# Wohnen Bauen Leben

## GESCHÄFTS-BERICHT UND JAHRES-ABSCHLUSS

2020

BAUVEREIN HALLE & LEUNA eG

# ORGANE DER GENOSSEN-SCHAFT

## 64 MITGLIEDERVERTRETER PER 31.12.2020

### AUFSICHTSRAT

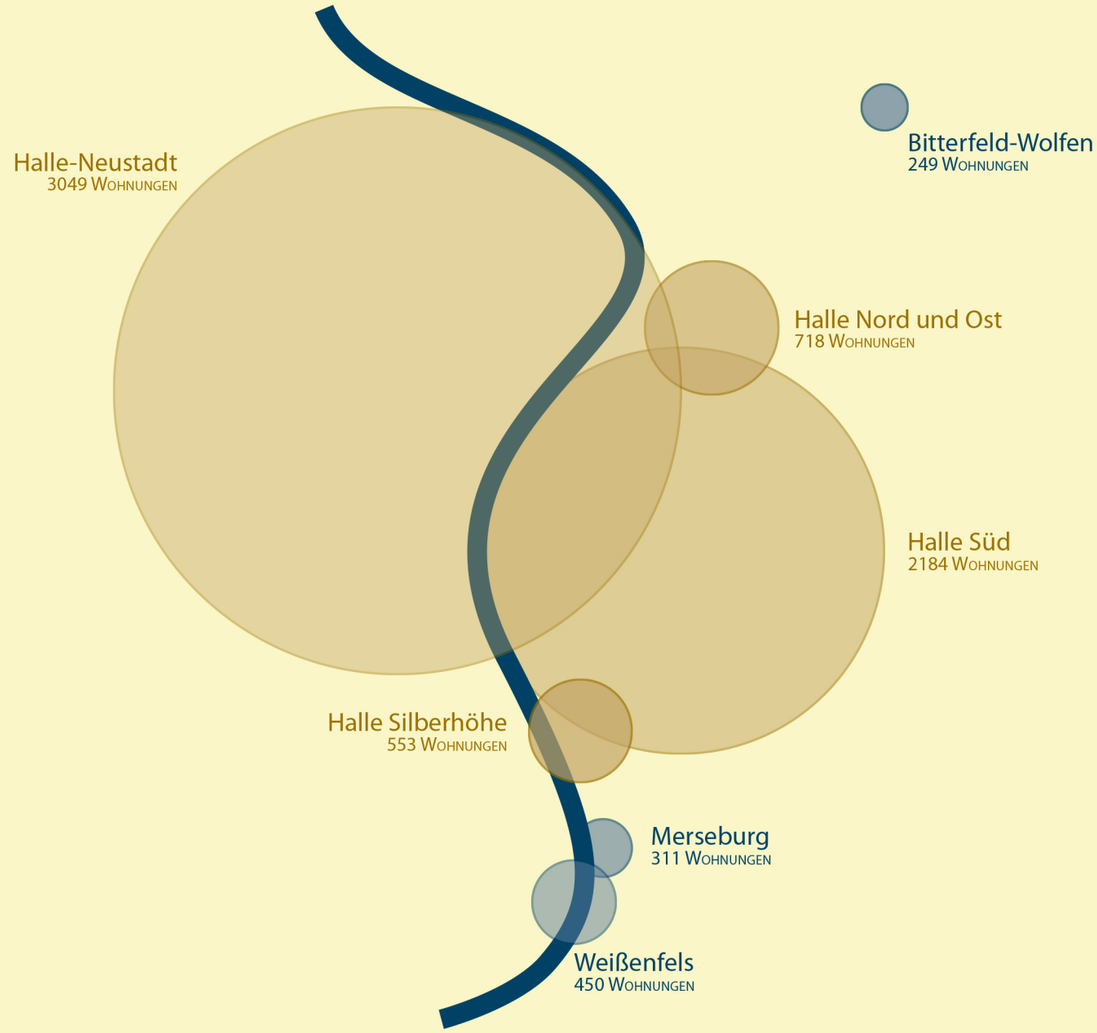
Dr. Michael Schädlich
*Vorsitzender*

Dr. Thomas Brümmer
Thomas Felke
Tobias Just
Hans-Joachim Kunze
Lutz Strecker
Franziska Weidner

### VORSTAND

Guido Schwarzendahl
Thomas van Kann
Michael Schunke

# WOHNUNGS-STANDORTE




## WOHNUNGSANZAHL BAUVEREIN GESAMT

**7514**

# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

| | Einheit | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immobilienwirtschaft** | | | | | | |
| Eigene Mietwohnungen | Anzahl | 7.514 | 7.521 | 7.528 | 7.544 | 7.571 |
| Eigene Gewerbeobjekte | Anzahl | 95 | 96 | 95 | 92 | 95 |
| Eigene Stellplätze/Garagen | Anzahl | 881 | 857 | 1.048 | 1.039 | 1.066 |
| durchschnittliche Sollmiete aller Vermietungsobjekte | €/m² Wfl | 5,09 | 5,07 | 4,99 | 4,96 | 4,93 |
| Wohnungsleerstand | Prozent | 10,46 | 9,48 | 8,85 | 8,92 | 8,92 |
| **Umsätze** | | | | | | |
| Umsatzerlöse | Mio. € | 36,8 | 36,7 | 36,7 | 36,8 | 36,9 |
| davon Hausbewirtschaftung | Mio. € | 36,6 | 36,5 | 36,5 | 36,5 | 36,6 |
| **Bilanz und Ergebnis** | | | | | | |
| Bilanzsumme | Mio. € | 246,6 | 251,0 | 255,4 | 241,8 | 244,8 |
| Eigenkapital | Mio. € | 104,5 | 100,7 | 98,4 | 96,8 | 94,7 |
| Eigenkapitalquote | Prozent | 42,4 | 40,1 | 38,5 | 40,0 | 38,7 |
| Hausbewirtschaftung | Mio. € | 4,1 | 2,6 | 1,6 | 1,6 | 1,3 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | Mio. € | 3,9 | 2,4 | 1,7 | 2,2 | 2,6 |
| Cashflow | Mio. € | 10,9 | 9,0 | 7,8 | 7,7 | 7,2 |
| Gesamtkapitalrentabilität | Prozent | 3,1 | 2,7 | 2,7 | 3,2 | 3,6 |
| EBITDA | Mio. € | 14,6 | 14,1 | 13,2 | 14,2 | 15,3 |
| Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12. ohne Vorstand, Auszubildende und Aushilfen | Anzahl | 85 | 91 | 86 | 87 | 95 |

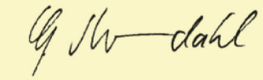
# WOHNEN BAUEN LEBEN

2020 war das Jahr, in dem die Corona-Pandemie in einem vorher kaum vorstellbaren Ausmaß das gesamte öffentliche Leben verändert hat. Das hat auch Auswirkungen auf das Wohnen. Denn die Wohnung rückt verstärkt in das Bewusstsein der Menschen. Umso mehr, als die vielfältigen anderen Aufenthaltsorte und auch die Ablenkungsmöglichkeiten von Tag zu Tag immer weniger werden.

Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, das Wohnen mit den beiden Erweiterungen Bauen und Leben zu den großen leitenden Begriffen in unserem neu strukturierten Geschäftsbericht zu machen. Wohnen, Bauen und Leben beschreiben das Wohnen in der Genossenschaft in all seinen Facetten. Und wir zeigen, wie alle drei Begriffe doch immer wieder zusammengehören und auch zusammen betrachtet werden müssen. Hier folgen wir durchaus dem nicht unumstrittenen großen Denker Martin Heidegger, der mit seinem Vortrag *Bauen Wohnen Denken* vor inzwischen fast 70 Jahren das Wesen des Wohnens in den Mittelpunkt gestellt hat.

Wohnen, Bauen, Leben nimmt auch Bezug auf unsere Genossenschaft, die im Geschäftsjahr 2020 ihren 110. Geburtstag feierte – oder besser nicht feierte, da die Corona-Pandemie auch dieses Jubiläum beeinflusste. Einen kleinen Rückblick auf die 110 Jahre geben wir aber mit unserem Geschäftsbericht des Jubiläumsjahres und natürlich auch einen Ausblick getreu unserem Motto: „Wohnen – Bauen – Leben“.

Viel Freude und spannende Einsichten
bei der Lektüre.



Guido Schwarzendahl
Vorstand

**2020** gestaltete die *freiraumgalerie* für die Bauverein Halle & Leuna eG einen Giebel in Halle-Neustadt. Am 18. August wurde der Giebel feierlich eröffnet. Das Kunstwerk im Weidaweg zeigt ein grafisches Muster und prägt die Eingangssituation am Gimmritzer Damm auf eine ganz neue und ansprechende Art.

# INHALT


**BERICHT DES VORSTANDES**
SEITE 4

**WOHNEN**
SEITE 8

**BAUEN**
SEITE 34

**LEBEN**
SEITE 44

**JAHRESABSCHLUSS 2020**
SEITE 73

**LAGEBERICHT 2020**
SEITE 87

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
SEITE 98

# BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2020 war in vielen Bereichen gekennzeichnet durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Insgesamt betrachtet sind die Wohnungswirtschaft allgemein und auch unsere Genossenschaft im Besonderen gut durch diese tiefgreifende Krisensituation gekommen. Spürbare Auswirkungen gab es natürlich und vor allem im Vermietungsgeschäft. Der ursprünglich angestrebte Verbesserungsprozess konnte nicht weiter verfolgt werden, so dass die Zielerreichung hinter den Erwartungen zurückblieb.

Unternehmenserfolg ist dabei für uns unabhängig von der äußeren Krisensituation kein Selbstzweck, sondern dient vor allem der Förderung der Mitglieder, wie es § 1 des Genossenschaftsgesetzes vorsieht. Denn aus den Erträgen der Genossenschaft werden die Leistungsangebote finanziert, wie zum Beispiel die Instandhaltungsleistungen. Gewinne bleiben in der Genossenschaft und fließen nicht zu Investoren ab. Sie dienen der Finanzierung der vielfältigen Tätigkeiten im Geschäftsjahr und schaffen den Grundstock für zukünftige Jahre und weitere Aufgaben und Herausforderungen.

Welche Ergebnisse wurden konkret im Geschäftsjahr 2020 erreicht? Das Kerngeschäft der Wohnraumvermietung war im Geschäftsjahr deutlich durch die Corona-Krise beeinflusst. Es ist bei geringer Kündigungszahl eine dennoch unbefriedigende Vermietungsanschlussquote und ein daraus resultierender Leerstandsanstieg zu verzeichnen. Hier konnte die Genossenschaft, auch aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen, die ursprünglichen Ziele nicht erreichen. Der Leerstand als zusammengefasster Erfolgsmaßstab stieg um 1,0 % gegenüber dem Vorjahr an. Die wichtige Vermietungsanschlussquote lag aufgrund der erhöhten Fluktuation nur bei 89,5 %, es wurden also mehr Wohnungen gekündigt, als neu vergeben.

Diese Entwicklung und die Dauer der Corona-Krise, die sich nicht abschätzen lässt, beeinflussen auch die Planungen für die kommenden Geschäftsjahre. Es wird wohl mittelfristig nur zu einer Leerstandsabsenkung auf ca. 8 % kommen. Um dieses Ziel auch sicher zu erreichen, werden die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Wohnungsbestand fortgesetzt.

Das Jahresergebnis hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich und überplanmäßig verbessert. Das Geschäftsergebnis ist positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht; das Hausbewirtschaftungsergebnis, als wichtigstes Spartenergebnis im Kerngeschäft, ist erneut sehr deutlich angestiegen.

2020 wurden aus Mitteln der Genossenschaft weitere Verbesserungsmaßnahmen im Wohnungsbestand finanziert, um insgesamt das Wohnungsangebot konkurrenzfähig zu gestalten. Hierzu zählen besonders die nachträglichen Aufzugseinbauten in Wohngebäuden. Dieses Programm wird fortgesetzt, um das Ziel eines dauerhaft attraktiven und damit nachhaltigen Wohnungsbestandes zu erreichen.

Die erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse in diesem Krisenjahr erlauben einen vorsichtigen aber durchaus optimistischen Blick in die Zukunft. Die Krise hat schließlich auch gezeigt, wie wichtig gute und verlässliche Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder sind.

In den nächsten Jahren wird es darum gehen, im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung der Genossenschaft, diese guten wirtschaftlichen Ergebnisse zu stabilisieren und möglichst noch zu verbessern, um für weitere Krisen gewappnet zu sein. Ziel bei den unternehmerischen Entscheidungen in der Genossenschaft ist es, die wirtschaftlichen Grundlagen zu schaffen und zu bewahren, die eine Erfüllung des genossenschaftlichen Auftrags ermöglichen: Allen Mitgliedern unserer Genossenschaft angemessene, moderne, sichere und vor allem auch bezahlbare Wohnungen und eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Förderleistungen anbieten zu können.

Guido Schwarzendahl
Vorstand

Thomas van Kann
Vorstand

Michael Schunke
Vorstand

*»Die erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse in diesem Krisenjahr erlauben einen vorsichtigen aber durchaus optimistischen Blick in die Zukunft. Die Krise hat schließlich auch gezeigt, wie wichtig gute und verlässliche Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder sind.«*

Guido Schwarzendahl,
*Vorstand*

**1954** Grundsteinlegung der *Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft der VEB Leuna-Werke „Walter Ulbricht“* (später *Wohnungsgenossenschaft Leuna e.G.*) in der Rosenstraße in Leuna im Juli des Jahres.

# Wohnen

1910 —— 2020

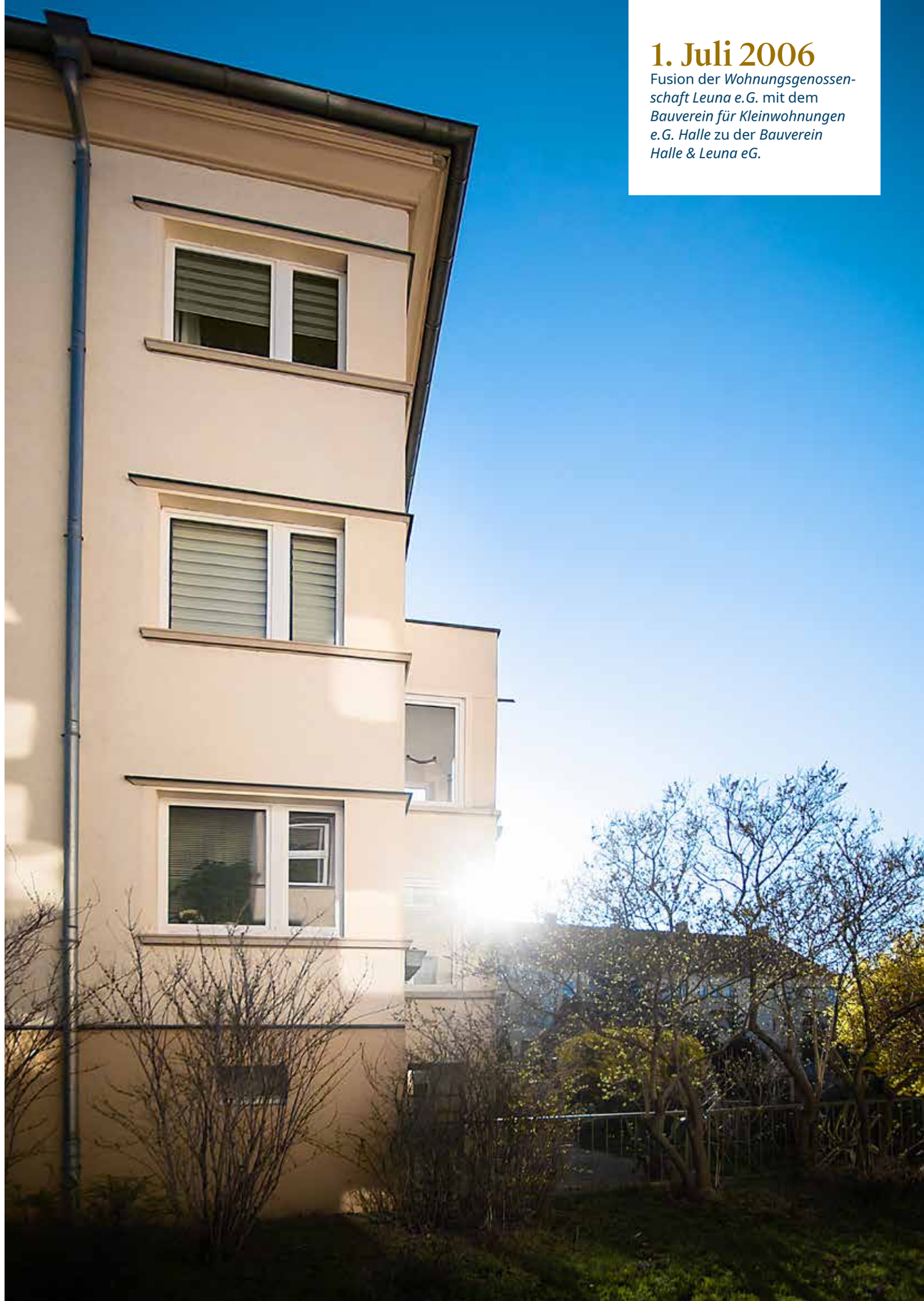
*»Mensch sein … heißt wohnen«*[1]

Das Wort *Wohnen* hat für jeden Einzelnen eine ganz unterschiedliche Bedeutung. Der deutsche Philosoph Martin Heidegger beschreibt den Begriff als eine instinktive Tätigkeit des Menschen, die seit Anbeginn seiner Zeit existiert. Wohnen, so Heidegger, sei Grundzug des Seins.

Die Begrifflichkeit wurde vom althochdeutschen Wort *wonên* entlehnt, was so viel wie zufrieden sein und bleiben bedeutet. Und genau diesen Anspruch verfolgen wir seit mehr als 110 Jahren als Wohnungsgenossenschaft. Wir möchten, dass Sie gut und zufrieden wohnen – und das auf Ihre Art und Weise. Die eigenen Wände sind ein Ort der Vertrautheit, Sicherheit und Geborgenheit. Sie sind Ort der Entfaltung, Individualität und Ruhe.

Was auch immer Sie persönlich mit dem Wort Wohnen verbinden – wir arbeiten jeden Tag daran, Ihnen das genossenschaftliche Wohnen bei uns so komfortabel wie möglich zu gestalten – damit Sie in Ihren vier Wänden so Wohnen können, wie Sie es sich vorstellen, sich wohlfühlen und gerne bei uns wohnen bleiben.

1 M. Heidegger, Bauen, Wohnen, Denken, in: Vorträge und Aufsätze. 1951. S. 141.



**1. Juli 2006**
Fusion der *Wohnungsgenossenschaft Leuna e.G.* mit dem *Bauverein für Kleinwohnungen e.G. Halle* zu der *Bauverein Halle & Leuna eG.*

# WOHNRAUM-VERMIETUNG ALS HAUPTAUFGABE

*»Das Jahr 2020 war für uns alle eine große Herausforderung – Wohnraum-vermietung in Zeiten von Corona«*

Alle Abläufe und Prozesse mussten neu strukturiert werden. Wohnungen werden schließlich auch in dieser so besonderen Zeit vermietet. Denn es ziehen weiterhin Menschen um, Haushalte werden verkleinert oder neu gegründet und Ausbildung oder neuer Arbeitsplatz beginnt an einem neuen Ort. Wir stellten uns der Aufgabe mit strikten Hygienemaßnahmen, massiv eingeschränkten Sprechzeiten an den einzelnen Standorten und deutlich weniger Wohnungsbesichtigungen vor Ort. Was blieb waren natürlich viele Unsicherheiten, was jeweils möglich, sinnvoll, erlaubt, oder gar gefährlich sein könnte.

Im Laufe dieses Jahres lernten wir viel. So funktionierte eine vollständige Onlineanmietung nicht, wie möglicherweise in München oder Berlin. Dafür bietet vermutlich unser Wohnungsmarkt deutlich zu viel Angebot, bei einer insgesamt überschaubaren Nachfrage. Was wir aber reduzieren konnten, waren viele Besichtigungstermine bei eher kleinen Problemen. Hierfür auch ein ausdrückliches Dankeschön an unsere Mieterinnen und Mieter, die meist mit großem Verständnis auf Einschränkungen bei Terminen vor Ort reagierten.

## 110 Jahre Bauverein – die Jahre 1910 – 1939

Vor 110 Jahren gründeten die ersten Mitglieder die Genossenschaft mit dem Namen *Bauverein für Kleinwohnungen e.G. Halle*. Es war der mutige Beschluss, den völlig unbefriedigenden und katastrophalen Wohnverhältnissen des deutschen Kaiserreichs moderne und gesunde Wohnverhältnisse für die Mitglieder der Genossenschaft gegenüberzustellen.

Die ersten Häuser der Genossenschaft wurden bereits im Jahr 1911 mit modernen Ausstattungen wie Toiletten mit Wasserspülung, Badezimmern und Kochküchen mit Speisekammern gebaut. Die hohe Qualität der innerhalb von nur einem halben Jahr Bauzeit entstandenen ersten Wohngebäude in der heutigen Joseph-Haydn-Straße und Thomasiusstraße spiegelte sich auch in der starken Nachfrage wider. Mehr als 50 Familien haben sich für jede einzelne Wohnung des neuen Bauvereins beworben.

