,25	5,20	5,14	5,09	5,02
Leerstandsquote mit Leasingobjekten (Stichtag)	9,3 %	10,0 %	10,4 %	10,5 %	9,5 %
Erlösschmälerungsquote für alle Vermietungsobjekte (ohne Betriebskosten)	9,0 %	9,3 %	9,9 %	9,6 %	8,7 %
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	18,64	18,61	17,51	14,26	13,66
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	25,46	21,69	21,38	21,53	18,01
Buchwert Vermietungsobjekte/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	450	451	458	464	477
Verschuldung/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche*	220	235	253	270	287

Insgesamt haben sich die wesentlichen Kennzahlen im Verlauf der letzten fünf Jahre überwiegend kontinuierlich verbessert. Der Vorstand geht vom Vorliegen der Fortführungsprämisse (going concern) aus.

## 3 PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Bauverein Halle & Leuna eG konzentriert sich weiter auf ihre Kernkompetenz der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Dabei stellt die Optimierung des Bestandsportfolios langfristig weiter die Hauptaufgabe der Genossenschaft dar, um wettbewerbsfähigen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen. Ziel ist und bleibt es, moderne, energiesparende und zeitgemäße, aber auch bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Das Geschäftsjahr 2023 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3,2 Mio. Euro abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis mit einem erwarteten Überschuss von 2,8 Mio. Euro überschritten. Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2023 ergaben sich im Wesentlichen in höheren Erträgen aus Umsatzerlösen in Höhe von 0,4 Mio. Euro, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 0,3 Tsd. Euro,

Die Innenfinanzierungskraft ist gegeben.

niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro, höhere Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 0,1 Tsd. Euro und 0,9 Tsd. Euro mehr Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Entsprechend der Unternehmensplanung werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung weiter fortsetzen. Die Bauverein Halle & Leuna eG erwartet für das Geschäftsjahr 2024 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Unternehmensplanung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert, wobei die künftigen Jahresergebnisse zunehmend wesentlich durch die Aufwendungen für die (energetische) Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden. Der Liquiditätsbestand hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert und zeigt mit einem Bestand von 7,9 Mio. Euro nach wie vor eine noch auskömmliche Größenordnung und gewährleistet, dass auch in den kommenden Jahren

sämtliche Zahlungsverpflichtungen bedient werden können. Die Unternehmensplanung weist auch in den Folgejahren einen Liquiditätsbestand von 4,4 Mio. Euro (2024) bis 3,9 Mio. Euro (2025) aus.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2024 auf rund 14 Mio. Euro belaufen und liegt damit auf dem gleichen geplanten Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2023. Die mit rund 4,6 Mio. Euro vorgesehenen Aufwendungen für die Wiederherrichtung von Leerwohnungen gewährleisten aber weiter eine auf Vermögenssicherung und befriedigenden Vermietungsverlauf ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung.

Die Finanzierung erfolgt maßgeblich aus eigenen Mitteln und untergeordnet unter Ausnutzung von Fördermitteln. Neubaumaßnahmen sind vor dem Hintergrund der sich darstellenden kostenintensiven Bau-/Gestehungskosten und der sich daraus zwangsläufig zur Wirtschaftlichkeit führenden vergleichsweise hohen Mietpreise wie in den Vorjahren nicht geplant.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 100,5 Mio. Euro (Vorjahr 107,5 Mio. Euro). Die Darlehensverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner mit Zinsbindungen bis 2036. An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten weiter abzubauen, werden wir unverändert festhalten. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2023 voraussichtlich 94,7 Mio. Euro betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 2,3 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro reduzieren lassen. Die aus der Historie bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen geben darüber hinaus noch bis längstens 2033 weitere Planungssicherheit. Es bestehen derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Darlehen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit den aus den Grundgeschäften und Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB betragen zum 31.12.2022 10,5 Mio. Euro (Vorjahr 11,6 Mio. Euro). Die Höhe der mit den Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken betragen 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,4 Mio. Euro) zu Gunsten der Banken.