Die folgenden Jahre bescherten der Genossenschaft eine rasante Entwicklung. So wurde noch vor Beginn des 1. Weltkrieges mit den Planungen für die Gartenstadt Thaerviertel begonnen. Und bis heute ist der enorme Mut, aber auch die Entschlossenheit der Gründungsväter der Genossenschaft und ihre ersten Mitglieder zu bewundern, die sich in dieses durchaus nennenswerte Wagnis einer großen und umfangreichen Bauaufgabe begeben haben.

In den 1920er und 1930er Jahren bauten namhafte Architekten, wie Wilhelm Freise und Herrmann Frede, große Wohnanlagen im Stil der genossenschaftlichen Reformarchitektur. Genannt seien hier das Lutherviertel oder das Ensemble am Johannesplatz. Erneut ist neben der Selbsthilfe der Mitglieder zu bewundern, welchen Mut, welche Willens- und Tatkraft zur Lösung des riesigen Wohnungsproblems unsere Vorgänger doch hatten. Schon vor dem Beginn des 2. Weltkrieges endete die Bautätigkeit des Bauvereins jedoch, der sich bis zu diesem Zeitpunkt auch am Standort Bitterfeld als moderner Wohnraumversorger etablierte.

*»Unsere Wohnungsgenossenschaft feierte in dem besonderen Jahr 2020 aber auch den 110. Geburtstag. Anlass für uns, zurückzublicken auf die Anfänge der Wohnraumerstellung, der Vermietung und auf die Herausforderungen unserer Zeit.«*

→ Lutherviertel Archivaufnahme

*Das Lutherviertel war in den späten 1920er Jahren ein ungeheuer ambitioniertes Bauvorhaben der noch jungen Genossenschaft und ein typisches Beispiel für eine Stadterweiterung im Stil der genossenschaftlichen Reformarchitektur. Diese Stadterweiterung war angesichts des seit dem 19. Jahrhundert rapiden Stadtwachstums erforderlich. Lebten im Jahr 1855 nur 38.000 Menschen in Halle, waren es im Jahr 1914 schon 170.000 Menschen. 1925 stieg die Zahl der Einwohner bereits auf 200.000.*

*Das Lutherviertel, in seiner auch heute noch beeindruckenden architektonischen Gestaltung und Größe, ist ein Produkt des hohen städtebaulichen Anspruchs des damaligen Stadtbaudirektors Wilhelm Jost und des Bauvereins, der bei den großen Bauaufgaben renommierte Architekturbüros, wie in diesem Fall Wilhelm Freise, beauftragte.*

*Und es wurden damals hochmoderne Wohnungen errichtet. Als anderenorts noch Toiletten im Hof und wenige winzige Zimmer vielköpfigen Familien zum Wohnen ausreichen mussten, besaßen die Wohnungen des Lutherviertels bereits eigene Bäder und Ofenheizung und mitten im Wohnviertel gab es eine große und moderne Wäscherei. Das Wohnensemble bot einer großen Anzahl von Familien schönen und modernen Wohnraum in einem gesunden Umfeld mit großzügigen Grünflächen.*

↓ Luftaufnahme Lutherviertel

## Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Halles Bevölkerung schrumpft bereits wieder nach einer Dekade des leichten Wachstums und einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Die zunehmenden Investitionen in Immobilien sind auch auf dem Wohnungsmarkt in Halle wahrzunehmen. Obwohl kein quantitativer Bedarf tatsächlich am Markt vorhanden ist, werden in großer Zahl Wohnungen neu gebaut. Positiv daran ist, dass zunehmend größere, besser ausgestattete und barrierearme Wohnungen neu auf den Markt kommen. Für die Genossenschaft als Bestandshalter, die mit ihrem vorhandenen Wohnungsangebot die Nachfrage befriedigen möchte, erzeugt dies eine ernstzunehmende Konkurrenzsituation.

Grundsätzlich gibt es hier zwei Reaktionsmöglichkeiten: Ebenfalls in größerer Zahl neuzubauen oder den vorhandenen Wohnraum so zu modernisieren, dass dieser eine echte Alternative zum Neubau sein kann.

Wir haben uns dafür entschieden, vorrangig mit einem umfangreichen Sanierungsprogramm Wohnungen zu modernisieren, Grundrisse zu verändern, Balkone anzubauen, Aufzüge nachzurüsten und insgesamt die Attraktivität deutlich zu verbessern.

Bei jeder Investition in bestehende Wohngebäude gibt es dabei natürlich Beschränkungen. Nicht jedes Treppenhaus erlaubt den nachträglichen Einbau eines Aufzugs, manche Grundrisse sind schon ziemlich optimiert und gestatten keine ausgefeilte Verbesserung mehr oder auch ein Balkon lässt sich nicht sinnvoll hinsichtlich der Ausrichtung anbauen.

Aus diesem Grund verbessern wir selektiv die Gebäude und Standorte, die eine Aufwertung ermöglichen. Dabei kombinieren wir jeweils mehrere Maßnahmen, wie den nachträglichen Aufzugseinbau in Halle-Neustadt in Kombination mit der Ausstattungsaufwertung aller Leerwohnungen. Im Lutherviertel werden beispielsweise Balkone nachträglich angebaut, Wohnungsgrundrisse verändert und die Qualität der Wohnungsausstattung deutlich erhöht. Zudem werden alle Innenhöfe klimagerecht umgestaltet.

Mit den umfangreichen Maßnahmen schaffen wir modernen Wohnraum zu deutlich günstigeren Konditionen und Mietpreisen, als es im Neubau realisierbar wäre. Dabei ist natürlich ein Bestandsgebäude aus den 1920er Jahren oder ein Typenbau aus den 1970er Jahren nicht mit einem Neubau unserer Tage vergleichbar. Wir sind aber davon überzeugt, dass viele Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere unsere Mitglieder auf der Suche nach hochwertigem, modernem und dennoch bezahlbarem Wohnraum sind. Das ist im Übrigen echte Nachhaltigkeit, denn so kann die bestehende Bausubstanz weiter noch für Jahrzehnte genutzt werden. Energie- und Ressourceneinsatz sind hier aber deutlich geringer als bei einem Neubau!

Haben wir Sie neugierig gemacht auf unsere neuen Wohnungsausstattungen und Grundrisse?

Mehr dazu finden Sie in unserem Bericht zum großen Thema BAUEN und dem Interview zu unseren Modernisierungsarbeiten und Architektenwettbewerb für die Wohnungen des Lutherviertels.

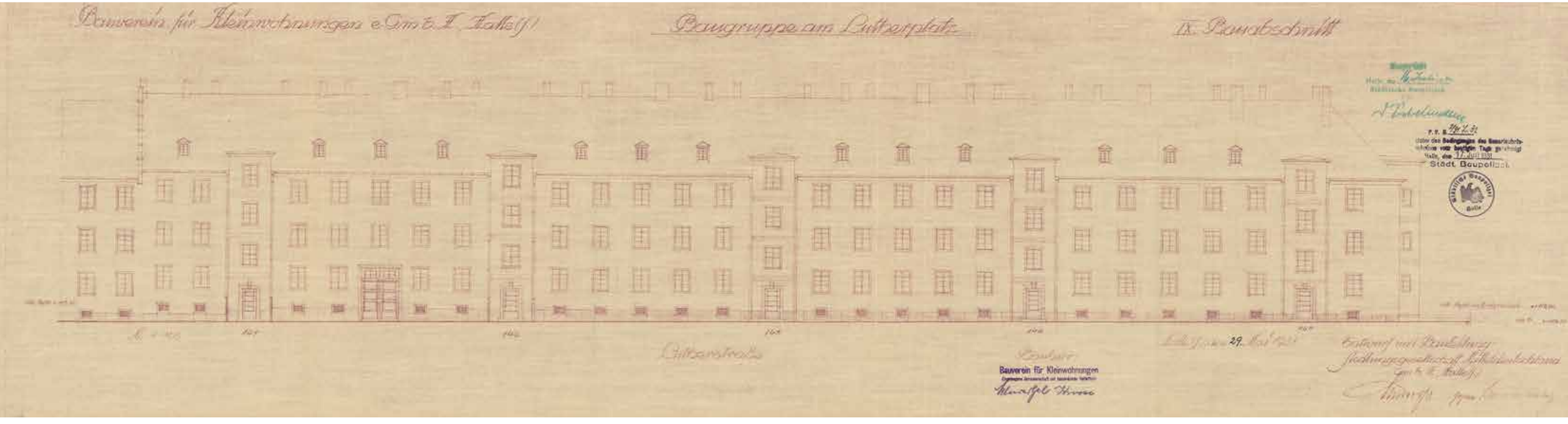
## 110 Jahre Bauverein – die Jahre 1954 – 2020

Das nächste Kapitel der Geschichte des heutigen Bauvereins wurde 1954, am 19. Juni, mit der Gründung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft der VEB Leuna-Werke "Walter Ulbricht" in Leuna aufgeschlagen (dem späteren Fusionspartner des Bauvereins). Die Gründungsväter der damaligen Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft errichteten wieder mit genossenschaftlicher Selbsthilfe umfangreich und an vielen Standorten der einzelnen Leuna-Betriebe Wohnungen. Zwischen 1955 bis 1989 entstanden vor allem Wohnungen an den Großsiedlungsstandorten Halle-Neustadt und Silberhöhe, aber auch Wohnungsbestände in Merseburg, Leuna, Bad Dürrenberg, Weißenfels, Naumburg und Niedersachswerfen.

Nach der Wende standen zunächst Sanierungen der Wohnungen auf der Tagesordnung – neue Fenster, Türen, Dächer, Heizungen und Fassaden. Die Aufgabenstellung war enorm. Dazu kam ab der Jahrtausendwende der schnell steigende strukturelle Wohnungsleerstand. Dieser führte zum Abriss von fast 2.000 Wohnungen. Parallel wurden Wohnstandorte aufgegeben und Wohnraum im Zuge des Altschuldenhilfeprogramms privatisiert.

Im Jahr 2006 gelang die Fusion zur dann neuen Bauverein Halle & Leuna eG. Die Gebäudesanierung wurde fortgesetzt und in der Mittelstraße in Halle entstanden die ersten Neubauten für die Genossenschaft.

Aktuell zählt die Genossenschaft mehr als 7.500 Wohnungen an den Standorten Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld. Nach wie vor ist die Bauverein Halle & Leuna eG eine der größten Wohnungsgenossenschaften des Landes und wie schon in den Anfangsjahren gilt: Wer modernen Wohnkomfort zu bezahlbaren Preisen in einer Vielzahl von Wohnlagen, Wohngebäudetypen, Wohnungsgrößen und auch Ausstattungsvarianten sucht, ist bei uns richtig.



## Lutherviertel – Pilotprojekt und Modellvorhaben für Nachhaltigkeit bei der Genossenschaft

Das Lutherviertel wird nach den ersten Sanierungen in den 90er Jahren seit 2016 fit gemacht für das nächste Jahrhundert. Nach den Kohleheizungen und später Gaszentralheizungen gibt es nun für die meisten Wohnungen eine hochmoderne Heizungsanlage mit einem großen Blockheizkraftwerk und einem effizienten Nahwärmenetz mit einer Spitzenlastunterstützung durch die Fernwärme. Innenhöfe werden klimagerecht umgestaltet, um das Ideal von Licht, Luft und Wärme sowie großer Grünflächen – die eine erhöhte Verdunstungsleistung bei zunehmend wärmer werdenden Sommern ermöglichen können – in die Zukunft zu transportieren.

Hinzu kommen Wohnungsgrundrissveränderungen, Balkonanbauten und umfangreiche Neugestaltungen von Wohnungen. Bäder werden auf möglichst barrierearme Duschen umgerüstet und aufwendig möbliert. Alte Dielenböden werden fachgerecht aufgearbeitet und mit modernen umweltfreundlichen Bodenmaterialien kombiniert.

Um die Zukunft des Lutherviertels ist uns nicht bang, das beweisen auch die Nachfragen nach diesem Wohnstandort, der mit der Fertigstellung der Energie- und Klimaquartiermaßnahmen ein wichtiges und großes Pilotprojekt für unsere Genossenschaft – auch für alle anderen Quartiere – sein wird.



# WOHNUNGS-VERMIETUNG

Die Genossenschaft ist mit ihrem vielfältigen Wohnungsangebot in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld ein anerkannter und zuverlässiger Partner auf dem Wohnungsmarkt – und das seit 110 Jahren.

Die Corona-Pandemie hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. 2020 erlebten wir ab dem Frühjahr einen deutlichen Rückgang bei der Wohnungsnachfrage und zugleich einen Rückgang der Kündigungsanzahl. Hier zeigt sich als genereller Trend, dass offensichtlich weniger Umzugsentscheidungen in schwierigen und unsicheren Zeiten getroffen werden.

Welche weiteren Trends lassen sich an der Entwicklung der Wohnungsvermietung ablesen? In der Pandemiezeit und dem teilweisen Lockdown muss die bewohnte Wohnung ihre Eignung hinsichtlich längerer täglicher Aufenthaltszeit, als Ersatzbüroarbeitsplatz oder als Ersatzschule und Kindergarten beweisen. Und in vielen Fällen auch für alle Anforderungen auf einmal. Und zugleich soll die Wohnung bei oft auch noch unsicherer gewordenen wirtschaftlichen Verhältnisse aus dem Haushaltseinkommen bezahlbar bleiben.

Welche räumlichen Auswirkungen lassen sich nach diesem ersten Geschäftsjahr unter Corona-Bedingungen nun an den Wohnstandorten erkennen?

Offensichtlich sind der Wohnstandort Halle-Neustadt der Genossenschaft und die Wohnlagen in Halle Nord und Ost deutlicher gefragt gewesen. Sehr schwierig war hingegen die Situation an den Wohnstandorten außerhalb Halles. Deshalb konnte insgesamt kein gutes Vermietungsergebnis erreicht werden. Aus unserer Sicht verstärkt die Corona-Pandemie die schwierige Wohnungsmarktsituation.

Eine abnehmende Bevölkerung fragt weniger Wohnraum nach. Es existieren weiterhin deutlich mehr Wohnungen als Nachfrage danach. Diese Situation unterscheidet Halle und die umliegenden Städte immer deutlicher von der Wohnungsmarktsituation in sehr vielen Großstadtregionen Deutschlands. Im Gegensatz zu vielen Großstädten mit einem weiter wachsenden Nachfragedruck auf ein immer knapper werdendes Angebot stehen in Halle immer noch Wohnungen leer, die aufgrund des Preises, ihrer Lage im Gebäude, Größe, Zuschnitt oder Raumanzahl nicht nachgefragt werden. Hinzu kommen durch die Investitionen in den Wohnungsbau immer mehr fertiggestellte Wohneinheiten, die zusätzlich auf den Markt drängen. Auch hier ist die Marktsituation deutlich verschieden zu den Wohnungsmärkten in anderen Großstädten. Während an vielen Stellen dort 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.

**WOHNUNGSBESTAND**
Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2020 über insgesamt 7.514 Wohnungen.
Hinzu kommen unter anderem 95 Gewerbeeinheiten und Ladengeschäfte sowie 881 Pkw-Stellplätze und Garagen.

*»Wohnungsvermietung ist das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft und damit die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg der Bauverein Halle & Leuna eG.«*

# DANKESCHÖN MIT FISCHEN

Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft – das Vermieten von Wohnungen – bietet eine Fundgrube an Erfolgsgeschichten, aber auch an liebevollen Anekdoten von Wertschätzung und Dankbarkeit. Manchmal sind es die ganz kleinen Dinge, die die Freude an der Arbeit für die Mitarbeitenden erhöht. Seran Nabo arbeitet seit Ende 2019 als Vermieterin und Verwalterin, ist also noch relativ neu dabei. Zu ihren Aufgaben gehört es auch, Fotos in den Leerwohnungen für die Neuvermietung zu machen. Und so kam sie eines sonnigen Tages Anfang des Jahres 2020 in eine 2,5-Raum-Wohnung im Erdgeschoss, um aktuelle Bilder nach dem Auszug der Mieter zu schießen. Die Wohnungen in der Barbarastraße, Nähe des Krankenhauses Bergmannstrost, gehören zu ihrem Verwaltungsgebiet. Es ist eine ebenso ruhige wie zentrale Gegend. Die Sonne schien durch die Balkontür, und was stand da auf der Fensterbank? Eine Flasche Sekt, alkoholfrei, als Dankeschön hingestellt. „Das war eine sehr nette Überraschung“, erinnert sich die 29-Jährige, „und da es sich um eine wirklich schöne Wohnung handelte, ging die Neuvermietung ebenfalls überraschend schnell von statten.“

Heike Treptow, die nach ihrer Zeit im Backoffice seit Januar 2020 in der Vermietung tätig ist, bestätigt, dass es manchmal rasant geht mit den Neuvermietungen: „Mein Wohngebiet ist die Silberhöhe. Ich erinnere mich noch sehr genau an die erste Wohnung, die ich dort vermietete. Ich zeigte einem jungen Paar, welches gern zusammenziehen wollte, zwei Wohnungen. Die erste fanden die beiden nicht passend. Die zweite Wohnung war komplett neu saniert und hatte als Besonderheit einen leuchtend roten Fußboden“, beschreibt Frau Treptow, „solche Spezialitäten sind nicht unbedingt jedermanns Geschmack.“ Anders jedoch bei den beiden jungen Leuten, die die 3-Raum-Wohnung im zweiten Stock betraten und sofort angetan waren. „Beide kamen herein, schauten sich um und ihnen war klar: Das ist unsere Wohnung. Die junge Frau, die von Leipzig nach Halle ziehen wollte, strahlte und beide freuten sich, dass sie so schnell und unkompliziert ihr gemeinsames Glück besiegeln konnten“, berichtet Heike Treptow weiter. Die Silberhöhe sei bei den Bestandsmietern sehr beliebt, weiß die 51-jährige Vermieterin: „Die Leute ziehen selten weg, eher wird innerhalb des Wohngebietes umgezogen, zum Beispiel, wenn jemand in eine größere oder kleinere Wohnung oder von weiter oben ins Erdgeschoss möchte.“ Das junge Pärchen genießt die Frühlingssonne in Halle jetzt von ihrem Balkon und freut sich über ein tolles Preis-Leistungs-Verhältnis beim Bauverein.

↓ Vermieterin Seran Nabo

← Vermieterin Anja Teichmann

Anja Teichmann arbeitet schon seit 15 Jahren in der Vermietung. 2020 war für sie vor allem deshalb ein besonderes Jahr, weil es durch die Nachrüstung von Aufzügen zu einigen Umzügen auch älterer Bestandsmieter und -mieterinnen kam, die froh und dankbar waren, nun endlich nicht mehr Treppensteigen zu müssen. „Ich freue mich immer sehr, wenn wir für unseren Service am Kunden wertgeschätzt werden.“, erzählt die 36-Jährige.

Im letzten Jahr gab es für die langjährige Vermieterin eine ganz besondere Aufmerksamkeit: Einer der Bestandsmieter, der mit seiner Frau in eine neue Wohnung mit Aufzug ziehen konnte, ist Angler und brachte als Dankeschön frische Fische mit: Je zwei für den Hausmeister, den Techniker und die Vermieterin, gleich mit einem Rezept dabei. „Ich war total überrascht und habe dann gleich am Abend für meine Familie die Fische gebraten. Die waren wirklich köstlich.“ Und das ältere Ehepaar freute sich sehr über die neue Wohnung mit dem tollen, weiten Ausblick auf den „Kleinen Teich“ mit viel Grün drumherum.

Die schnellste Vermietung mit allem Drum und Dran an nur einem Tag ist dem jüngsten Vermieter beim Bauverein im November 2020 gelungen: Maximilian Wulf ist 23 Jahre alt und seit Juli 2020 in der Vermietung und Verwaltung in der Genossenschaft tätig. Der junge Immobilienkaufmann ist unter anderem für die Wohngebiete Thaerviertel, Kröllwitz, Frohe Zukunft und Diemitz verantwortlich. An einem Mittwoch im November besuchte er ein Tagesseminar zum Thema „Wohnungsabnahmen und -übergaben“. Zwischendurch nahm er einen Anruf aus dem Thaerviertel an: Hausmeister Hans-Joachim Müller hatte einer jungen zukünftigen Studentin und ihrem Vater aus Magdeburg eine Wohnung gezeigt und die junge Frau wollte am liebsten gleich in der Verwaltung vorbei kommen. „Statt Theorie war für mich an diesem Tag also Praxis angesagt und ich wurde für eine gewisse Zeit von dem Seminar freigestellt, um mich umgehend um die Formalitäten zu kümmern“, freut sich Herr Wulf rückblickend, „mittags brachte die Interessentin ihre Unterlagen vorbei, die Schufa-Abfrage war schnell erledigt, so konnten wir den Vertrag gleich aufsetzen und sie hat unterschrieben. Zusammen mit ihrem Vater hat sie die Genossenschaftsanteile direkt eingezahlt und wir sind dann noch einmal zusammen in die Wohnung gefahren, um in der Küche Maß zu nehmen.“ Eine Woche später erfolgte die Wohnungsübergabe. „Die beiden haben sich super gefreut“, erinnert sich Maximilian Wulf, „und ich mich natürlich mit ihnen – einerseits über die schöne Wohnung im Thaerviertel, zugleich aber auch über unseren schnellen und tollen Service.“

*»Es ist schön, wenn wir für unser Engagement die Rückmeldung aus der Mieterschaft bekommen, dass wir unsere Arbeit gut machen.«*

Anja Teichmann,
*Vermieterin*

↓ Vermieter Maximilian Wulf

# Wie der Bauverein nach Bitterfeld kam

Nach dem 1. Weltkrieg waren Baumaßnahmen in Halle schwierig geworden, des Weiteren mussten durch den Bau eines Eisenbahnknoten-punkts viele Beamte der Reichsbahn nach Bitterfeld umsiedeln. Daraus folgte 1918 die Gründung einer Bitterfelder Zweigniederlassung mit ca. 200 Neumitgliedern. Bereits 1919 konnten dort die ersten 26 Wohnungen bezogen werden.