Das Verhältnis von Kapitaldienst zur Istmiete wird unter Berücksichtigung der getroffenen Vereinbarungen in 2024 33,0 % (Vorjahr 34,6 %) betragen. Der Zinsaufwand zur Istmiete wird sich zum 31.12.2024 mit einem Prognosewert von 8,0 % (Vorjahr 8,9 %) weiter reduzieren. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Zins-

aufwand zur Restschuld) beträgt zum Bilanzstichtag 2,23 % (Vorjahr 2,62 %).

Weiteres Hauptziel ist die Stärkung der Erfolgsfaktoren des Kerngeschäftes – Leerstandsabbau und Festigung der Umsatzerlöse.

Im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie sollen bis zum Jahr 2030 22 Wohngebäude mit ca. 47.500 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. mit modernen Heizungsanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben versehen werden. An weiteren vier Wohngebäuden mit ca. 22.340 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. werden im gleichen Zeitraum die Gebäudehüllen energetisch ertüchtigt. Vier Wohngebäude mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> Wfl. werden sowohl energetisch verbessert als auch mit modernen Heizungsanlagen gemäß der Dekarbonisierungsstrategie ausgestattet. Mit dieser Vorgehensweise wird sowohl dem „worst-first“ Ansatz als auch dem „efficiency-first“ Ansatz entsprochen.

Bei den Heizungssystemwechseln, Fassadensanierungen oder den Kombinationen aus den beiden Maßnahmen können voraussichtlich nach Fertigstellung im Jahr 2030 ca. 1.200 t Treibhausgasemissionen jährlich vermieden werden und ca. 3.250 MWh Energie eingespart werden.

Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage nach dem Stufenmodell ergeben sich für 2024 Belastungen in Höhe von ca. 23 % – das entspricht ca. 78.000 Euro. Für 2025 wird sich der Betrag auf voraussichtlich 118.000 Euro durch die erhöhte CO<sub>2</sub>-Umlage vergrößern.

Nach den starken Energiepreissteigerungen in jüngerer Vergangenheit wurden die Verträge mit den Versorgern überprüft. Bezüglich der Allgemein-Stromverträge ergeben sich nach Preisspitzen in 2023 für die bereits vereinbarten Preise für die Geschäftsjahre 2024 bis 2025 wieder deutliche Verminderungen. Die Verträge für Fernwärme und Gas im Stadtgebiet Halle haben Laufzeiten bis Ende 2026. Auch hier haben sich Preissteigerungen ergeben.

Allgemeine Preiserhöhungen auch aufgrund der allgemeinen Teuerung bedeuten höhere Vorauszahlungen an die Versorger. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir im angemessenen Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht und diese Erhöhungen auch beibehalten.

Es ist nicht zuverlässig abschätzbar, wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Strom weiter entwickeln werden. Der Ukraine-Krieg und auch die Auseinandersetzungen

zungen im Nahen Osten mit einem ungewissen Verlauf können auch kurzfristig wieder zu Versorgungsengpässen und auch wieder steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Es bleibt weiterhin bei einer kontinuierlichen Überprüfung der Preisentwicklung bei Energiepreisen. Dabei ist das Ziel, im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe frühzeitig zu identifizieren und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Wir gehen für das Jahr 2024 von einer stabilen bzw. leicht steigenden Wohnungsnachfrage aus. Aufgrund des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten, den anhaltenden weltweiten Fluchtbewegungen, der Veränderungen von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen rechnen wir künftig mit leicht sinkenden Leerständen. Der Wohnungsleerstand im Gesamtbestand der Genossenschaft ist für das Geschäftsjahr 2024 mit 8,4 % prognostiziert (Vorjahr 9,3 %). Die Vermietungsanschlussquote zeigt für das Jahr 2023 einen Planwert von 107,8 % (Vorjahr 107,9 %).