## Wohnungs-neuvermietung

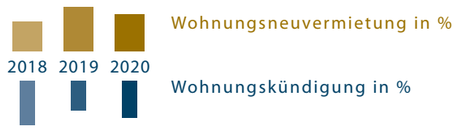
Die Wohnungsneuvermietung erreichte im Geschäftsjahr 2020 für den Wohnungsbestand der Genossenschaft eine Größenordnung von insgesamt 638 Wohnungen (darin enthalten sind auch Wohnungswechsel der Mitglieder innerhalb des Wohnungsbestandes). Diese Größenordnung liegt deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres (638 Wohnungen im Geschäftsjahr 2020 entsprechen einer Vergabequote von 8,5 % – Vorjahr 773 Wohnungen entsprechen einer Vergabequote von 10,3 %). Als Resultat konnte lediglich eine Vermietungsanschlussquote von 89,5 % erreicht werden (93,4 % im Vorjahr). Insgesamt hat durch die Anschlussquote von weniger als 100 % die Zahl der Wohnungsleerstände gegenüber 2019 zugenommen.

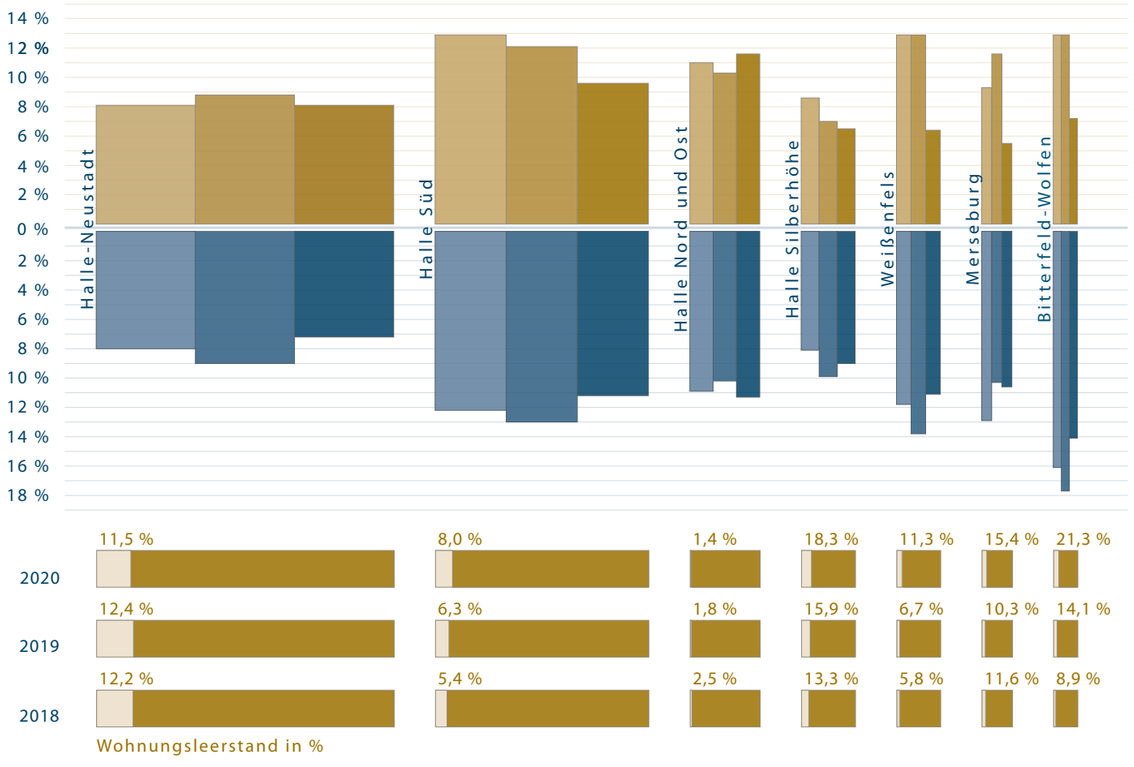
Ursprünglich wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Vermietung von 825 Wohnungen erwartet. Das entspräche 11,0 %. Diese Zielstellung wurde nicht erreicht. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Vergabezahl von ca. 750 Wohnungsneuvermietungen prognostiziert.

## Kündigung von Wohnraum

Im Jahr 2020 zählten wir 713 Kündigungen (entspricht einer Fluktuationsquote von 9,5 %). Damit ist die Kündigungshäufigkeit gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich zurückgegangen (2019 828 Kündigungen, entsprachen 11,0 % des Bestandes).

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde eine Kündigungsrate von 10,9 % erwartet. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Kündigungsquote von ca. 9,8 % prognostiziert.






## Wohnungsleerstand

Zum Stichtag 31.12.2020 standen im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG insgesamt 786 Wohnungen leer (ab dem ersten Leerstandstag). Diese Zahl entspricht 10,5 % des Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2020 nahmen die Wohnungsleerstände in vielen Wohnquartieren zu. Betroffen sind die Großsiedlung Halle Silberhöhe, aber auch Halle Süd mit einem großen Bestand aus den 20er/30er Jahren. In den sehr attraktiven Wohnquartieren in Halles Norden und in Halle-Neustadt sind hingegen die Leerstände gesunken. Ein nennenswerter Leerstandszuwachs zeigt sich an den Standorten außerhalb Halles.

Für das Geschäftsjahr 2020 hatten wir einen Leerstand von 9,4 % erwartet; insoweit war im Jahr 2020 der Leerstandszuwachs auf 10,5 % enttäuschend. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Leerstandsquote von ca. 10,3 % prognostiziert, da gegenwärtig der unsichere weitere Verlauf und die zu erwartenden weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie kaum günstigere Annahmen erlauben.

## Mietzahlungen und Mietrückstände

Im Geschäftsjahr 2020 stand im Mittelpunkt des Forderungsmanagements, den Mietausfall auf einem geringen Niveau zu halten. Für einen Vermieter liegt ein Mietausfall vor, wenn die tatsächlichen Mieteinnahmen geringer sind als die im Mietvertrag vereinbarten Mieten.

Mietschulden entstehen, wenn die Liquidität der verpflichteten Mietpartei aus dem Dauerschuldverhältnis Mietvertrag sich verschlechtert und es so zu Zahlungsausfällen kommt. Die Ursachen hierfür sind unterschiedlicher Natur. Diese können in der veränderten familiären Situation, dem Verlust der Arbeit, steigenden finanziellen Verpflichtungen (außerhalb des Mietverhältnisses), wachsender Mietbelastungsquote (gestiegene Betriebs- und Heizkosten) und ähnlichen finanziellen Belastungen liegen.

Zu all diesen Ursachen kam im Berichtszeitraum die SARS-CoV-2-Pandemie mit ihren Auswirkungen. Auf diese hatte der Gesetzgeber, mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, welches zum 1. April 2020 in Kraft trat, reagiert. Für das Mietrecht wurde diesbezüglich für den Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 das Recht des Vermieters zur Kündigung von Wohnraum beim Ausbleiben bzw. der Nichtleistung der fälligen Miete aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie ausgesetzt.

Von dieser Regelung waren im Berichtszeitraum 46 Mietverhältnisse in der Genossenschaft betroffen, 37 Wohnraummietverhältnisse und neun Gewerbeeinheiten. Im Zusammenwirken mit den Betroffenen und unseren Mitarbeiterinnen des Forderungsmanagements konnten über die in diesem Zusammenhang entstandenen Ausfälle Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen werden, sodass diese Forderungen zum Jahresende größtenteils wieder ausgeglichen waren.

Im Jahr 2020 sind die Gesamtforderungen auf ca. 557 Tsd. Euro abgebaut worden. Im Vorjahr betrugen diese noch ca. 778 Tsd. Euro. Dieser Abbau beruht teilweise auf Abschreibungen, vorrangig jedoch auf der kontinuierlichen Arbeit unserer Mitarbeiterinnen.

Im Berichtszeitraum haben wir 225 Zahlungsvereinbarungen über eine Gesamtsumme von ca. 221,5 Tsd. Euro abgeschlossen. Ein Großteil dieser Vereinbarungen resultierte wiederum aus den Nachzahlungen der vorangegangenen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2020 65 Kündigungen ausgesprochen, von denen 26 durch Zahlung geheilt wurden. Parallel wurden 134 Mahnverfahren mit einer Gesamtsumme von ca. 132 Tsd. Euro durchgeführt.

Im Zeitraum dieses Geschäftsberichtes wurden 77 Klagen beim hiesigen Amtsgericht anhängig, diese bestanden aus 31 Räumungsklagen, 9 Forderungskonten und 37 Zustimmungsklagen nach Mieterhöhung nach § 558 ff BGB. Aus den erlangten Räumungstiteln wurden sieben vollstreckt, was eine rückläufige Tendenz zum Vorjahr ist, hier kam es zu 15 Zwangsräumungen.

Um unsere Arbeit im Forderungsmanagement auf einem entsprechenden hohen Niveau durchzuführen, war es auch im Berichtszeitraum notwendig, dass wir an Weiterbildungs- und Qualifikationsmaßnahmen teilnehmen. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen und der damit verbundenen fehlenden Präsenzveranstaltungen, griffen wir hier auf die Möglichkeit von Onlineseminaren zurück.

*»Die Leute ziehen selten weg, eher wird innerhalb des Wohngebietes umgezogen, zum Beispiel, wenn jemand in eine größere oder kleinere Wohnung oder von weiter oben ins Erdgeschoss möchte.«*

Heike Treptow, *Vermieterin*

# ALTERSSTRUKTUR DER MIETERINNEN UND MIETER

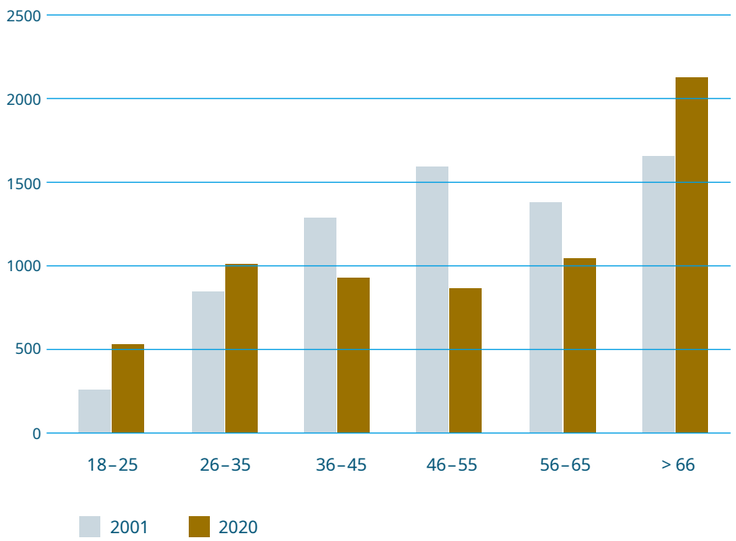
Für ein Wohnungsunternehmen ist die Altersstruktur der Mieterschaft von besonderem Interesse. Denn zumindest für bestimmte Wohnwünsche kann das jeweilige Alter des Haushaltes als Indikator dienen. So verändert sich beispielsweise die mögliche Angewiesenheit auf einen Aufzug, ein Bedarf an Alltagshilfen, wie einen Rollator oder Rollstuhl mit zunehmenden Alter.

Die Alterszusammensetzungen in unseren Wohngebieten halten noch weitere Informationen bereit. Denn jüngere Menschen wechseln häufiger nach wenigen Jahren die Wohnung, 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.

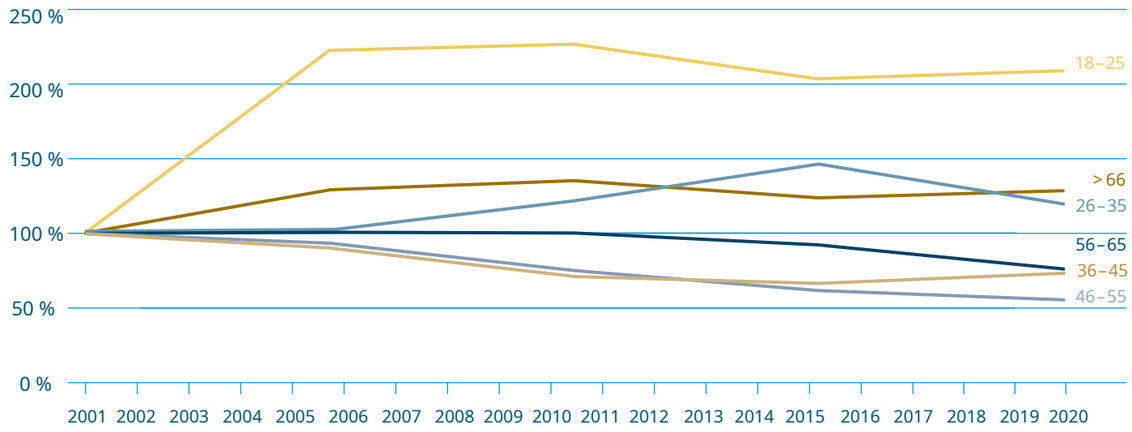
Welche generellen Trends zeigen sich im gesamten Wohnungsbestand bei der Altersverteilung unserer Mieterinnen und Mieter?

Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei den Mitgliedern das Segment der jüngeren Erwachsenen im Alter von 18 bis 45 Jahren geringfügig verringert (0,4 %), das Alter der Pensionäre hat sich hingegen etwas erhöht (+0,9 %). Die Gegenüberstellung der Anzahl der Mieter in den verschiedenen Altersgruppen – und zwar der Jahre 2001 und 2020 – zeigt anhand der Säulendarstellung wie stark sich die Alterszusammensetzung der Bewohner 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 dem Übergang von einer Altersklasse in die jeweils höhere Altersklasse, also dem Herauswachsen aus einer Altersklasse in die nächst höhere, geschuldet. 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 geht deutlich zurück, der Anteil der Mieter im Rentenalter steigt noch weiter an, da hier die beständigsten Mieter zu finden sind.

Anzahl der Mieterinnen und Mieter in den verschiedenen Altersgruppen




Index Mieterzahl 2001 bis 2020 (2001 = 100 %)



# LEBENSQUALITÄT IN GUTER NACHBARSCHAFT – UNSER SOZIALMANAGEMENT

## Wohnungsgenossenschaften – einfach gut wohnen.

Was bedeutet es für Sie, zu Hause zu sein? Viele Menschen assoziieren mit dem Begriff Geborgenheit und Wohlfühlen – sich verstanden und akzeptiert fühlen. Neben dem Ziel, gemeinsame wirtschaftliche Interessen zu verfolgen, steht bei Genossenschaften der Mensch im Mittelpunkt. Besonders im Kontext von Wohnungsgenossenschaften kommen Werte wie ein Gefühl von Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung und diverse Möglichkeiten füreinander da zu sein, zum Tragen.

Der Aufgabe, dass Sie sich in unseren Objekten einfach zu Hause fühlen und von einem umfangreichen Service profitieren können, nehmen sich natürlich auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vom Sozialmanagement an. Es ist das Schaffen von Verbindungen und das Bauen von Brücken zwischen Mieterschaft und Unternehmen – über ein gewöhnliches Vermietungsverhältnis hinaus. Dieses gewisse Plus ist es unter anderem, was das Leben in der Genossenschaft so besonders macht.

Füreinander da sein, unterstützen, beraten – das Aufgabenfeld unserer Sozialbetreuung ist so vielschichtig wie die Menschen selbst. Das gesamte Team hat auch im Geschäftsjahr 2020 die Nähe zu unseren Mieterinnen und Mietern gesucht und in dieser von Corona geprägten Zeit geholfen und das genossenschaftliche Leben mitgestaltet.

Bis Mitte des Jahres unterstützte uns Lucas Schröter noch in seinem Freiwilligen Sozialen Jahr und übernahm dann nahtlos die Sozialbetreuung im Gebiet Merseburg, Bitterfeld und Weißenfels. Als neuen FSJler konnten wir Cedric Kuffel gewinnen. Der Anfang Zwanzigjährige Medientechnische Assistent konnte bereits im aktuellen Berichtsjahr seine IT-Affinitäten und Sozialkompetenz perfekt miteinander verbinden. Natürlich wurde auch sein Arbeitsalltag von der Pandemie beeinflusst und eingeschränkt. Neben der Konzeption und Vorbereitung eines Digitalen Cafés (s. Infobox) hat Cedric Kuffel in der Zeit der Corona-Lockerungen Mieterinnen und Mieter in seiner Technikssprechstunde beraten. So konnten beispielsweise Skype-Accounts eingerichtet werden, um den Kontakt mit Familie und Bekannten zu erhalten. Das Digitale Café wiederum konnte aufgrund der Pandemie im Berichtszeitraum leider nicht im geplanten Rahmen umgesetzt werden.

„Leider blieb das Digitale Café in 2020 nur Theorie. Aber ich freue mich schon darauf, das im nächsten Jahr mit den Seniorinnen und Senioren des Bauvereins nachzuholen", so Cedric Kuffel.

Unser gesamtes Team hat flexibel auf die Geschehnisse der Pandemie reagiert. So haben wir einen Einkaufsservice ins Leben gerufen, um die Bewohnerinnen und Bewohner bei den Lebensmittelbesorgungen zu unterstützen. Wir besorgten Masken, lösten Rezepte ein und hatten immer ein Ohr für die Alltagsherausforderungen unserer Seniorinnen und Senioren. Sogar schöne Momente konnten wir im Jahr 2020 miteinander verbringen. Auch wenn persönliche Treffen nicht möglich waren, haben wir des Öfteren zumindest am Telefon viel gelacht und in der Weihnachtszeit persönliche Grüße per Post versendet. Sozial miteinander verbunden – unser Credo zeigte sich besonders in dieser kritischen Zeit.

**DIGITALES CAFÉ:** Mit dem Projekt „Digitale Generationen im Austausch" erweitert das Deutsche Rote Kreuz die Engagement-Möglichkeiten für Jugendliche im Rahmen eines Freiwilligen Sozialen Jahres. Von jungen Erwachsenen konzipiert und organisiert, sollen digitale Kompetenzen an ältere Menschen vermittelt werden. Das Projekt wird durch die Förderung des Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt möglich gemacht.

*»Sich mit Gleichgesinnten umgeben, miteinander zu lachen und auch nur einfach einmal ein bisschen zu tratschen, genau das ist es, was den Lebensabend für viele von uns liebens- und lebenswert macht. Selbst in der kontaktarmen, […] einsamen Zeit, findet man, zumindest telefonisch, immer ein offenes Ohr, einen Zuhörer und mentale Unterstützung.«*

Waltraud K., Halle Altstadt,
*seit 1999 Mieterin beim Bauverein*

## Unterwegs sein – gemeinsame Erlebnisse schweißen zusammen

Flexibilität, Anpassung und Spontanität – das waren unsere Schlüsselwörter im Jahr 2020. Auch im Berichtsjahr hatten wir viele Veranstaltungen und Unternehmungen für unsere Mieterinnen und Mieter geplant – Vieles davon konnten wir leider nicht umsetzen, trösten uns aber mit dem Gedanken, dass wir doch wieder zur Normalität finden werden. Und aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Besonders unsere Treffpunkt-Arbeit veränderte sich mit der Pandemie. Erfreulicherweise konnten zumindest zeitweise kleinere Veranstaltungen unter gegebenen Hygiene-Standards durchgeführt und der Kontakt zu unserer Mieterschaft gehalten werden.

Die Bingo-Nachmittage im Treffpunkt Silberhöhe wurden gut angenommen und auch das ausgebaute Angebot unserer Geschichtswerkstatt in Halle-Neustadt mit Bibliothek erfreute sich großer Beliebtheit. Ein kleines kulturelles Highlight konnten wir einigen Bauvereinskindern mit der Veranstaltung „Jazz for Kids" im Rahmen der Konzertreihe „Women in Jazz" bieten und sie so auf einen musikalischen Nachmittag in der Ulrichskirche einladen.