Der Vorstand der Bauverein Halle & Leuna eG geht bis zum Ende 2024 von einer steigenden Entwicklung der Sollmieten aus. Die Sollmieten zeigen einen Planwert zum Jahresende von 29,6 Mio. Euro. Mietanpassungen nach § 558 BGB erfolgen im Geschäftsjahr 2023 nicht. Geplant sind mit der Vorlage des qualifizierten Mietspiegels ab 31.12.2023 für Halle (Saale) umfangreiche Erhöhungen. Diese wurden im Januar 2024 versandt. Ziel ist es dabei nach einer Phase von zwei Jahren ohne planmäßige Mieterhöhung moderat steigende Mieten zu erzielen. Diese werden vor allem dazu dienen, steigende Kosten in nahezu allen Bereichen zu decken. Hinzu kommt die Erhebung von Modernisierungsumlagen und angepasste Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einer Nettokaltmiete von 5,32 Euro/m<sup>2</sup> gerechnet.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich bereits weit von den historischen Tiefständen entfernt. Angesichts der grundsätzlich erfolgreichen Politik der EZB gegen hohe Inflationsraten wird gegenwärtig nicht von weiteren Leitzinserhöhungen der EZB im Jahr 2024 auszugehen sein. Dessen ungeachtet reagiert die Genossenschaft auf das allgemein gestiegene Zinsniveau mit entsprechend auskömmlichen Risikozinssätzen in der langfristigen Planung.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des

Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Optimierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Heizungsanlagen. Gleichzeitig erwirkt die neue Gesetzeslage im Heizungsbereich mittelfristig weitere Investitionen. Im Sinne einer Absicherung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation bei den Energieträgern sorgfältig bedacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten und weiter an die neuen Gegebenheiten anpassen. Dies betrifft auch die zukünftigen Aufgabenstellungen bei dem Ersatz fossiler Energieträger bei Heizungstausch.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf, auf finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren sind gegenwärtig nicht zuverlässig einzuschätzen.

Entsprechend der Risikostrategie der Genossenschaft werden die vielfältigen Risiken, die mit den geschäftlichen Aktivitäten des Unternehmens verbunden sind, minimiert und vermieden, um potenzielle Schäden von der Genossenschaft abzuwenden. Oberste Prämisse hat hier die Einhaltung und Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Planwerte der Unternehmensplanung. Mit einem hausintern entwickelten Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung werden die wirtschaftlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen auf Basis der Bilanz, der GuV und der Wirtschaftsplanung über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren dargestellt. Dieses Instrument ist in Form einer rollierenden Planung durch jährliche Fortschreibung fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung und -strategie geworden. Ergänzt wird diese langfristige Planung durch eine Investitionsplanung. Fehlentwicklungen und Chancen können so rechtzeitig erkannt werden.

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind für die nächsten zwei Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft erkennbar. Dennoch bleibt die Entwicklung hinsichtlich

der erheblichen Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik (CO<sub>2</sub>-Bepreisung und vor allem Modernisierungspflichten für Gebäude und Heizanlagen), Zunahme von weiteren gesetzlichen bzw. politischen Vorschriften sowie die Entwicklung in unseren Wohnstandorten hinsichtlich Bevölkerung und demografischer Entwicklung sowie sich verändernder Sozial- und Einkommensstrukturen abzuwarten.

Wir gehen davon aus, dass sich die Marktposition unserer Genossenschaft weiter festigen wird und wir von den sich ergebenden Chancen partizipieren werden. Vorteilhaft kann hier für die Zukunft der breite Anteil an bereits heute Fernwärme beheizten Beständen sein und die in nennenswertem Umfang vorhandenen modernen Heizanlagen und Nahwärmenetze. Ziel und Aufgabe bleibt es, weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens bei einer notwendigen Kostendeckung zu sichern. Die weitere Optimierung des Finanzierungsgeschäftes, die Weiterentwicklung der effizienten Gestaltung von Prozessabläufen, die möglichen Synergien, die sich aus der Metropolregion Mitteldeutschland ergeben, einem attraktiver werdenden Wirtschaftsstandort für Unternehmer und Arbeitnehmer sind Chancen, die es zu ergreifen gilt.

In den Wohngebieten der Genossenschaft stellt die Alterung der Mieterschaft ein spezifisches und laufend überwacht Risiko dar. Die zielgruppenspezifische Ansprache neuer Mietinteressenten, insbesondere jüngerer Haushalte, soll gleichzeitig für Verringerung der Überalterung und im Idealfall zur Verjüngung der Mieterschaft führen. Haushalte im Rentenalter mit teilweise jahrzehntelanger Verbundenheit mit der Genossenschaft bleiben auch im weiter steigenden Alter bei der Genossenschaft wohnen. Dadurch steigt der Anteil der hochbetagten Bewohner an, aber dies ist eine grundsätzlich positive Entwicklung.