Die bereits in 2019 begonnenen Renovierungsarbeiten in den Treffpunkten konnten abgeschlossen und die Begegnungsstätten so auf eine Wiedereröffnung vorbereitet werden. Im Treffpunkt Silberhöhe wurde beispielsweise die Bibliothek erweitert. Neue Gemütlichkeit wurde mit einer Umgestaltung der Räumlichkeiten erzielt und zudem haben wir den Eingangsbereich erneuert. Für den Treffpunkt Lutherplatz besorgten wir bequeme und sichere neue Stühle, die die Begegnungsstätte nun nicht nur optisch aufwerten. Einen kleinen Wunsch konnten wir den Mieterinnen und Mietern im Thaerviertel erfüllen, denn neben cleveren Grundrissanpassungen kann nun ein Billardtisch genutzt werden.

Ein großer Dank gilt wie immer – aber besonders in diesem Jahr – unseren ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die unterstützten und bei vielen Aufgaben tatkräftig mit angepackt haben. Im Oktober konnten wir einen gemeinsamen Nachmittag in der Keramikscheune in Spickendorf organisieren und einmal mehr „Dankeschön" sagen.

*»Manchmal war es einfach ein kurzes Gespräch im Treppenhaus, was in der Pandemie für bessere Laune sorgte. Der Kontakt zu unserer Mieterschaft ist uns besonders in diesen Zeiten sehr wichtig.«*

Christiane Meißner,
*Sozialbetreuerin*

*»Es war so schön, dass ich das ganze Wochenende nicht an mein Tablet gedacht habe. […].«*

Constantin, 9 Jahre
*Teilnehmer ELAN-Fahrt 2020*

← Michaela S. mit Constantin

*»Die Fahrt war wieder sensationell […]. Ich habe mich danach zu Hause total entspannt gefühlt und hatte viele gute Gedanken im Kopf. […] Es macht einfach viel mehr Spaß in der Gruppe zu laufen, zu reden, gemeinsam die Natur zu entdecken. Und die Kinder, Jugendlichen kommen einfach mit. Ohne Diskussion. Meinem großen Sohn hat das Lagerfeuer besonders gut gefallen. Mich hat erstaunt, dass er sich dazugesellt hat und sogar beim Holzbereitlegen geholfen hat. Er meidet sonst alle Kontakte […].«*

Michaela S., Halle-Neustadt
*Teilnehmerin ELAN-Fahrt 2020*

## ELAN-Fahrt

In der Zeit der Corona-Lockerungen verbrachten wir mit 41 Mieterinnen und Mietern und ihren Kindern und Enkeln ein spannendes und abwechslungsreiches ELAN-Wochenende in Güntersberge. Mit verschiedenen Seminareinheiten und erlebnispädagogischen Naturausflügen bearbeiteten wir gemeinsam das Thema „Gesundheit in der Familie“. ELAN-Fahrten bringen Abwechslung in den Alltag, der Austausch mit anderen Familien tut gut und es sind schon richtige Freundschaften untereinander entstanden. Mit ELAN-Fahrten engagieren wir uns übrigens schon seit 2006 für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Initiiert werden die Fahrten vom DRK Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. sowie mit Fördergeldern des Landes Sachsen-Anhalt, Lotto-Toto Sachsen-Anhalt und der Landeszentrale für politische Bildung Sachsen-Anhalt finanziell unterstützt. Das Feedback der Teilnehmerfamilien ist immer durchweg positiv und das freut uns genauso, wie unsere Familien.

**2008** Im Oktober ersteigerte die *Bauverein Denkmal GmbH* zwei mittelalterliche Häuser in der Mittelstraße 17 bis 19. Um der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage nachzukommen, wurden die zwei leerstehenden Gebäude in desolatem Zustand denkmalgerecht saniert und die Baulücken links und rechts der Gebäude geschlossen. Mit einer Bruttogeschossfläche von circa 2.569 m² ist ein Ensemble aus insgesamt 31 Wohneinheiten entstanden. Im Juli 2015 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen beziehen.

# ÖFFENTLICH-KEITSARBEIT

Die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit ist zuständig für die Kommunikation unseres Unternehmens mit der öffentlichen Gesellschaft. Mit dem Ausbau dieses Bereiches konnten wir uns im Geschäftsjahr 2020 verschiedenen Themen widmen. Wir haben an unserem Marketingkonzept gefeilt, verschiedene Projekte vorbereitet und mit der Umsetzung begonnen. So konnten diverse Maßnahmen zur Neukundengewinnung und Bestandskundensicherung angeschoben und Ziele für die bevorstehenden Jahre konkretisiert werden.

Seit März 2020 ist die Bauverein Halle & Leuna eG mit Profilen auf Facebook und Instagram vertreten. Die Nutzerzahlen auf beiden Portalen sind stetig steigend. Wir bewerben hier insbesondere Veranstaltungen und Aktionen und teilen zielgruppenspezifische und aktuelle Informationen. Unsere Social Media-Profile dienen zudem der Bekanntheitssteigerung der Genossenschaft, zeigen ein authentisches Unternehmensbild und leisten wichtige Imagearbeit. Im gleichen Zuge wird unsere Homepage gepflegt und regelmäßig mit Genossenschafts-Informationen sowie Berichten zu Sponsorings, Veranstaltungen und kulturellen Events aktualisiert.

Die redaktionelle Arbeit nahm auch im Geschäftsjahr 2020 viel Raum ein. Im ersten Quartal des Jahres wurde der Geschäftsbericht 2019 konzeptioniert und koordiniert, wie gewohnt mit dem Ziel, inhaltlich als auch optisch ansprechend zu sein. In 2020 wurde zudem die Organisation und Redaktion unseres Mietermagazins Bauverein aktuell im Aufgabenbereich der Abteilung angesiedelt. Vier Ausgaben wurden im Jahr 2020 geplant und veröffentlicht. Unsere Sommerausgabe erschien aufgrund der Pandemie in gekürzter Form.

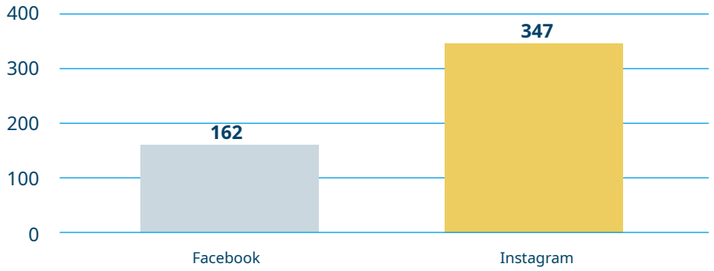
Besonders digital wurde es dann im letzten Quartal des Berichtsjahres mit der Planung und den Abstimmungen zu unserer Mieter-App „Meine BV-App“, welche im Geschäftsjahr 2021 als ergänzendes Kommunikationstool für unsere Mieterschaft zum Einsatz kommen soll. Hierfür konnten wir mit einer App-Entwicklerfirma einen versierten Partner gewinnen. Durch die App soll für unsere Mieterinnen und Mieter ein deutlicher Mehrwert geschaffen werden: Bessere Erreichbarkeit, Prozessverschlankung und ein schnelleres Eingehen auf Kundenwünsche. Zudem sollen genossenschaftliche Werte wie Zusammenhalt und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie fand der Großteil aller öffentlichen Veranstaltungen im Berichtsjahr nicht statt. Jedoch haben wir uns weiterhin für (digitale) kulturelle Veranstaltungen engagiert und diese über unsere digitalen Kanäle multipliziert und kommuniziert. Auch die Veranstaltungen zum 110-jährigen Bestehen der Genossenschaft konnten nicht wie geplant stattfinden. Große Werbebanner an frequentierten Standorten in der Stadt informierten dazu aber unübersehbar. Mit zwei verschiedenen Botschaften konnten wir uns im Stadtbild präsentieren. Mit einem authentischen Foto von Enkelin und Großmutter wurde am Riebeckplatz in Halle (Saale) auf einer Fläche von fast 100 m² auf das 110-jährige Bestehen der Genossenschaft aufmerksam gemacht. Unser neuer Slogan „Einfach gut wohnen“ kam auf diesem Plakat erstmalig zum Einsatz und löste so den leicht in die Jahre gekommenen Spruch „Hier sind Sie zu Hause“ ab. Die Bildsprache transportierte auf lebendige und frische Weise die Werte, hinter denen wir als Genossenschaft stehen: Beim Bauverein sind Sie seit Generationen zu Hause und das in allen Stadtgebieten in Halle (Saale).

Auch mit unseren anderen beiden Plakaten in der Stadt wurden diese Werte kommuniziert. Hier legten wir den Fokus besonders auf unsere Kernkompetenzen: Erfahrung, Leidenschaft und Sicherheit. Als Besonderheit dankten wir unseren Geschäftspartnerinnen, Geschäftspartnern, unserer Mieterschaft und Mitgliedern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das bestehende Vertrauen und die gute Zusammenarbeit. Das Feedback für alle drei Banner war durchweg positiv.

Den eingeschlagenen Weg mit dem Ziel, mehr Sichtbarkeit im hallesche Stadtbild und den Außengebieten zu erreichen, werden wir 2021 weiter beschreiten und mit neuen Kampagnen auf uns aufmerksam machen.

Abonnenten Social Media Stand 31.12.2020




*»Das Spannende an der Öffentlichkeitarbeit ist, dass man so viele unterschiedliche Menschen kennenlernt. Man taucht in verschiedene Themen ein, hört sich Lebensgeschichten sowie persönliche Ansichten an und gewinnt so einen differenzierteren Blick auf seine Umwelt.«*

Ulrike Greisert,
*Öffentlichkeitsarbeit*

↑ Würdigung: zum 110-jährigen Bestehen der Wohnungsgenossenschaft gratulierte der GDW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit einer Jubiläumstafel. Im Bild: Guido Schwarzendahl, Michael Schunke und Thomas van Kann (v. l.)

↓ Gestaltetes Banner zum 110-jährigen Bestehen der Bauverein Halle & Leuna eG

# DAS BESONDERE IM ALLTÄGLICHEN FINDEN – EIN BLICK HINTER DIE KULISSEN UNSERES MIETERMAGAZINS

Eine feste Größe seit vielen Jahren ist unser Mietermagazin *Bauverein aktuell*. Quartalsweise informieren wir durch die Zeitschrift alle Mieterinnen und Mieter über Aktuelles ihrer Genossenschaft, geben Tipps, kommunizieren Angebote und lassen auch die Bewohnerschaft zu Wort kommen. Im Vordergrund stehen individuelle und aktuelle Themen. Ob Neuigkeiten aus der Nachbarschaft, Wissenswertes zur Wohnsituation, Servicethemen, Veranstaltungsempfehlungen, Rechtliches und Interessantes aus der Region – die abwechslungsreichen Themen betreffen unsere Leserschaft unmittelbar und sollen spannend sein.

## *Nach Veröffentlichung ist vor der Veröffentlichung …*

Nachhaltigkeit, Damen-Basketball, eine Suppenküche, verschiedene Baumaßnahmen, nachhaltige Bastelideen, Urban-Gardening und Sportangebote im Freien… die Bandbreite der Themen unserer *Bauverein aktuell* war auch im Jahr 2020 groß. Unser Mietermagazin durchläuft hierbei immer wieder einen festen Prozess.

Im ersten Schritt erstellen wir als Abteilung den Redaktionsplan, sammeln bereits relevante Informationen und kommunizieren die Zeitschiene mit Redaktionsschluss und Veröffentlichungsdatum an unser internes Redaktionsteam und an eine externe Agentur. Hierfür arbeiten wir seit Jahren sehr eng und vertrauensvoll mit unseren Partnern zusammen. Nachdem alle Eckdaten besprochen wurden, trifft sich das Redaktionsteam mit allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu einer ersten Redaktionsrunde. Das Besondere an unserem Mietermagazin ist tatsächlich, dass unsere Mitarbeiterschaft die Zeitung für unsere Mieterinnen und Mieter selber schreibt – denn wer könnte besser wissen, was unsere Leserschaft interessiert als wir?

Für die unterschiedlichen Ressorts werden nun Themen angelegt, Schreibaufgaben verteilt und Fotoideen zusammengetragen. Ist dies erledigt, kann mit dem Recherchieren und Texten begonnen werden. Dabei beschäftigt man sich tatsächlich auch ab und an mit Themen, welche mit dem Daily Doing nicht allzu viel zu tun haben. Interessant war es beispielsweise vergangenes Jahr im Polizeirevier Süd bei einem Interview zum Thema Trickbetrug. Nach dem Interview zeigte man uns die Diensträume der Polizeiwache und weitere spannende Ecken – ein Blick hinter die Kulissen, der einem sonst verschlossen bleibt. Auch ein Treffen mit dem Team der Damen-Basketballmannschaft Lions, die wir schon seit Jahren sponsern, brachte im wahrsten Sinne des Wortes frischen Wind in den Arbeitsalltag. Bei einem Streifzug durch die Silberhöhe konnten wir die schönen Ecken des Viertels erkunden und im anschließenden Gespräch mit Bewohnerinnen und Bewohnern von den Veränderungen und aktuellen „Baustellen" des Viertels erfahren.

Sind alle Texte von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschrieben, tragen wir diese in der Öffentlichkeitsabteilung zusammen, redigieren und senden diese an die Agentur. Dort werden die Texte noch einmal kontrolliert, in das Layout eingesetzt und nach einigen Korrekturschleifen schlussendlich freigegeben. Nicht fehlen darf immer die Willi Wohnung-Illustration auf unserer Kinderseite – für viele neben den interessanten Berichten ein kleines Highlight unserer Zeitung.

*»Ist ein Magazin im Druck, wandern die Gedanken bereits langsam zur nächsten Ausgabe. Und das ist gut so, denn wir haben immer etwas zu erzählen.«*

Ulrike Greisert,
*Öffentlichkeitsarbeit*

↑ Ideen sammeln, diskutieren und gestalten: Redaktionssitzung für das Mietermagazin

Am 15.04.1991 erschien die erste Ausgabe der Mieterzeitung *Genossenschaft aktuell* in Form eines Mitteilungsblattes. Sie ist sozusagen der direkte Vorläufer unseres heutigen Mietermagazins *Bauverein aktuell*.

GENOSSENSCHAFT aktuell

WG LEUNA

Mitteilungsblatt der Wohnungsgenossenschaft Leuna

1. Jahrg. April 1991

01

**Plädoyer für unsere Genossenschaft**

Nun ist es soweit! Die 1. Ausgabe unseres Mitteilungsblattes „Genossenschaft aktuell" liegt in Ihren Händen! Es ist die Verwirklichung einer seit vielen Jahren bestehenden Absicht vieler hauptamtlicher Mitarbeiter des Vorstandes und, wie ich überzeugt bin, die Erfüllung eines Wunsches zahlreicher Genossenschafter. Die Herausgeber sind bemüht, durch inhaltlich aktuelle und umfassende Informationen Interesse und Zustimmung der Leser zu wecken. Für Anregungen und Mitarbeit ihrerseits sind Ihnen Herausgeber und Redaktionskollektiv bereits heute schon dankbar.

Aus meiner langjährigen Tätigkeit an der Basis als Stützpunktleiter in Halle-Neustadt von 1972 bis 1986 darf ich behaupten, daß der genossenschaftliche Gedanke von Anfang an Ziel ihres Handelns war. In den ersten 10 bis 15 Jahren seit Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1954 kam es vor allem darauf an, daß jeder mit Initiative und Einsatzbereitschaft seinen persönlichen Beitrag zur Fertigstellung der langersehnten Wohnung erbrachte. Später dann in den 70er und auch in der ersten Hälfte der 80er Jahre gab es Situationen, in denen wir manchmal mehr Wohnungen als Bewerber hatten. So wurde dann mancher zum Genossenschafter, obwohl die innere Einstellung dazu fehlte. Wer weiß das heute noch? Es war also nicht so, daß jeder einzelne aus freien Stücken unserer Genossenschaft beigetreten ist. Manche von Ihnen äußerten sich in Gesprächen sinngemäß, andere brauchten kein Geld einzuzahlen und keine Stunden zu erbringen". Heute nach Wiedererlangen der über 100 Jahre alten Genossenschaftsgesetzes am 1. 7. 1990 darf nur eine natürliche Person Mitglied sein. Deshalb haben wir Sie schriftlich gebeten, eine Entscheidung vorzunehmen. Leider sind nur etwa 40 % dieser Aufforderung nachgekommen. Einige unterstellten uns sogar, die finanzielle Lage der Genossenschaft unrechtmäßig verbessern zu wollen. In den alten Bundesländern hingegen gibt es zahlreiche Genossenschaften, die bis zu dreimal mehr Mitglieder registriert haben als sie über Wohnungen verfügen. Ein Ziel auch für uns, aber leider noch ein Traumziel.

Eine solide finanzielle Basis ist Voraussetzung für Liquidität! Nur dadurch kann man seinen Mitgliedern auf die Dauer sozial erträgliche Mieten garantieren! Während die Genossenschaften als Non-Profit-Unternehmen in den alten Bundesländern einen sozial erträglichen Mietzins halten können, zahlt man ebendort auf dem freien Wohnungsmarkt Kaltmieten bis zu 15,00 DM/m² Wohnfläche, und wer will und kann das schon?

Mit den besten Wünschen für Sie alle,

**Horst Gottfried** Geschäftsführer

**2020** Werbebanner in der Merseburger Straße im Rahmen der Kampagne 110 Jahre Bauverein.

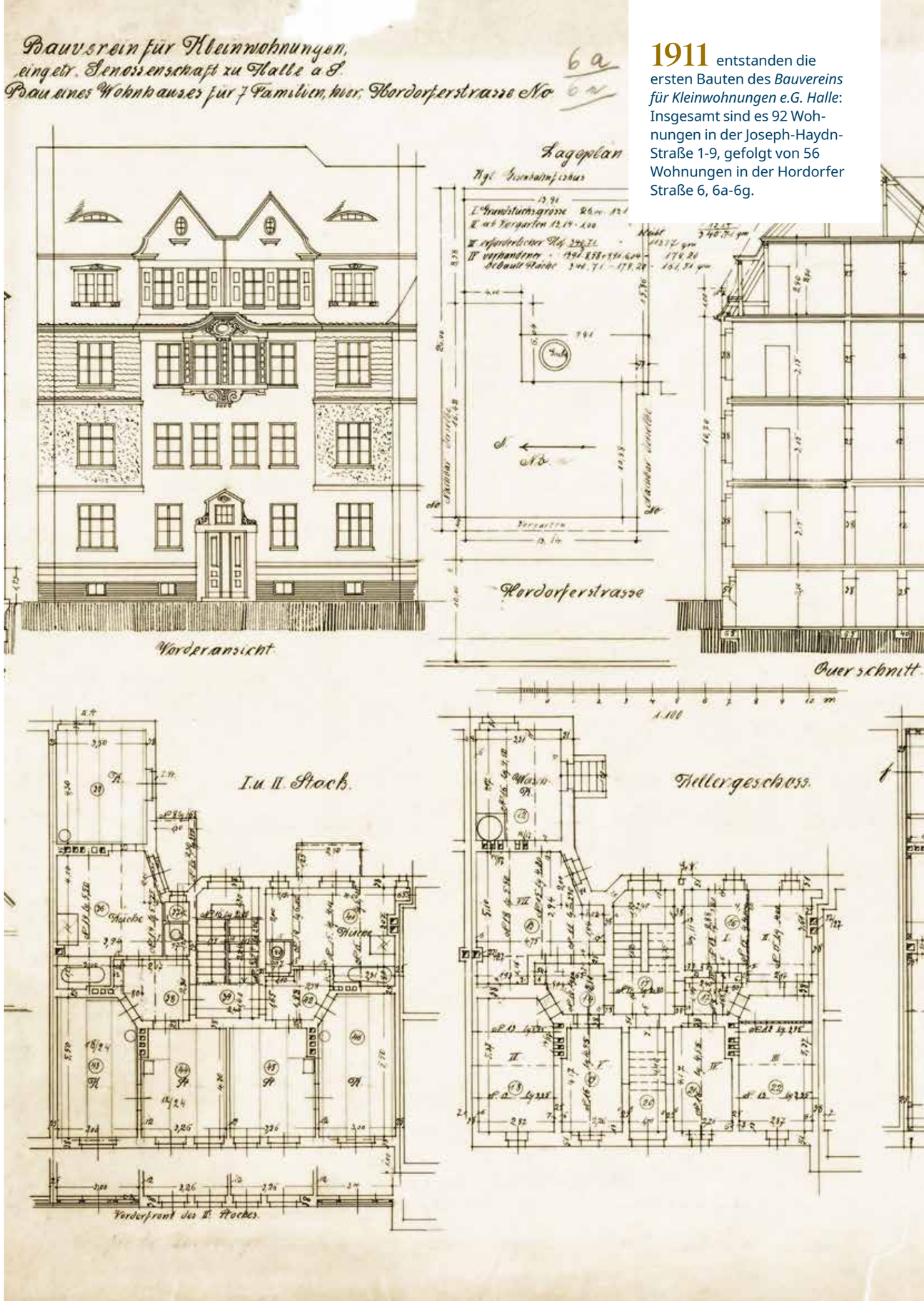
# Bauen

1910 ——— 2020

Als der Mensch vor etwa 10.000 Jahren v. Chr. sesshaft wurde, legte er den Grundstein für die vielfältigen und komplexen Wohnformen heute. Aus den ersten festen Unterkünften in Form von einfachen Rundhütten der Ackerbauern, entwickelten sich in vielen Jahren stabile Behausungen. Neue Werkzeuge und die Entdeckung neuer Baumaterialien trieb diese Entwicklung voran.
Und auch heute ist das Thema Bauen mit permanentem Wandel verbunden und entwickelt sich stets weiter. Besonders neue Baumaterialien, wie Fensterverglasungen und Isolierungen, werden getestet und weiterentwickelt und natürlich ist der Wohnkomfort mit seinen Annehmlichkeiten ein wichtiger Aspekt bei Neubau und Modernisierung.
Auch für uns Wohnungsgenossenschaften ist das Thema Bauen und Modernisieren allgegenwärtig. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Eindruck unserer abgeschlossenen Bauprojekte des Geschäftsjahres 2020.

*»Die Eingangsbereiche (…) haben nun ein frisches, ästhetisches Erscheinungsbild. Diesem Thema widmet sich der Vorstand höchstpersönlich mit dem Ziel, individuelle, zeitlose und zugleich besondere Gestaltungsideen umzusetzen.«*

Thomas van Kann
*Vorstand*




**1911** entstanden die ersten Bauten des *Bauvereins für Kleinwohnungen e.G. Halle*: Insgesamt sind es 92 Wohnungen in der Joseph-Haydn-Straße 1-9, gefolgt von 56 Wohnungen in der Hordorfer Straße 6, 6a-6g.

# INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG UNSERER GEBÄUDE

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ist eines der Hauptziele unserer Genossenschaft. Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder wurden zur nachhaltigen Optimierung unseres Wohnungsbestands auch im Geschäftsjahr 2020 umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Quartiere soll die Attraktivität dieser gesteigert werden und den Erfolg der Bauverein Halle & Leuna eG auch im laufenden Geschäftsjahr sichern.

In Halle-Neustadt konnten wir umfangreiche Sanierungen realisieren. In der Cloppenburger Straße 1-5 wurden die Treppenhäuser neu gestaltet. Zudem konnten moderne Rauch- und Wärmeabzüge, Brandschutztüren, Sprechanlagen, zukunftsorientierte Kommunikationsleitungen und brandschutzgerechte Steigleitungskanäle installiert werden. Auch die neu gestalteten Oberflächen an Wänden und Böden tragen zu einem positiven Gesamtbild bei. Sehenswert ist ebenso die neue Außentreppenanlage in Naturstein in der Gellertstraße 38-50. Für die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter und zur Umsetzung

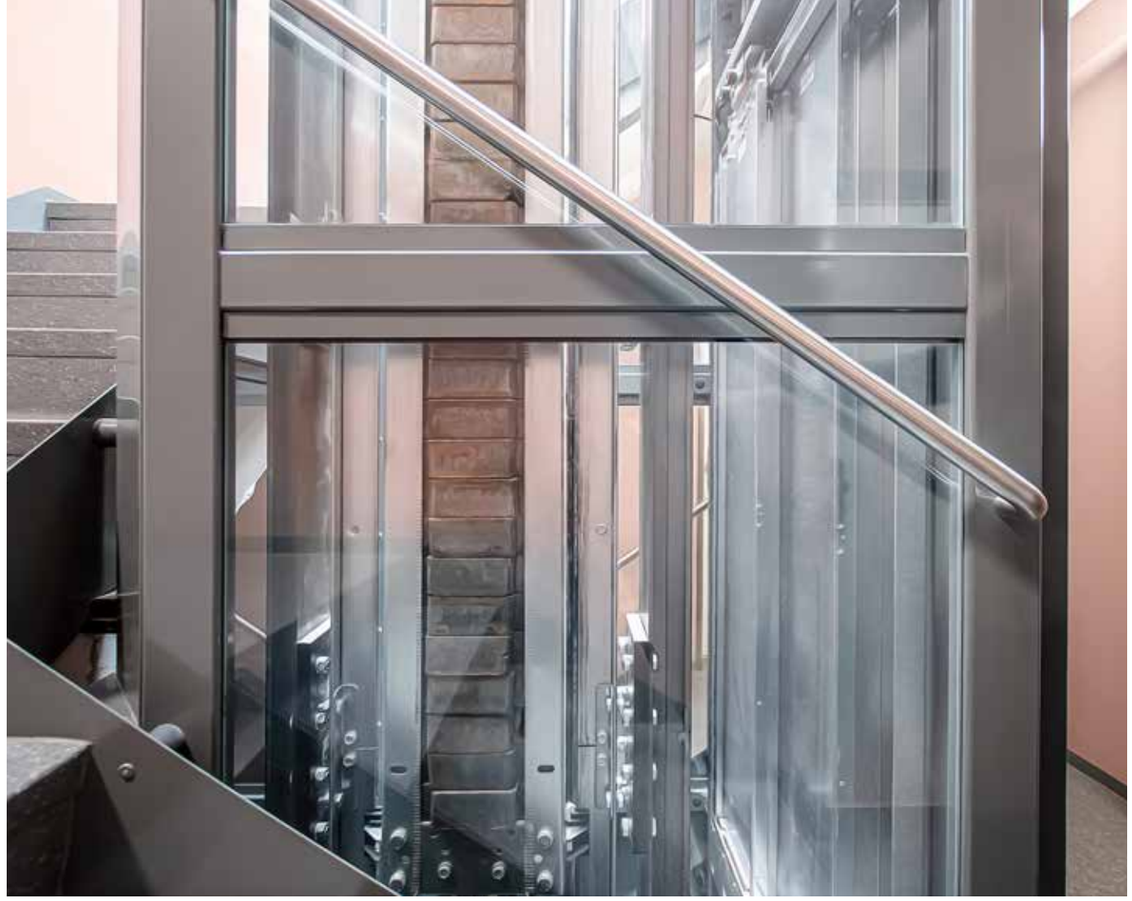
Das Investitionsvolumen für Modernisierung und Instandhaltung belief sich im letzten Geschäftsjahr auf rund 11,8 Mio. Euro.

der Brandschutzauflagen in Mehrfamilienhäusern wurden in der Unstrutstraße 7 und 9 neue Rauchwarnanlagen montiert. In der Tangermünder Straße 17 und 19 wurden sichere Wohnungseingangstüren und sichere Kellertüren eingebaut.

Mit verschiedenen Sanierungen wurden auch unsere Liegenschaften im Stadtgebiet Silberhöhe optisch aufgewertet. In der Wittenberger Straße 10-13 sowie in der Wettiner Straße 1-4 hat unser Programm Fuge und Farbe durch eine frische, farblich ansprechende Gestaltung zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Werterhaltung der Fassade beigetragen. In der Guldenstraße konnte mit dem Einbau von Gegensprechanlagen begonnen werden. Außerdem haben wir den Eingangangsbereich zum Treffpunkt Silberhöhe neu gestaltet.

Auch in Bitterfeld wurden die Fassaden und Treppenhäuser in der Dammstraße 1 und 2 malermäßig instandgesetzt.

← Fertig saniertes Treppenhaus in der Hallorenstraße in Halle-Neustadt



↑ Neu eingebauter Aufzug in der Gellertstraße, Halle-Neustadt

*Um zukünftig Energie einzusparen und die Betriebskosten für die Trinkwasserbereitung zu reduzieren, wurde in der Liegenschaft Mark-Twain-Straße 1-9 in Halle-Neustadt die Trinkwasserleitungen saniert und ein modernes Regelsystem für die Zirkulationsvolumenströme eingesetzt. Bereits 2019 erfolgte der Austausch der Trinkwasserleitung im Kellerbereich Mark-Twain-Str. 1-9 in Halle Neustadt. Nun erfasst eine zentrale Steuereinheit die Temperatur in jedem Strang und vergleicht diese mit der sogenannten Solltemperatur. Bemerkt der Regler eine Abweichung zu der vorgegeben Temperatur, wird ein elektrischer Stellantrieb aktiv und erhöht oder reduziert den Volumenstrom. Durch diese Regelung wird nur so viel Energie eingesetzt wie notwendig ist. Ein wesentlicher positiver Aspekt, der zusätzlich hinzukommt, ist die Verringerung des Risikos einer Legionellenkontamination. Erste Auswertungen der Energieverbräuche erfolgten für den Zeitraum 1. Februar bis 31. Juli des Berichtsjahres. Es konnte eine Energieeinsparung für die reine Trinkwassererwärmung von ca. 20 % festgestellt werden.*

## *Legionellenprüfung*

Wasser – die Quelle des Lebens. Damit wir es unbeschwert genießen können, erfolgen gemäß der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung regelmäßige Prüfungen. Das regionale Prüflabor der Firma BECIT führt die Analyse der Wasserproben durch. Bei Grenzwertüberschreitung erfolgt eine Begehung der Anlage. Zusätzlich wird eine Gefährdungsbeurteilung durch einen externen Dienstleister erstellt. Aus der Begehung sowie Gefährdungsbeurteilung werden Maßnahmen abgeleitet und anschließend umgesetzt. Abschließend erfolgt die Prüfung der Trinkwasseranlage durch das Prüflabor.

# INNOVATION UND VIELFALT – DIE EXPERTENRUNDE IM AUSTAUSCH

**Redaktion: „Gemeinsam mit Ihnen in Ihrer Rolle als Experten für das Thema Bauen in unserer Genossenschaft wollen wir Rückschau halten. Mit Blick auf 2020, welches ist für Sie das herausragende Thema?“**

Thomas van Kann (Vorstand)
„Da würde ich zu allererst das Thema Aufzugseinbauten in Halle-Neustadt nennen. Unter Ausnutzung von Fördermitteln sind wir hier in 2020 nennenswert vorangekommen. Die Gellertstraße 38-50 und die Hallorenstraße 17-31 konnten im zweiten Quartal 2020 fertig gestellt werden.“

Ingolf Hartung
(Projektleiter Bautechnik)
„Positiv dabei war auch, dass die Zusammenarbeit mit unserem Architekturbüro, der Aufzugsfirma und den Gewerken überwiegend reibungslos verlief.“

**„Was waren die besonderen Herausforderungen? Und wie konnten diese bewältigt werden?“**

Thomas van Kann
„Die Umbauten erfolgten im bewohnten Zustand, das hat große Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter mit sich gebracht. Treppengeländer mussten demontiert werden, Wohnungseingangstüren getauscht werden, erforderliche Betonschneidearbeiten verursachten Lärm und Dreck, in den Treppenhäusern wurde über Wochen gespachtelt und gemalert – das war schon eine große Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Wir sind dankbar, dass den Maßnahmen viel Verständnis entgegengebracht wurde. Ich gehe davon aus, dass die Freude an dem Komfortgewinn und den neuen Treppenhäusern überwiegt und die vergangenen Strapazen schnell vergessen lässt.“

Ingolf Hartung
„In Sachen Bauen ganz allgemein war natürlich auch die Pandemie herausfordernd, die doch teilweise für Einschränkungen sorgte. Ob es um die Zulieferung von Materialien ging oder um die Tatsache, dass die Mitarbeiter der Gewerke dazu angehalten waren, stets eine Maske zu tragen – am Ende haben aber alle Hand in Hand gearbeitet und die Motivation aufrecht gehalten.“

Marcus Steinecke
(Projektleiter Gebäudetechnik)
„Neben den Aufzugseinbauten erfolgte in diesen und weiteren Objekten der Einbau neuer Brandschutztüren und die Umrüstung der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder auf Funktechnik. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass es viele Nachfragen zu diesen Sicherheitsthemen gibt. Nach Klärung der Fragen gibt es in der Regel auch stets Unterstützung und Wohlwollen bei der Mieterschaft. Leider sind nicht alle Maßnahmen im Zusammenhang mit Brandschutzbestimmungen auch ein Komfortgewinn – die neuen Türen lassen sich zum Beispiel vergleichsweise schwerer öffnen, geben aber im Ernstfall natürlich mehr Schutz für Leib und Leben. Hier müssen wir sicherlich noch werbender um Verständnis bitten – der Einbau ist alternativlos.“

Ingolf Hartung
„Da gerade die Hauseingangsbereiche besonderen Belastungen ausgesetzt sind, tragen wir dem Rechnung und haben uns für die Aufwertung durch das Anbringen von Fliesen an den Wandbereichen im Eingangsbereich entschlossen.“

**„Neben den Aufzugseinbauten und Treppenhausgestaltungen gab es weitere erfolgreiche Projekte. Lassen Sie uns einen Blick in das Lutherviertel werfen?“**

Thomas van Kann
„Für das Lutherviertel haben wir im letzten Jahr gemeinsam mit beteiligten Architekten nach Ideen zur Grundrissoptimierung und Erhöhung des Ausstattungsstandards gesucht. Ziel war und ist es, optimale Wohnungsstrukturen zu schaffen und den Ausstattungskomfort weiter zu erhöhen.“

Marcus Steinecke
„Im Ergebnis haben wir uns zum Beispiel für eine attraktive Wohnraumlösung mit einem offenen Wohn-Küchen-Bereich entschieden. Bauordnungsrechtlich haben wir darüber hinaus den Anbau von über 100 Balkonen in bewohntem Zustand vorbereitet.“

Ingolf Hartung
„Hier müssen wir natürlich Seite an Seite mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie den am Bau beteiligten Firmen arbeiten. Innerhalb kürzester Zeit wird die Fassade geöffnet und durch den Einbau einer Balkontür wieder geschlossen. Begleitend werden die meist erforderlichen Leitungsum-

verlegungen – Strom und Heizung – durchgeführt.“

**„Das Lutherviertel hat sich ja in den letzten drei Jahren zum KlimaQuartier entwickelt, auch dank externer Kooperationen und Förderungen. Was gibt es Neues zum Thema Nachhaltigkeit?“**

Thomas van Kann
Das Viertel bietet eine spannende Mischung aus Denkmalambiente kombiniert mit modernen Nachhaltigkeitsideen. In 2020 haben wir intensiv die klimagerechte Gestaltung von diversen Innenhöfen vorangetrieben. Die Planung für eine noch attraktivere Gestaltung des Umfeldes mit zum Beispiel Blumenwiesen und neuen Sitzgelegenheiten haben wir detailgenau vorbereitet, so dass der beginnenden Umsetzung in 2021 nach langer Vorlaufzeit nichts mehr im Wege steht.“

**„Was ist Ihnen für das neue Geschäftsjahr wichtig?“**

Ingolf Hartung
„Die reibungslose Fortführung der laufenden und geplanten Projekte.“

Marcus Steinecke
„Weiterhin technische Weiterentwicklungen mit dem Kriterium der Nachhaltigkeit im Blickfeld.“

Thomas van Kann
„Ich möchte, dass sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen und wünsche mir, dass unsere Aktivitäten dazu weiter beitragen.“

↑ Fertig saniertes Treppenhaus in der Gellertstraße

↓ Im Gespräch mit Thomas van Kann, Ingolf Hartung und Marcus Steinecke (v. l.)

↓ Bezugsfertige neu gestaltete Wohnungen im Lutherviertel

# ORDNUNG, SICHERHEIT UND GESTALTUNG DES WOHNUMFELDES

Jeder von uns möchte sich in seinem direkten Lebensumfeld wohlfühlen und sich auch beim Blick aus dem Fenster zu Hause fühlen. Dabei spielen die Themen Sicherheit und Ordnung eine große Rolle. Neben unseren bauaufsichtlichen und baurechtlichen Verpflichtungen gilt es daher, Ihnen ein sicheres Wohngefühl im Gebäude sowie im Wohngebiet zu vermitteln. Daher werden regelmäßige Kontrollen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von unseren Hausmeistern durchgeführt. Bezüglich des Brandschutzes erfolgt neben den laufenden Ertüchtigungen innerhalb der Wohngebäude auch die Entsorgung von abgestelltem Sperrmüll, Hausrat und Hausmüll auf den Gemeinschaftsflächen durch beauftragte Dienstleister. Außerdem wurden 106 Graffitis zeitnah durch eine Fachfirma entfernt.

Neben sicherheitsrelevanten Aspekten legen wir ebenso Wert auf ein ästhetisches und ansprechendes Wohnumfeld – denn der Ausblick auf einen gepflegten Vorgarten, den ordentlichen Müllstandplatz oder das saubere Treppenhaus tragen zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden bei. Unsere Mitarbeitenden und Dienstleister hatten im Berichtsjahr mit all ihren Tätigkeiten das Ziel, unserer Mieterschaft das Wohnen so angenehm wie möglich zu gestalten.

So wurden in vielen Bereichen unserer Wohngebiete in Halle sämtliche Parkbänke aufgearbeitet und frisch gestrichen. An den neu bepflanzten und erneuerten Vorbeeten können sich nunmehr nicht nur die Bewohner der Cloppenburger Straße 1-5 erfreuen. Auch vorbeilaufende Passanten können die kleinen Gärten genießen. Ebenso wurden Müllplätze im Bereich Halle-Neustadt durch eine vielfältige Bepflanzung aufgewertet. Um das Wohnen barriereärmer zu gestalten, wurde das Angebot an Rollatoren-, Kinderwagen- und Rollstuhlboxen von unserer Mieterschaft gut angenommen.

Dem höheren Bedarf an Stellplätzen wurde im Wohngebiet Am Bergmannstrost Rechnung getragen. Ebenso wurde mit der Errichtung von PKW-Stellplätzen in der Dieselstraße/Roßbachstraße begonnen. Neben all den Maßnahmen zur Bereicherung der Wohngebiete wurden die alljährlichen Pflegemaßnahmen der Grünflächen mit ihren Schwerpunkten Rasenschnitt, Laubaufnahme und notwendige Schnittmaßnahmen in den Gehölzbeständen nicht vernachlässigt. Leider musste im Jahr 2020 aufgrund der massiven Trockenheit der letzten Jahre, die Entfernung vieler abgestorbener Bäume und Sträucher vorgenommen werden.

← Neu gestaltete Pflanzkästen in der Cloppenburger Straße

## 1920er Jahre

Das Luthervierte war ein ambitioniertes Bauvorhaben und ein typisches Beispiel für Stadterweiterungen im Stil der genossenschaftlichen Reformarchitektur. Architektur und Größe beeindrucken noch heute.

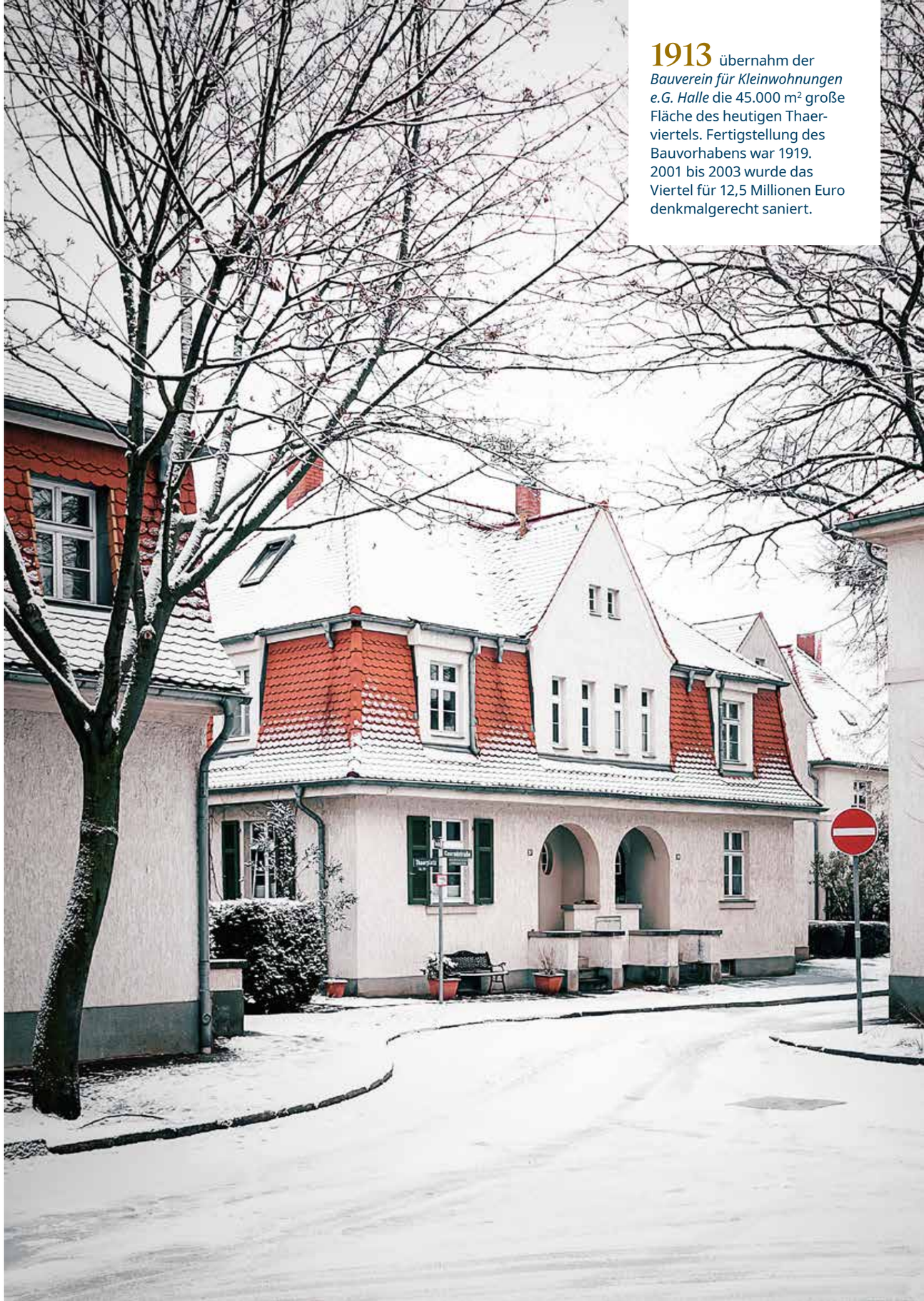
# Leben

1910 ——— 2020

Was braucht der Mensch für ein gutes Leben? Die Frage, was wir aus unserem Leben machen, was unsere Ziele, Vorstellungen und Wünsche sind, können wir natürlich nicht allgemeingültig klären oder beantworten. Leben in seinen unterschiedlichen Facetten ist ein großes Rätsel – und das ist auch gut so.
Als Wohnungsgenossenschaft arbeiten wir täglich mit der Motivation, dass sich alle Mieterinnen und Mieter in unseren Wohnungen und dem Umfeld wohlfühlen. Damit kreieren wir sozusagen den Rahmen für Ihr individuelles Leben und leisten gleichzeitig einen Beitrag dazu, dass Sie einfach gut wohnen können. Das Rätsel vom guten Leben werden wir freilich nicht lösen, aber durch die Annehmlichkeiten bei Ihrer Genossenschaft bleibt Ihnen vielleicht ein wenig mehr Zeit, diesem auf die Spur zu kommen.