Der Anteil der Bewohner im Rentenalter liegt aktuell bei knapp einem Drittel in der Genossenschaft. Das ist ein stabiles Moment innerhalb der Bewohnerschaft. In Halle sind die Haushalte im Schnitt zu 32 % im Rentenalter. In den Wohnorten außerhalb Halles beträgt der Anteil der Haushalte im Rentenalter ca. 38 % mit einem lokalen Schwerpunkt in Weißenfels mit 42 %. Als Stabilisierungserfolge sind nahezu konstante Anteile der jungen Erwachsenenhaushalte (Stabilisierung bei der Altersgruppe der bis 35-Jährigen auf 23 % der Bewohnerschaft) zu verzeichnen. Im Jahr 2023 konnte zum zehnten Mal in Folge ein Wachstum bzw. Stabilisierung der Altersgruppe der 36- bis 45-jährigen Haushalte im Sinne einer wachsenden Anzahl von Familienhaushalten erreicht werden.

Die mittleren Altersgruppen im Alter von 35 bis 55 Jahren werden voraussichtlich in ihrer Zahl nahezu unverändert bleiben und die Haushalte ab 55 Jahre werden nur leicht zurückgehen, bedingt durch die Altersübergänge aus den jüngeren Geburtsjahren. Diese Veränderungen der Mieterschaft minimieren die Risiken einer stark zunehmenden Überalterung, sichern aber gleichzeitig den langfristigen Erhalt relativ solventer älterer Mietergruppen. Die Trends zur Polarisierung der Altersstruktur – mehr jüngere Haushalte und stabile bis leicht wachsende Anteile Älterer – werden sich dabei – auch als Spiegel der demographischen Entwicklung im Land – fortsetzen.

Zusammengefasst ist die Gesamtrisikosituation der Bauverein Halle & Leuna eG zufriedenstellend. Die nach unserem heutigen Kenntnisstand in unseren langfristigen Planungen berücksichtigten Parameter zeigen keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand unserer Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Die Fortführung der Unternehmensstrategie stellt die wichtigste Chance für die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft dar. Durch den in den Folgejahren weiter ansteigenden Mitteleinsatz für die Dekarbonisierungsstrategie, aber auch für Nachqualifizierungen von Wohngebäuden mit Aufzugs- und Balkonanbauten wird die Attraktivität vieler Vermietungsstandorte steigen. Auf diese Weise kann die Genossenschaft mit attraktiven und vielfältigen Wohnungs-, Leistungs- und Betreuungsangeboten die Mieter und Mitglieder gewinnen und langfristig an die Genossenschaft binden.

Halle (Saale), den 26.04.2024



**Michael Schunke**  
Vorstand



**Guido Schwarzendahl**  
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA EG AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG VOM 17. JUNI 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die Tätigkeit der Genossenschaft und damit die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, den Vorstand beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Verantwortlichkeiten wahrgenommen.

Dazu wurden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt, in denen sich der Aufsichtsrat mit den für die Genossenschaft relevanten Sachverhalten intensiv auseinandergesetzt hat. Mit einer gemeinsamen Baustellenbegehung im September 2023 verschaffte sich der Aufsichtsrat einen Überblick über konkrete Baumaßnahmen und den erreichten Stand. Wesentliche Themenbereiche, vor allem aber die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft waren Schwerpunkte einer gemeinsamen Seminarveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand. Wichtig war zudem die weitere Planung und Baubudgetentwicklung, die Situation auf unseren Wohnungsmärkten und die Marketingstrategie der Genossenschaft.