*»Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft lebt vom Vertrauen und vom Einsatz aller für die gemeinsamen Ziele. Genossenschaft bedeutet nach unserem Selbstverständnis, gemeinsame Ziele auch gemeinsam zum Nutzen aller Mitglieder umzusetzen.«*

Guido Schwarzendahl
*Vorstand*



**1913** übernahm der *Bauverein für Kleinwohnungen e.G. Halle* die 45.000 m² große Fläche des heutigen Thaerviertels. Fertigstellung des Bauvorhabens war 1919. 2001 bis 2003 wurde das Viertel für 12,5 Millionen Euro denkmalgerecht saniert.

# Erinnerung einer Bewohnerin

„Das war in der Adventszeit 1951. Meine Freundin Hannelore, die später meine Schwägerin werden sollte, wohnte schon seit vier Jahren im Thaerdorf und nahm mich mal mit in die weihnachtlich geschmückte, von Gaslaternen erhellte Siedlung. Es sah aus wie bei Schneewittchen – romantischer ging's nicht".
Betty S.
(Mieterin im Thaerviertel)

# ÖKOLOGIE

Energieeinsparung, Müllvermeidung und Schutz des Klimas ist für uns alle eine Verpflichtung. Der Bericht zur Ökologie zeigt, welche neuen Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterinnen und Mieter zukommen, auf welche Weise wir dem berechtigten Anspruch des sparsamen Ressourcenumgangs und allgemein der Energieeinsparung begegnen und nicht zuletzt, mit welchen Maßnahmen wir den Immobilienbestand energetisch weiterentwickeln werden.

## Gut zu wissen: Klimaziele der EU, der Welt und in Deutschland

### Anspruch …

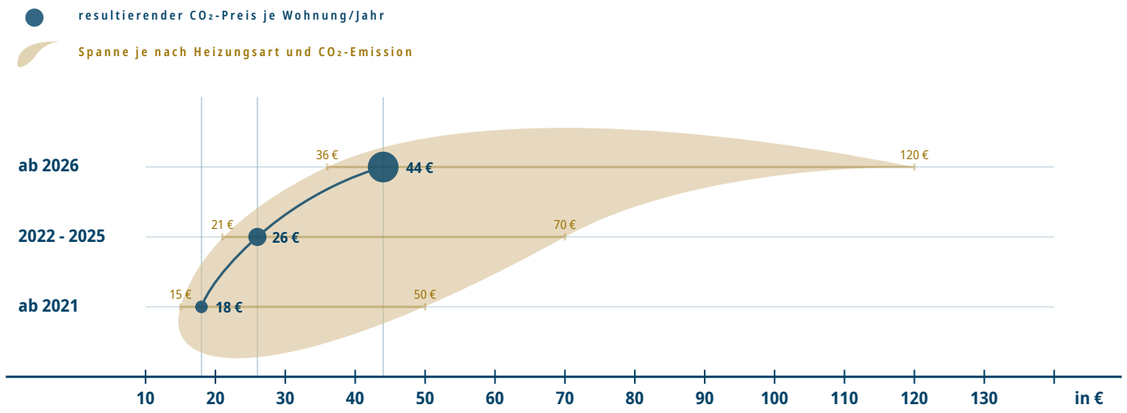
Die Europäische Union möchte bis 2050 klimaneutral werden und ihr Klimaziel für 2030 überarbeiten. Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors ist dabei entscheidend, um die Klima- und Energieziele der EU für 2030 und 2050 zu erreichen. Der Vorschlag im Klimazielplan 2030 der EU-Kommission, die Netto-Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 gegenüber 1990 um mindestens 55 % zu senken, wurde Mitte Dezember 2020 vom EU-Rat gebilligt. Um bis 2030 ein Emissionsreduktionsziel von 55 % zu erreichen, muss die EU die energiebedingten Treibhausgasemissionen von Gebäuden gegenüber 2015 um 60 % reduzieren.

Weltweit – obwohl wir sehenden Auges auf eine Erwärmung von 3 °C zulaufen, bleibt es Ziel des Weltklimarates, die Erderwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen. Dies wird aber nur gelingen, wenn tatsächlich alle Staaten ihre Anstrengungen deutlich erhöhen.

Für Deutschland bleibt es bei dem Mittelfristziel, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % 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, führt erste Maßnahmen zur Umsetzung auf und etabliert einen Prozess zum Monitoring und zur Weiterentwicklung der Politiken und Maßnahmen.

### … und Wirklichkeit

Deutschland hat erstaunlicherweise die Klimaziele für 2020 doch noch eingehalten. Allerdings lässt sich ein Drittel der erzielten Einsparungen auf die Corona-Pandemie zurückführen. Bedauerlicherweise hat der Gebäudesektor sein Teilziel knapp verfehlt, hier gab es schließlich auch keine Corona-Effekte, wie beispielsweise beim Verkehr. Hier gilt deshalb: das zuständige Ministerium muss nun ein Sofortprogramm erarbeiten, um die Einsparungen möglichst schnell zu erreichen. Die Klimaziele sind im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und vor allem auch der nachkommenden Generationen für uns alle wichtig. Die Energiewende wird in Deutschland aber von uns allen über höhere Energiepreise und damit auch höhere Wohnkosten finanziert. Alleine für den Gebäudesektor wird hier von einer Investition von einer Billion Euro für die nächsten Jahrzehnte ausgegangen, um die Klimaziele der Bundesregierung umzusetzen. Hinzu kommt nun aktuell noch die $CO_2$-Bepreisung. Diese wird schlussendlich für Mieterinnen und Mieter von Wohnraum für eine weitere Kostenerhöhung der Bruttowarmmiete sorgen. Bei vorsichtiger Betrachtung ist hier von zusätzlichen jährlichen Wohnkosten von ca. 20 Euro bis ca. 120 Euro auszugehen. 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 $CO_2$-Ausstoßes – verhindern helfen.




### Genossenschaft hat hohen energetischen Modernisierungsstand!

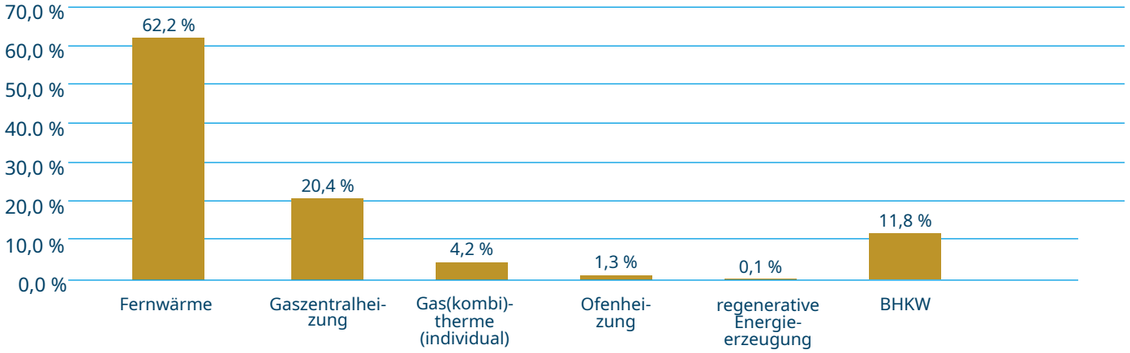
Wir sehen mit Blick auf unseren Modernisierungsgrad keine unmittelbare Notwendigkeit für eine weitergehende energetische Modernisierung der Bestände, auch nicht bei weiter verschärften Zielen zur Energieeinsparung. Der Gebäudebestand ist zu fast 74 % modernisiert. Ein Viertel der Bestände ist teilmodernisiert, und deutlich weniger als 1 % der Bestände sind völlig unsaniert und weisen damit keine energetischen Sanierungen auf.

Bei Modernisierungsmaßnahmen steht vor dem Hintergrund des geforderten gesetzlichen energetischen Standards auch der Anspruch der Genossenschaft, Maßnahmen mit möglichst hohem Potenzial an $CO_2$-Einsparung zu verwirklichen, ohne dabei zeitgleich zu einer unzumutbaren Belastung aus der modernisierungsbedingten Mieterhöhung zu kommen.

### Gibt es beim Bauverein keine Wärmedämmung bei Sanierungsmaßnahmen mehr?

Bei den letzten Fassadensanierungen in Halle-Neustadt und Halle Silberhöhe wurde keine Wärmedämmung eingesetzt. Bislang galt aber das Dämmen als wichtige Maßnahme. Hier erklären wir den Grund dafür: Arbeiten an Gebäudefassaden werden, wo es technisch erforderlich ist, mit Wärmedämmverbundsystemen kombiniert, um den Wärmebedarf insgesamt zu senken und damit einen Beitrag gegen die zunehmende weltweite Erwärmung zu erbringen. Vorrang gegenüber einer Wärmedämmung, die aufgrund der eingesetzten Materialien aber auch nicht ökologisch unproblematisch ist, haben in jüngster Vergangenheit Systemlösungen, die auf eine Wiederherstellung oder Verbesserung der technischen Eigenschaften der Fassade abstellen, wie zum Beispiel bei Luftdichtheit. Damit kann umfangreich sogenannte graue Energie (Dämmmaterial, Kleber, Putz) eingespart und dennoch eine Energieeinsparung erzielt werden.

**2020** Lädt zum Verweilen ein: Grüne Innenhofgestaltung im Lutherviertel.




Anteil je Heizungsart kumuliert (31.12.2020)

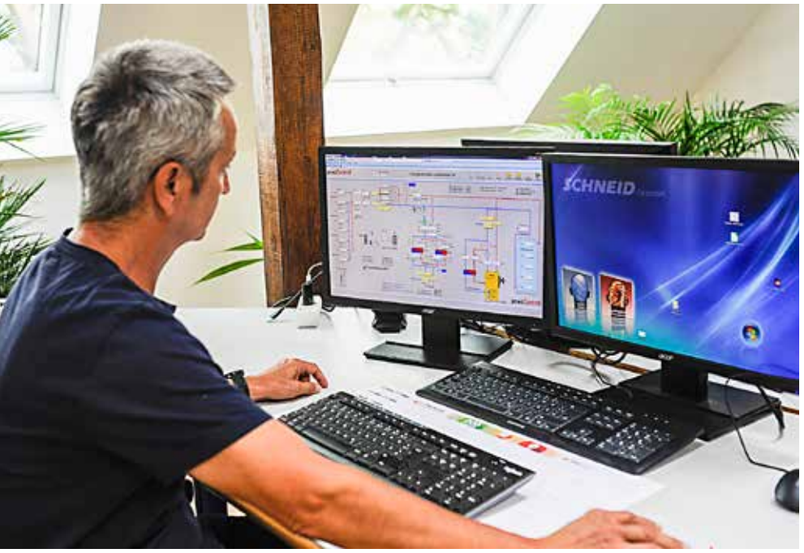
Der obigen Darstellung sind die mengenmäßigen Anteile bei Heizungs- und Warmwassersystemen im Gebäudebestand der Genossenschaft entnehmbar.

Durch Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Spitzenlastabsicherung durch Fernwärme wie am Lutherplatz können gegenüber den ersetzten Gaskesselheizungen mehr als 34 % $CO_2$-Einsparung jährlich erreicht werden. Der Bereich der regenerativen Energieerzeugung wurde in der aktuellen Darstellung auf die vorrangigen Systeme Geothermie und Solarthermie beschränkt.

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

Zum Stichtag 31.12.2020 können bei einer Betrachtung des derzeitigen Gebäudebestandes mit den aktuellen Verbrauchsparametern gegenüber dem gleichen Gebäudebestand 1990 mit den damaligen Verbrauchsdaten über 62 % der $CO_2$-Emissionen eingespart werden. Unsere Genossenschaft hätte also – isoliert betrachtet – bereits heute die Ansprüche der Bundesregierung zur $CO_2$-Absenkung bis zum Jahr 2030 übererfüllt!

Der Bauverein hat die Klimaziele für Deutschland 2030 schon jetzt erreicht!




← Unser Partner, die Bauverein Energie & Service GmbH

# ÖKONOMIE

Eine Wohnungsgenossenschaft ist zugleich auch ein Wirtschaftsunternehmen. Deshalb sind ökonomische Aspekte wesentlich für unsere Genossenschaft. Nun könnte man fragen, was unterscheidet dann eine Genossenschaft von anderen Wirtschaftsunternehmen?

Zunächst einmal ist es die Nachhaltigkeit, die Genossenschaften durch ihre spezifische Rechtsform garantieren. Denn die Gewinne werden in einer Genossenschaft immer wieder investiert und kommen somit der Wirtschaft aller Mitglieder zu Gute. Die Genossenschaft gehört gesamtheitlich ihren Mitgliedern und deshalb kann kein Überschuss an externe Anteilseigner abfließen.

Nachhaltiger Erfolg resultiert für uns aus einer sorgfältig gewählten und differenzierten Strategie. So wird die Genossenschaft als wirtschaftliches, rentables Unternehmen geführt, aber ohne eine Profitmaximierung anzustreben. Denn wirtschaftlicher Erfolg soll zum Vorteil der Mitglieder erreicht werden und soll diese nicht überlasten durch zu hohe und unangemessene Mieten.

Es sollte also – von allen Unwägbarkeiten des Marktes abgesehen – zunächst immer ein wirtschaftlicher Erfolg verfolgt werden, der wirtschaftliche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Investitionen in den Bestand, erst eröffnet, aber zugleich darf dieser Erfolg nicht die Kundenbindung oder die Neuvermietung belasten.

Angestrebt werden deshalb zwar moderate aber möglichst langfristige Gewinne – eine strukturelle Nachhaltigkeit anstelle einer kurzfristigen Gewinnmaximierung.

Nachfolgend sehen Sie, welche Ergebnisse im Jahr 2020 erzielt werden konnten.

## Finanzmanagement/ Liquidität und Sicherheit

Mit dem Ziel der weiteren Entschuldung der Genossenschaft und der strategischen Bereinigung der Grundschuldsituation wurden die bestehenden Darlehen der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 planmäßig mit insgesamt 7,6 Mio. Euro getilgt. Neuvalutierungen erfolgten im Geschäftsjahr keine.

Die Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich damit gegenüber dem Vorjahr um weitere 5,78 % auf 123.344,5 Mio. Euro (Vorjahr 130.906,5 Mio. Euro) zum Bilanzstichtag 31.12.2020.

Damit konnten die Darlehnsverbindlichkeiten allein in den letzten fünf Jahren um über 11,79 % abgebaut werden. Im gleichen Zeitraum sanken die Zinszahlungen um 14,83 % auf nunmehr 3,66 Mio. Euro (Vorjahr 4,29 Mio. Euro). Die durchschnittlichen Zinsbelastungen bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2020 betragen 2,9 % (Vorjahr 3,2 %).

*»Kommunikation ist in schwierigen und unübersichtlichen Zeiten, wie wir sie gerade erleben, enorm wichtig. Wir bemühen uns deshalb stets darum, das wirtschaftliche Prinzip einer Genossenschaft in unseren Medien zu kommunizieren und den Kontakt zu den Mitgliedern aufrecht zu erhalten.«*

## Risikomanagement: Chancen und Risiken steuern

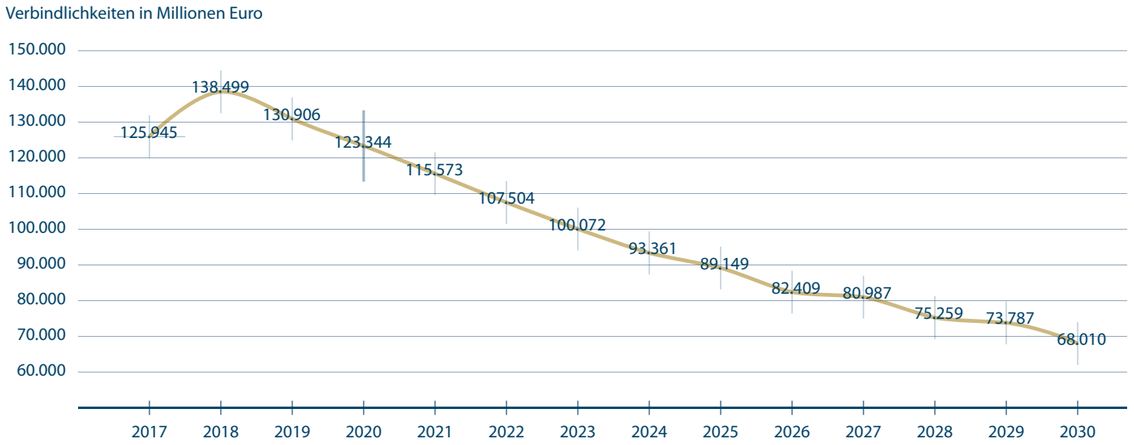
Die Bauverein Halle & Leuna eG ist, wie jedes immobilienwirtschaftliche Unternehmen, den Ein- und Auswirkungen externer und interner Risiken unterworfen, die niemals vollständig beherrscht werden können. Ein unternehmerisches Handeln ist ohne Risiken undenkbar. Unsere Unternehmenspolitik muss folglich das kontrollierte Eingehen von Risiken mit einschließen, denn Risiken beinhalten nicht nur eine negative, sondern auch eine positive Ausprägung im Sinne einer Chance.

Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem funktioniert und beinhaltet eine umfassende Betrachtung bestandsgefährdender Risiken.

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete System erfasst insbesondere die Bereiche Hausbewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit, Finanzierungstätigkeit und Liquiditätsstatus.

Der Betrachtungs- bzw. Planungszeitraum umfasst zehn Jahre und wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Geschäftsentwicklung angepasst.

Vor dem Hintergrund der auch weiterhin umsichtigen Unternehmenssteuerung und der Fortschreibung der Finanz- und Unternehmensplanung sind keine im Zusammenhang mit der Genossenschaft erheblichen Risiken zu erkennen, die auf eine Bestandsgefährdung hindeuten oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage unserer Genossenschaft haben.



# NEUE KOMPLETT-LÖSUNG: SERVERUMBAU FÜR NOCH MEHR SICHERHEIT

2020 war für viele Unternehmen das Jahr der Digitalisierung. Der Bauverein hatte auch schon Jahre zuvor dort auf digitale Techniken gesetzt, wo es sinnvoll erschien. Dennoch brachte das Pandemie-Jahr einige Veränderungen mit sich. So wurden zum Beispiel etliche neue Home-Office-Arbeitsplätze eingerichtet. Im letzten Jahr stand aber noch eine ganz andere Herausforderung an: Alle fünf Jahre erfolgt bei der Genossenschaft ein umfassender Serverumbau. „Das bedeutet für uns, einen kompletten Neuanfang zu starten und uns von Altlasten zu befreien“, erläutert IT-Koordinator Dirk Kramer das Vorgehen, „dazu benötigen wir vor allem ausreichend Zeit, eine sehr saubere Planung und eine sorgfältige Recherche.“ Sein Kollege Mirko Starke und er haben als allererstes die Aufgabe, sich intensiv mit den Neuerungen der Technik zu beschäftigen. So begann das Jahr 2020: „Die Recherche ist Schritt eins“, berichtet Herr Kramer, „wir finden Antworten auf die Fragen, welche Serversysteme zu uns passen, welche Firewall für uns am besten geeignet ist, wählen Speicher- und Netzwerksysteme aus und machen der Geschäftsführung einen Vorschlag für eine geeignete Komplettlösung.“

← Hoch konzentriert: Mirko Starke

Die Präsentation der Lösungsideen vor der Geschäftsführung im April 2020 war Schritt zwei. „Wir arbeiten drei passende Vorschläge aus, erläutern Vor- und Nachteile und die Geschäftsführung entscheidet sich dann für eine Variante“, schildert Dirk Kramer das Vorgehen. „Das Vertrauen in uns ist groß – unsere jahrelange Erfahrung zum Glück ebenso.“ Als Projektleiter verantwortet er auch Schritt drei, den Einkauf der Hard- und Software.

Es gehört zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, alle Daten intern zu sichern und nicht auf externe Cloud-Lösungen zurückzugreifen. Das fordert eine Menge Know-how von den beiden verantwortlichen Mitarbeitern in der IT. „Die IT-Themen sind in den letzten Jahren umfangreicher geworden“, stellt Dirk Kramer fest, „für spezielle Themen werden daher Experten zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen.“

Es folgt Schritt vier, die hauptsächliche Arbeit am Serverumbau, der eigentlich ein Neuaufbau ist: „Wir bauen eine Parallel-Welt auf. Neben dem existierenden System, das einfach weiterläuft, errichten wir von Grund auf ein neues, modernes System, welches allen aktuellen Anforderungen für mindestens die nächsten fünf Jahre entsprechen wird“, beschreibt der Experte das Vorgehen, „durch permanente Spiegelungen und Synchronisierung geht nichts verloren. Wir können beständig testen, was wir tun, entdecken Probleme und lösen diese. Wir sagen manchmal: Man irrt sich empor.“ Der Vorteil sei eindeutig, dass noch niemand auf dem sich entwickelnden System arbeiten muss – das sei ein großer Luxus, den größere Unternehmen sich so nicht leisten könnten.

Und irgendwann naht der Tag X: An einem einzigen Tag, genauer gesagt, über Nacht, wird der Schalter umgelegt und am nächsten Tag arbeiten alle im Unternehmen auf der neuen Serverumgebung. „In der Nacht mache ich kein Auge zu“, gibt Dirk Kramer zu. Am Montag, dem 2. November 2020, war es soweit: Das neue System lief. In 2020 gab es im Vorwege erstmals eine Testphase, bei der einige ausgewählte Anwenderinnen und Anwender schon mit dem neuen System arbeiteten und herausfanden, an welcher Stelle Verbesserungen notwendig waren. Eine weitere Neuerung war, dass ein zweiter Serverraum in einem anderen Teil des Gebäudes eingerichtet worden ist, um im Falle einer Havarie eine bestmögliche Sicherheit der Daten zu gewährleisten.

2020 war ein erfolgreiches Jahr, es gab nahezu keine Ausfallzeiten und die IT funktionierte zuverlässig. „Für die Mitarbeitenden ist das fast schon eine Selbstverständlichkeit, dass alles ohne nennenswerte Störungen funktioniert. Diesen Prozess der Gewöhnung an die Verfügbarkeit sehen wir als Kompliment an unsere Arbeit,“ freut sich der IT-Koordinator.

↑ Dirk Kramer kontrolliert die Server.

*»Insgesamt blicken wir sehr zufrieden auf das Jahr 2020 zurück. Die Systeme stehen 7 × 24 Stunden bereit. Auch an den Wochenenden sind wir im Notfall zu Wartungszwecken erreichbar. Es gab keine längeren Ausfallzeiten und eine System-Bereitstellung von 99,9 % war gegeben.«*

Dirk Kramer, *IT-Koordinator*

## Allgemeine Verwaltung

Soziale Verantwortung zu leben, heißt für unsere Genossenschaft: flexible Arbeitszeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ein vielfältiges Angebot für die Familien der Beschäftigten und deren Angehörige und ein gut aufgestelltes Gesundheitsmanagement bereitzustellen. Arbeitszeiten, die man selbst bestimmen kann, sind für viele ein großer Pluspunkt und sie gehen somit auch auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein. Denn eine zufriedene Belegschaft hat mehr Freude bei der Arbeit. Eine festgelegte Kernarbeitszeit sichert, dass zu wichtigen Zeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Haus sind.

Bereits vor 17 Jahren beschloss die Genossenschaft, sich der Zertifizierung zum „audit berufundfamilie“ zu stellen. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die erfolgreiche Re-Auditierung zum fünften Mal in Folge bestätigt werden, worauf wir als Genossenschaft sehr stolz sind.

Aufgrund der immer wärmer gewordenen Sommermonate haben wir uns entschieden, in der Hauptgeschäftsstelle alle Büroräume mit einer Klimaanlage auszustatten. Diese kann von allen je nach Bedarf individuell geschaltet werden. Viele Büros wurden auch mit neuen Grünpflanzen eingerichtet, so dass das Raumklima weiterhin, neben der Klimaanlage, verbessert wurde.

## Gesundheitsförderung: Motiviert und gesund

„Du verlierst nie. Entweder du gewinnst oder du lernst.“ Unter diesem Motto ist die Motivation der Zündschlüssel für den Erfolg. Gute Unternehmensleistungen können nur mit gesunden und zufriedenen Mitarbeitern erzielt werden. Und genau aus diesem Grund liegt die Gesundheit aller Mitarbeitenden der Geschäftsleitung und der Arbeitnehmervertretung sehr am Herzen.

In diesem Zusammenhang achten wir vor allem darauf, dass arbeitsrechtliche Vorschriften hinsichtlich des Arbeitsschutzes und die Förderung der Gesundheit einen hohen Stellenwert einnehmen. Und aufgrund der Corona-Pandemie nahm im vergangenen Jahr die Bedeutung der Gesundheit einen noch höheren Stellenwert ein. Eine Gefährdungsbeurteilung, ein Pandemieplan und viele neue notwendige Arbeitsrichtlinien mussten erstellt und natürlich regelmäßig aktualisiert werden. Dabei durfte nicht vergessen werden, dass für die Mitarbeitenden die regelmäßigen speziellen Vorsorgeuntersuchungen durchgeführt werden.

Auch die Grippeschutzimpfung wurde wie schon in den vergangenen Jahren am Arbeitsort angeboten und auch sehr gut angenommen. Darüber hinaus erfolgte auf Wunsch eine Überprüfung des Impfstatus der interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Zu einer Konstanten in Sachen Prävention und Gesundheitsförderung hat sich bereits seit vielen Jahren die Kooperation mit der Krankenkasse *IKK gesund plus* entwickelt. Dies war im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der vielen Einschränkungen durch die Pandemie leider nicht möglich.

Im Jahr 2019 wurde erstmals damit begonnen, regelmäßig verschiedene Obstsorten aus der Region für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Küchen bereitzustellen. Dies haben wir auch im Geschäftsjahr 2020 weitergeführt, da die Nachfrage nach diesem Angebot ununterbrochen groß war und ist.

Für einen sportlichen Ausgleich zum Büroalltag stehen den Mitarbeitenden die Fitnessräume in der Hauptgeschäftsstelle am Schülershof zur Verfügung. Die Sporträume können außerhalb der Arbeitszeit, auch von den Familienmitgliedern der Beschäftigten, kostenfrei genutzt werden.

Die einmal wöchentlich angebotenen physiotherapeutischen Anwendungen konnten nur in den ersten zwei Monaten des Jahres genutzt werden, da ab März 2020 durch die Kontakteinschränkungen dies nicht mehr möglich war.

Unsere Azubis waren fleißig und haben an einem Gesundheitsprojekt gearbeitet. Der groß geplante Gesundheitstag konnte leider situationsbedingt nicht stattfinden. Dafür haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Motivationskalender für das Jahr 2021 erhalten. Wochenweise werden in diesem Tipps zur Gesundheit gegeben. Ein großes Dankeschön an alle Beteiligten.

## Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Wir alle wurden im Jahr 2020 und der Corona-Pandemie mit einer enormen Herausforderung konfrontiert. Sicherheiten, Gewohntes und vertraute Abläufe waren plötzlich in Frage gestellt – ein bislang in unserer doch eher optimistischen und zukunftsorientierten Gesellschaft ein ungewohntes Gefühl. Das Vertrauen darin, dass das Erfolgsmodell der westlichen Industriegesellschaften mit einem hohen Einsatz an Wissenschaft und Kapital schließlich jedes Problem zuverlässig lösen könne, wurde erschüttert.

Glücklicherweise sind unsere Branche und damit auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von dem Rückgang der allgemeinen Wirtschaftsleistung nicht betroffen. Denn die Menschen wohnen natürlich weiterhin – unser Geschäftsmodell ist damit besonders krisensicher gegenüber konjunkturellen Schwankungen. 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 eben nicht ähnlich gut geht. Wirtschaftliche Unsicherheiten gefährden das Wohnen, verlängerte Aufenthaltszeiten in der Wohnung offenbaren bislang nicht wahrgenommene Defizite wie Platzmangel, Hellhörigkeit oder

← Duale Studentin Luka Ruske und Auszubildende Marlene Kesselhut (v. l.)

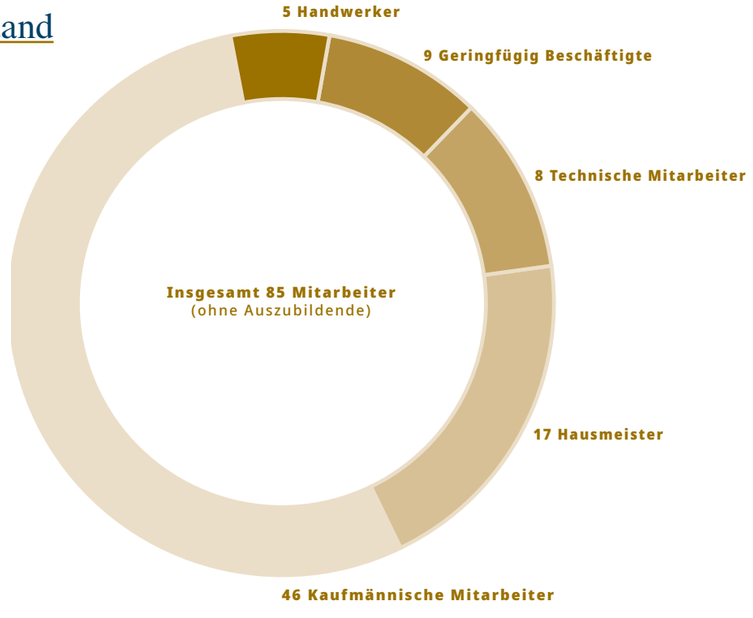
problematische Verhältnisse zur Nachbarschaft.

Mit den daraus resultierenden Problemen, Unzufriedenheiten und Veränderungs- oder Verbesserungswünschen setzen sich unsere Mitarbeitenden auseinander und stehen täglich mit viel Einsatzwillen für ein gutes und qualitätsvolles Wohnen bei der Genossenschaft ein. Immer für die gemeinsame Sache am Werk und umsichtig darauf konzentriert, das tägliche Wohnen in hoher Qualität zu gewährleisten.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in diesem besonderen Jahr Großes geleistet, um das Wohnen in der Genossenschaft mit hoher Qualität und der, wo immer möglich, menschlichen Zuwendung zu gewährleisten! Das ist keineswegs selbstverständlich und es ist auch nicht immer leicht. Aber es ist jetzt wichtiger als in vielen anderen Jahren. Dafür unseren großen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in dieser Zeit!
Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft lebt 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 – Toleranz – diese Werte leben alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dafür einen herzlichen Dank!

Wir bedanken uns außerdem bei allen Mitgliedern des Betriebsrates für die erneut gute, konstruktive und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## Personalbestand



**1955** Nach Baubeginn im Jahre 1954 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen in der Rosenstraße in Leuna beziehen. 20 Jahre später wurde die 5000. Wohnung der *Wohnungsgenossenschaft Leuna e.G. Halle* im Falladaweg 8 an ihre Bewohner übergeben.

# HAUSMEISTER BEIM BAUVEREIN

## *»Dafür müssen Sie geboren sein«*

Der Kaffee duftet köstlich an diesem Morgen im Oktober und die Sonnenstrahlen locken in die kühle Herbstluft. Die beiden Hausmeister sitzen noch beim Heißgetränk in ihrem Büro in der Pfännerhöhe, besprechen den Tag und strukturieren gemeinsam die anstehenden Aufgaben. Roland Herale, 64 Jahre alt, wird sein Amt zum Jahresende an Maik Nothmann übergeben. Für die Einarbeitungszeit ist ein Vierteljahr geplant: „Diese Zeit brauchen wir auch. Die Aufgaben sind vielfältig und jedes Wohngebiet hat seine eigenen Herausforderungen“, berichtet Herr Herale. „Und am Ende geht es nicht nur um technisches und handwerkliches Geschick: Es geht um die Menschen, die hier leben, und für die wir da sind.“

Maik Nothmann ist glücklich über seine neue Arbeit. Der 51-Jährige hat Dreher gelernt und nach der Wende noch eine Umschulung zum Fliesenleger gemacht. Ein Knochenjob: „Das ist kein Beruf, den man bis zur Rente machen kann… Als Mieter vom Bauverein hatte ich von dem Stellengesuch erfahren und freute mich sehr, als es geklappt hatte.“ Herr Nothmann konnte sich gegen 30 Mitbewerber durchsetzen, absolvierte erfolgreich einen Probetag und konnte zum 1. Oktober 2020 starten: „Vom ersten Moment an habe ich Roland mit Fragen gelöchert. Die Chemie stimmte von Anfang an.“ Roland Herale, seit 1995 beim Bauverein beschäftigt, hat hier schon viel erlebt und für jede Frage eine Antwort. „Das sind ganz schön große Fußstapfen, in die ich da trete“, findet Herr Nothmann.

Der Zuständigkeitsbereich in der südlichen Innenstadt befindet sich zwischen Turmstraße und Liebenauer Straße. Großgarage und Johannesplatz gehören auch dazu. Gerade die Großgarage fordert spezielle Wartungsaufgaben, zugleich gibt es für das unter Denkmalschutz stehende Objekt ab und zu Besichtigungsanfragen, beispielsweise von Kunststudierenden der Burg Giebichenstein, denen dann eine Exkursion ermöglicht wird.

Die beiden Hausmeister beginnen ihren Rundgang. „Zunächst ging es darum, dass der neue Kollege alle Liegenschaften vom Keller bis zum Dach kennenlernt und in alle Aufgaben Einblick erhält“, beschreibt Herr Herale die erste Zeit der Einarbeitung. Die Arbeitsbereiche sind umfänglich, von der Hausbewirtschaftung über die Instandsetzung bis zur Verwaltung und Dokumentation. „Kleine Reparaturen führen wir selbst durch, bei größeren Themen kümmern wir uns um die Beauftragung der Gewerke und schauen, ob alles klappt. Aber auch um so was hier müssen wir uns kümmern…“ Er deutet auf alte Matratzen, Regalböden und Möbel, die jemand im Balkeweg einfach an den Straßenrand gestellt hat. Der Sperrmüll wird umgehend fotografiert und die Verwaltung wird informiert, damit die Abholung beauftragt werden kann. „Leider passiert so etwas immer wieder mal, dabei können unsere Mieterinnen und Mieter direkt und unkompliziert die Stadtwirtschaft beauftragen. Im Bedarfsfalle helfen wir sogar beim Runtertragen.“ Sperrmüll entsorgen, die Müllplätze sauber halten, beim Winterdienst unterstützen – je nach Jahreszeit gehört auch das zu den täglichen Aufgaben. Die technischen Kontrollgänge laufen mit digitaler Unterstützung ab: Die Verkehrssicherungs-App auf dem Tablet sorgt über Checklisten dafür, dass nichts vergessen wird und zugleich die Dokumentation ins System eingegeben werden kann.

Eine Mieterin kommt den beiden in der Joseph-Haydn-Straße entgegen und grüßt lächelnd: „Herr Herale, Sie wollen uns doch wohl nicht wirklich verlassen?“ Der Angesprochene stellt seinen Nachfolger vor, die drei kommen ins Gespräch. „Ach, den werden wir hier schon noch erziehen“, sagt die Dame bei der Verabschiedung und alle lachen. „Für diesen Job muss man geboren sein“, sinniert Herr Herale, „sich stets mit Feingefühl, herzlich, offen und engagiert um die Anliegen aller zu kümmern – das hat Priorität.“ Herr Nothmann nickt: „Das habe ich schnell mitbekommen: Unser Auftreten gegenüber den Mieterinnen und Mietern ist ja auch ein Aushängeschild für den Bauverein. Wir versuchen dabei immer, uns in die Lage der Ratsuchenden zu versetzen und die Probleme ernst zu nehmen. Zuverlässigkeit, Höflichkeit und eine hohe Motivation sind gefragt. Da die Arbeit Spaß macht, fällt mir das zum Glück leicht“, freut sich der Nachfolger und erwähnt, dass es ein großer Luxus sei, mit ausreichend Zeit eine intensive Einarbeitung zu erfahren. Natürlich gebe es auch mal Ärger oder Probleme mit der Bewohnerschaft, zum Beispiel bei Nachbarschaftsstreitigkeiten: „Da sind wir die ersten Ansprechpartner und versuchen zu klären, bevor wir die Verwaltung informieren“, erklärt Herr Herale, „und manchmal hilft schon so ein Gespräch.“

← Immer nah an der Mieterschaft: Maik Nothman und Roland Herale (v.l.)

In der Mittagspause gehen die beiden die Kontaktlisten durch und Herr Nothmann notiert sich, wer in welcher Situation informiert oder angefragt werden muss. Die 37-Stunden-Woche ist angefüllt mit festen Aufgaben, kurzfristigen Terminen und regelmäßigen Kontrollgängen. Bei Neuvermietungen kümmern sich die Hausmeister auch um ein neues Klingel- sowie Briefkastenschild und wechseln das Wohnungsschloss aus. Heute steht noch eine Wohnungsabnahme an. Das Handy ist stets auf Empfang und die zahlreichen Anrufe während des Tages erinnern daran, dass viele Menschen im Zuständigkeitsbereich etliche Bedürfnisse, Probleme oder Fragen haben, die es zu klären gibt. „Wasserrohrbrüche und Schimmel gehören zu den häufigsten Problemen“, weiß Herr Nothmann und Herr Herale ergänzt: „Auch das ist unsere Aufgabe: Aufklärung zu betreiben, zu zeigen, wie man mit richtigem Lüftungsverhalten Schimmel in der Wohnung verhindern kann.“

Für den Bereich der südlichen Innenstadt sind insgesamt drei Hausmeister zuständig, die Unterstützung von einem Techniker erfahren. Alle arbeiten Hand in Hand und vertreten sich gegenseitig im Bedarfsfalle. Die Wochenenden sind frei, für Notfälle steht ein Havariedienst bereit.

Der Tag neigt sich dem Ende entgegen, die beiden laufen zurück zum Büro, um neue Aufträge und Termine in den Kalender für den nächsten Tag zu übertragen. Die Bank davor wird gerade saniert. „Da möchte ich dann im nächsten Frühjahr meinen Kaffee im Sonnenschein trinken“, beschließt Herr Nothmann. „Ich komme vorbei“, lacht Herr Herale, was sogar stimmt, denn so ganz von der Arbeit lassen, kann er doch nicht: in 2021 wird er noch jeweils an zwei Tagen in der Woche für den Bauverein und vor allem für die Mieterinnen und Mieter da sein.

*»Zuverlässigkeit, Höflichkeit und eine hohe Motivation sind gefragt. Da die Arbeit Spaß macht, fällt mir das zum Glück leicht.«*

Maik Nothmann, Hausmeister

# SOZIALE VERANTWORTUNG

**Nachhaltigkeit** ist vermutlich einer der Megatrends unserer Zeit. Es geht um nicht weniger als die Frage: Was kommt nach Wirtschaftlichkeit und Rentabilität als neue Orientierung in der Unternehmensführung. Wie vereine ich wirtschaftliches, soziales, umweltorientiertes und auf dauerhafte Kunden- und Mitarbeiterbeziehungen ausgelegtes Handeln bei der Unternehmensführung? Wie kann ich wertbezogen ein Unternehmen mit einer sehr langfristigen Perspektive führen?

Das sind Fragen der Nachhaltigkeit – und sie legen das Fundament für eine wichtige Orientierung, die viele Wohnungsgenossenschaften bereits heute verfolgen. Auch wir schließen uns dem an und untersuchen im Kapitel LEBEN die soziale Verantwortung der Genossenschaft als Wohnungsanbieter.

**Was aber ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung? Hier gibt es dem Grunde nach drei Ausprägungen:**

- 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 erreichbaren Angebotes.
- Die Wohnung muss bezahlbar sein – und dies auf Dauer.

Für die Wohnung bei der Genossenschaft übersetzt heißt das: die Wohnung soll angemessen sein, zugänglich und leistbar. Diese Grundsätze sind prägend für die Wohnungsbestandsentwicklung und die Ausrichtung auf die Mieter- und Kundenwünsche der Genossenschaft.

## Soziale Verantwortung und sozialer Aspekt der Wohnungsversorgung

Als Genossenschaft erfüllen wir den Förderauftrag für die Mitglieder. Laut Satzung ist das die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Da die Genossenschaft maßgeblich mit dem vorhandenen Wohnraum arbeitet, ist es wichtig, dass der Wohnraum stets möglichst gut den Bedürfnissen der gegenwärtigen Mitglieder, Mieterinnen und Mieter und auch den Wünschen der jeweils aktuell und zukünftig nachfragenden Mietinteressenten angepasst wird. Geeignet ist also ein breites Angebot von Mietwohnungen, die auch gemäß Barrierearmut, Finanzierbarkeit und Erfüllung sozialer Aspekte gekennzeichnet sind.