Zu den regelmäßigen Berichtsteilen der gemeinsamen Sitzungen zählten die Informationen zu wesentlichen Geschäftsvorfällen, zum aktuellen Stand und zur Umsetzung der Unternehmensplanung und zur strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft. Jeweils im Vorfeld der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten ausführliche schriftliche Berichte zu den einzelnen für die jeweiligen Sitzungen festgelegten Tagesordnungspunkten. Der Aufsichtsrat bedient sich zur fachlichen Vorbereitung der Sitzungen entsprechender Ausschüsse. Dies sind der Bau- und Wohnungsausschuss, Finanz- und Prüfungsausschusses sowie der Ständige Ausschuss.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich darüber hinaus in regelmäßigen Treffen mit dem Vorstand laufend über wesentliche Entwicklungen, Fragen der Geschäftspolitik und anstehende Entscheidungen in der Genossenschaft unterrichten lassen.

Für den Aufsichtsrat waren 2023 die weitere Entwicklung des Kerngeschäftes, die Berichterstattung zu den umfangreichen Baumaßnahmen sowie die Liquiditätsentwicklung von zentraler Bedeutung. Weiterhin wurde die Investitionstätigkeit der Genossenschaft beraten und überwacht. Neben der Weiterentwicklung der verbundenen Unternehmen bildeten Fragen der Unternehmensstrategie und deren jeweilige Fortsetzung im mittelfristigen Rahmen einen Schwerpunkt. Die Herausforderungen bei der allgemeinen Preis- und vor allem Energiepreisentwicklung, die Anforderungen an den Klimawandel und an die Strategie zur Begrenzung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wurden kontinuierlich in den gemeinsamen Sitzungen beraten.

Zu den jeweiligen gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Erfüllung zentraler Kennziffern im Geschäftsverlauf. Abweichungen von der geplanten Geschäftsentwicklung der Genossenschaft wurden im Einzelnen ausführlich analysiert und erörtert. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen überzeugt.

Das Vermietungsgeschäft als Kerngeschäft der Genossenschaft und die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen waren Schwerpunkte der Arbeit des Bau- und Wohnungsausschusses.

Der vorliegende Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt und am 6. Mai 2024 umfassend besprochen. Der Aufsichtsrat ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsgemäßen Bestimmungen sowie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der Bauverein Halle & Leuna eG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.191.980,00 Euro aus. Der Aufsichtsrat legte nach gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand fest, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, gemäß § 29 Buchstabe m) und § 39 (2) der Satzung der Bauverein Halle & Leuna eG den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

- a Einstellung gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung von 319.200,00 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“;
- b Einstellung gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 2.872.780,00 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ im Rahmen einer Vorwegzuweisung.

Im Lagebericht ist der Geschäftsverlauf zutreffend wiedergegeben. Auf die voraussichtliche Entwicklung und mögliche Risiken sowie Chancen wird aus Sicht des Aufsichtsrates im erforderlichen Umfang eingegangen. Die Beurteilung der Lage der Genossenschaft ist zutreffend. Der Bericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand besprochen. Es wurden zu dieser Berichterstattung keine Einwände erhoben.

- Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form und unter Billigung der Vorwegzuweisung zu genehmigen.
- Er schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2023 aufgrund der erfolgreichen Unternehmensführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie den ehrenamtlich Tätigen in den Treffpunkten für die geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz in diesen herausfordernden Zeiten. Insbesondere gebührt der Dank des Aufsichtsrates den Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft.



Halle (Saale), den 08.05.2024

**Dr. Michael Schädlich**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER**

Bauverein Halle & Leuna eG  
Schülershof 12  
06108 Halle (Saale)

Telefon: 0345 67340  
Telefax: 0345 6734451

[www.bauverein-halle.de](http://www.bauverein-halle.de)  
[info@bauverein-halle.de](mailto:info@bauverein-halle.de)

## **PRÜFUNGSVERBAND**

Verband der  
Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e. V.  
Genossenschaftlicher  
Prüfungsverband  
Breiter Weg 261  
39104 Magdeburg

## **KONZEPT & GESTALTUNG**

Tobias Jacob

## **FOTOGRAFIEN**

Barbara Bräuer  
Steve Gottstein  
Marcus Illgenstein  
Christoph Jann (Recruitingkampagne)  
WEGIO GmbH

## **DRUCK**

Impress  
Berliner Straße 66  
06116 Halle (Saale)  
[www.impressonline.de](http://www.impressonline.de)

gedruckt auf Recyclingpapier  
Enviro Top U