**Erreichbarkeit** – Mit wachsendem Alter der Genossenschaftsmitglieder werden zunehmend Wohnungen wichtiger, die nicht nur alleine über viele Treppenstufen erreichbar sind. Barrierearmut und Barrierefreiheit sind gerade in den Großsiedlungen erwünscht, die besonders durch die Abwanderungen der vergangenen Jahre gekennzeichnet sind. Denn hier steigt das Durchschnittsalter stetig weiter, und die Anzahl der Mitglieder im Rentenalter nimmt zu.

In fast allen Wohnstandorten, außer Weißenfels, Halle Süd und Halle Nord und Ost 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 zunimmt, reicht die Anzahl der barrierearmen Wohnungen in den Wohngebieten zukünftig nicht aus.

So sind insgesamt im Gebäudebestand ca. 9 % der Wohnungen über Aufzüge erreichbar und damit bis auf wenige Stufen nahezu barrierearm oder zumindest barrierereduziert. Darin enthalten sind nur ca. 0,7 % des Gesamtbestandes, die mit Hilfe von nachträglichen Rampen oder durch schwellenlose Bauweise wirklich barrierefrei erreichbar sind.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung der Altersstruktur an allen Standorten wird bis zum Jahr 2030 mit einer Anzahl von ca. 2.200 Seniorenhaushalten im Wohnungsbestand der Genossenschaft gerechnet. Dies ist eine Größenordnung, die erkennbar über der Anzahl des zur Verfügung stehenden geeigneten Wohnraums liegen wird. Auch bei Hinzurechnung aller Erdgeschosswohnungen zeigt sich hier weiterer Modernisierungsbedarf, um dieser erwarteten Nachfrage auch in Zukunft gut entsprechen zu können.

Mit weiteren Aufzugseinbauten werden mittelfristig ca. 800 Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen sein, das entspricht dann einer Größenordnung von fast 11 % des Wohnungsbestandes.

**Bezahlbarkeit** – Angesichts der natürlich auch wahrnehmbaren Mietpreissteigerungen ist eine dauerhaft sichere Finanzierbarkeit der Wohnung für möglichst alle Mitglieder, Mieterinnen und Mieter ein wesentlicher Aspekt. Hier zeigt sich die soziale Verantwortung der Genossenschaft.

Absehbar werden bis 2030 auch zukünftig sehr moderate Mietsteigerungen durchgeführt. Dadurch wird aber der soziale Grundanspruch auf bezahlbares Wohnen in der Genossenschaft nicht eingeschränkt. 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 sehr niedriger Wert von durchschnittlich 1,1 % jährliche Steigerung angenommen (Preisstabilität herrscht hingegen nach Ansicht der Europäischen Zentralbank sogar bei bis zu 2 % jährlicher Preissteigerung!).

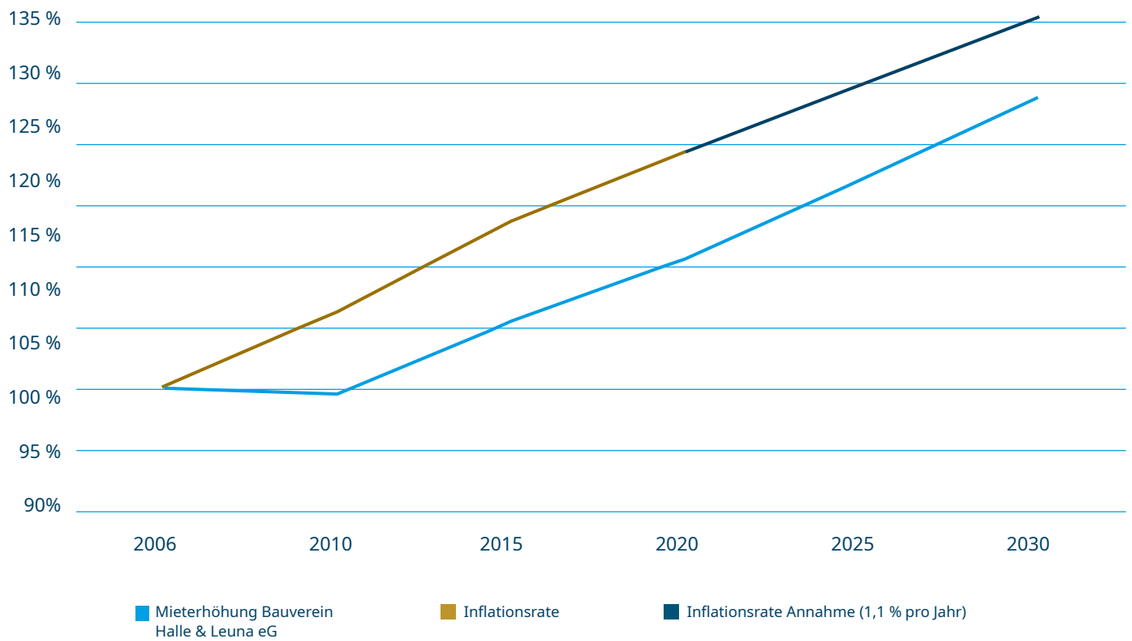
So konnten die Mieten in den letzten 14 Jahren um insgesamt 10,7 % gesteigert werden auf aktuell durchschnittlich 5,09 €/m²/Monat (2006: 4,60 €/m²/Monat). Die Inflationsrate stieg allerdings von 2006 um 19,4 % an – damit war die allgemeine Preissteigerung fast doppelt so hoch wie die Erhöhung der Nettokaltmiete bei der Genossenschaft im gleichen Zeitraum.

Mit einer nachhaltig sozialen Mietenpolitik wird den nicht weiter 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 Genossenschaft

Soziale Wohnraumversorgung bedeutet für uns auch, im Notfall auf schnelle Hilfsangebote zurückgreifen zu können. Im Jahr 2020 wurde unser Hilfeverein der Genossenschaft eingetragen und als gemeinnützig anerkannt. Mit den Mitteln des Hilfevereins, die ganz überwiegend durch die Genossenschaft bereitgestellt werden, können wir zukünftig noch viel schneller Unterstützung bieten und Notlagen lindern.

Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung



# Corporate Governance Bericht

**Der Corporate Governance Codex, der für unsere Genossenschaft nicht bindend ist, stellt ein wichtiges Element einer werteorientierten, verantwortungsvollen und damit guten Unternehmensführung dar.**

**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 bereits seit mehr als zehn Jahren regelmäßig zu den Themengebieten Aufsichtsrat, Vorstand, Transparenz und Vergütung der Organe der Genossenschaft.**

### 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 zu verstehen. Für unsere Genossenschaft heißt das, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu gewährleisten.

# Organe der Genossenschaft

**Aufsichtsrat:** Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wird durch die Mitgliedervertreterversammlung gewählt und ist zuständig für die Beratung, Förderung und Überwachung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus sieben Mitgliedern. Der Aufsichtsrat organisiert einen Teil seiner überwachenden und beratenden Tätigkeiten durch Ausschüsse, die er aus seiner Mitte bildet. Aufsichtsrat und Vorstand pflegen über die wesentlichen Aspekte der Genossenschaft einen ständigen vertrauensvollen Dialog.

Der Aufsichtsrat ist auch zuständig für die Bestellung der Vorstandsmitglieder und die Festlegung der Vorstandsvergütung.

**Vorstand:** Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2020 aus zwei hauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Mitglied. Die Geschäftsordnung regelt die Geschäftsverteilung und sektorale 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 Belegschaft. 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, Mieterinnen und Mietern auf Nachfrage selbstverständlich Geschäftsberichte sowie die Satzung gerne 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 wichtig sind für eine langfristige positive und nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft. 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 gliedert sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

| | |
|---|---|
| feste Vergütung | 247.800,00 Euro |
| variable Vergütung | 48.935,61 Euro |
| Gesamtvergütung | 296.735,61 Euro |

### Vergütung des Aufsichtsrates:

Die sieben Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Jahresvergütung von insgesamt 47.400,00 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 ist an die Zahl der 60 Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter ein Gesamtbetrag von 12.555,00 Euro als Jahresvergütung ausgezahlt worden.



# Beteiligungen und Mitgliedschaften

Gemeinsam mit Partnern die genossenschaftlichen Ziele erreichen! Getreu diesem Leitsatz beteiligt sich die Bauverein Halle & Leuna eG entsprechend dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes und in Übereinstimmung mit der Satzung der Genossenschaft an anderen Unternehmen. Hierzu gehören die drei verbundenen Unternehmen Bauverein Denkmal GmbH, die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Bauverein Energie & Service GmbH.

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

### Bauverein Denkmal GmbH

Die Bauverein Denkmal GmbH engagiert sich bei Erwerb, Sanierung sowie der anschließenden Bewirtschaftung von Baudenkmälern oder Gebäuden mit Denkmalcharakter, die später als Wohn- bzw. Geschäftsimmobilie oder auch als Parkhaus für die Mieter in den Wohnquartieren der Genossenschaft nutzbar sind. Zwischen der Genossenschaft und der Bauverein Denkmal GmbH besteht eine ertrags- und umsatzsteuerliche Organschaft. Die Bauverein Denkmal GmbH ist Mitglied im Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

Der Förderzweck ist in der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar erfüllt, da die denkmalgerechte Sanierung und der anschließende Betrieb der ehemaligen Großgarage Süd eine Versorgung mit PKW-Stellplätzen für die Mitglieder der Genossenschaft vorsieht. Weiterhin wird der Förderzweck durch die Bereitstellung von wieder hergestelltem oder neu geschaffenem Wohnraum für Genossenschaftsmitglieder erfüllt. Es handelt sich dabei um die denkmalgerechte Sanierung historischer Bausubstanz und den Neubau von Wohngebäuden in Halle (Saale). Die umfangreich sanierte historische Substanz wird geschäftsbesorgend durch die Genossenschaft vermietet. Insgesamt stellen Neu- und Altbau an prominenter Stelle in der Altstadt von Halle eine qualitative Wohnungsversorgung dar, die bislang in dieser Form in der Genossenschaft nicht vorhanden war.

### BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Tätigkeit der BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH umfasst die Verwaltung von fremden 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 Verbrauchskostenersparnissen 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.

### Mitgliedschaften – Verantwortungsvoll in vielen Gremien engagiert

Die Bauverein Halle & Leuna eG arbeitet im Interesse ihrer Mitglieder und als Ausdruck der genossenschaftlichen Verantwortung in verschiedenen Organisationen, Institutionen oder Einrichtungen mit:

- Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. (VdWg)
- Verbandsrat des VdWg
- Housing Europe, Committee for Urban Development
- Cooperative Housing International
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW
- Landesdenkmalrat Sachsen-Anhalt
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- AG Kooperation des GdW, BDA, Deutscher Städtetag
- Netzwerk Stadtentwicklung in Halle (Saale)
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Halle (Saale)
- Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau
- Arbeitskreis Rechnungswesen und Bilanzierung des VdWg
- Volksbank Halle (Saale) e. G.
- Kundenbeirat Aareon GmbH Mainz
- Verwaltungsberufsgenossenschaft Erfurt
- Fernwärmegemeinschaft Halle (Saale)
- Gasgemeinschaft Halle (Saale)
- Halle-Neustadt e. V.

**GRÜNDUNGSDATEN DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN**

**Bauverein Energie & Service GmbH:** 25.11.1993

**Bauverein Denkmal GmbH:** 25.04.2007 (ursprünglich Bauverein Parkhaus GmbH – Umbenennung in den jetzigen Namen in 2008)

**BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH:** 11.12.1998

**2010** Im Dezember zog die Wohnungsgenossenschaft aus der Hemingwaystraße in Halle-Neustadt in das neue Domizil im Schülershof 12. Präsenz und Kundennähe waren die Hauptgründe für den Umzug. Um die neuen Räumlichkeiten vorzustellen, veranstaltete die 65-köpfige Belegschaft im Januar 2011 einen Tag der offenen Tür für alle Interessierten.

# JAHRES-ABSCHLUSS 2020

**BILANZ**
zum 31. Dezember 2020

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
für das Geschäftsjahr 2020

**ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS**
für das Geschäftsjahr 2020 der
Bauverein Halle & Leuna eG

# Aktivseite

## Bilanz zum 31.12.2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 75.420,38 | | 31.540,96 |
| | | **75.420,38** | **31.540,96** |
| **Sachanlagen** | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 207.216.297,03 | | 213.720.528,92 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.177.390,52 | | 4.097.205,59 |
| Grundstücke ohne Bauten | 4.806.057,27 | | 4.868.173,46 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 1,02 | | 1,02 |
| Technische Anlagen | 359.558,20 | | 394.532,72 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 294.549,86 | | 244.701,96 |
| Anlagen im Bau | 117.760,35 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 33.935,34 | | 65.461,19 |
| Geleistete Anzahlungen | 784,70 | | 0,00 |
| | | **217.006.334,29** | **223.390.604,86** |
| **Finanzanlagen** | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.934.343,59 | | 2.913.843,59 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 193.230,03 | | 217.954,42 |
| Andere Finanzanlagen | 278.833,99 | | 249.300,70 |
| | | **3.406.407,61** | **3.381.098,71** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **220.488.162,28** | **226.803.244,53** |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | |
| Unfertige Leistungen | 11.338.237,24 | | **10.738.399,60** |
| Geleistete Anzahlungen | 21.537,94 | | 24.096,55 |
| | | **11.359.775,18** | **10.762.496,15** |
| **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 155.297,06 | | 175.527,28 |
| Forderung aus Verkauf von Grundstücken | 3.225,00 | | 3.225,00 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 24.121,64 | | 212.014,62 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 468.252,90 | | 13.064,17 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.060.794,87 | | 944.804,68 |
| | | **1.711.691,47** | **1.348.635,75** |
| **Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 12.983.260,71 | | 12.033.326,44 |
| | | **12.983.260,71** | **12.033.326,44** |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 23.156,84 | | 36.115,20 |
| | | **23.156,84** | **36.115,20** |
| **Bilanzsumme** | | **246.566.046,48** | **250.983.818,07** |



# Passivseite

## Bilanz zum 31.12.2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro |
| **Eigenkapital** | | | |
| **Geschäftsguthaben** | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 358.910,00 | | 408.361,90 |
| der verbleibenden Mitglieder | 6.090.660,90 | | 6.155.801,69 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | **2.700,00** | | **3.675,00** |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile<br>*** 61.874,86 Euro *** | | | (69.024,00) |
| | | **6.452.270,90** | **6.567.838,59** |
| **Ergebnisrücklagen** | | | |
| Sonderrücklage gem. § 27 (2) S. 3 DMBilG<br>aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen<br>*** 0,00 Euro *** | 56.060.611,24 | | **56.060.611,24**<br>(0,00) |
| Gesetzliche Rücklage<br>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt<br>*** 388.500,00 Euro *** | 4.364.830,67 | | 3.976.330,67<br>(240.740,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen<br>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt<br>*** 2.166.635,65 Euro *** | 34.143.750,62 | | 31.977.114,97<br>(1.511.193,70) |
| | | **94.569.192,53** | **92.014.056,88** |
| **Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)** | | | |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) | 3.884.009,10 | | 2.407.375,65 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 388.500,00 | | 240.740,00 |
| | | **3.495.509,10** | |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **104.516.972,53** | **100.748.531,12** |
| **Rückstellungen** | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 2.603.951,95 | | 2.516.324,89 |
| Steuerrückstellungen | 285.000,00 | | 285.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.065.950,52 | | 942.328,08 |
| | | **3.954.902,47** | **3.743.652,97** |
| **Verbindlichkeiten** | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 123.344.492,91 | | 130.987.628,46 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 16.987,08 | | 16.987,08 |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.379.111,54 | | 12.889.468,73 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 801.096,07 | | 814.415,57 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 927.972,44 | | 1.161.356,93 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 29.803,17 | | 41.155,75 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 418.022,71 | | 448.506,47 |
| davon aus Steuern:<br>*** 54.364,58 *** | | | (52.962,24) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>*** 8.210,55 *** | | | (9.935,02) |
| | | **137.917.485,92** | **146.359.518,99** |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | 176.685,56 | | 132.114,99 |
| | | **176.685,56** | **132.114,99** |
| **Bilanzsumme** | | **246.566.046,48** | **250.983.818,07** |

# Gewinn- und Verlustrechnung

**Für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 in Euro**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 36.599.874,60 | | 36.554.424,82 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 188.432,55 | | 180.315,72 |
| | | **36.788.307,15** | |
| Erhöhung/(-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 599.837,64 | **599.837,64** | -308.572,23 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 33.242,65 | **33.242,65** | 38.421,16 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.246.511,52 | **1.246.511,52** | 1.403.766,82 |
| **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 18.144.059,25 | | 17.779.983,54 |
| c) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen | 58.312,36 | | 63.801,83 |
| | | **18.202.371,61** | |
| **Rohergebnis** | | **20.465.527,35** | **20.024.570,92** |
| **Personalaufwand** | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.935.103,22 | | 2.847.397,84 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen | 626.076,67 | | 609.663,19 |
| davon für Altersversorgung:<br>*** 6.228,53 *** | | **3.561.179,89** | (4.590,65) |
| **Abschreibungen** | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 7.311.592,01 | **7.311.592,01** | 6.824.639,04 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.631.122,81 | **1.631.122,81** | 1.844.036,15 |
| Erträge aus Beteiligungen | 443.541,31 | | 0,00 |
| davon aus verbundenen Unternehmen<br>*** 443.541,31 *** | | **443.541,31** | (0,00) |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 4.055,57 | | 5.995,35 |
| davon aus verbundenen Unternehemen<br>*** 4.055,57 *** | | **4.055,57** | (5.995,35) |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 23.592,23 | | 12.529,64 |
| davon aus Verwahrentgelt<br>*** 0,00 *** | | **23.592,23** | (0,00) |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 3.862.025,65 | **3.862.025,65** | 4.529.635,67 |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme | 24.192,35 | **24.192,35** | 33.147,44 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | 285.000,00 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | **4.546.603,75** | **3.069.576,58** |
| Sonstige Steuern | | 662.594,65 | 662.200,93 |
| **Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)** | | **3.884.009,10** | **2.407.375,65** |
| Gewinnvortrag/Verlustvortrag | | | |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen | | **388.500,00** | **240.740,00** |
| **Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)** | | **3.495.509,10** | **2.166.635,65** |



# Anhang – Jahresabschluss zum 31.12.2020

## A — Allgemeine Angaben

Die Bauverein Halle & Leuna eG mit Sitz in Halle (Saale) ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal unter GnR 3204 eingetragen.

1. Der Jahresabschluss der Bauverein Halle & Leuna eG zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem vorgeschriebenen Formblatt gemäß Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 sowie nach den §§ 266 und 275 HGB.
3. 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:

1. 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.
2. Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.
3. 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 2019 herangezogen worden (57,12 Euro je Stunde). Fremdkapitalzinsen wurden, wenn sie anfallen, nicht mit einbezogen.
4. 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,<br>Grundstücke mit Geschäftsbauten<br>und Bauten auf fremden Grundstücken | Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Bestandswohnbauten wurden mit 2,0 % in Anlehnung an § 7 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2a 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.<br>Außenanlagen, Garagen, Pkw-Stellplätze, Mietereinbauten und Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit 10,0 % auf den Erinnerungswert abgeschrieben. |
| Technische Anlagen | Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Hausanschlussstationen (HAST) wurden linear mit 7,0 % abgeschrieben, abweichend bei Einbau gebrauchter Stationen die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer. |
| 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 verbleiben mit einem Erinnerungswert im Buchwerk. |

5. Zum 31.12.2020 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 Bewirtschaftungsergebnisse. 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 31.12.2020 noch bestehen. Dabei wurde ebenfalls der Ertragswert der Gebäude zu Grunde gelegt. In den Beständen, die für eine mittelfristige Veräußerung vorgesehen sind, wurden außerplanmäßige Abschreibungen unterlassen.

## 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 256.837,00 Euro höherer Rückstellungsbetrag für Altersversorgungsverpflichtungen (Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB).

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).

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 Swiss-life. Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2020 nicht.

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

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

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

# 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. Im Ergebnis der Ertragswertberechnung wurde bei einem Objekt eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 507,4 Tsd. Euro vorgenommen. 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) vorgenommene 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.

4. Die im Posten „Grundstücke ohne Bauten“ bilanzierten Grundstücksbuchwerte sind weiterhin durch die in der Vergangenheit in Höhe von 266,4 Tsd. Euro (Vorjahr 273,9 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 11.338,2 Tsd. Euro (Vorjahr 10.738,3 Tsd. Euro) ausgewiesen. Diese wurden um prognostizierte Leerstandsausfälle und Eigennutzung in Höhe von 911,3 Tsd. Euro (Vorjahr 858,0 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 31.12.2020 mit 365,0 Tsd. Euro (Vorjahr 425,9 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:

| | Geschäftjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| Forderungen aus Vermietung | 116,2 | 22,0 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 17,0 | 17,0 |
| Flüssige Mittel | 2.661,5 | 3.490,6 |
| **Gesamtbetrag** | **2.794,7** | **3.529,6** |

8. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Forderungen bestehen nicht.

9. Von den 12.983,3 Tsd. Euro Flüssige Mittel sind 279,5 Tsd. Euro mit Verfügungsbeschränkungen versehen. Davon entfallen 220,4 Tsd. Euro auf die Sicherung von Mietkautionen sowie 59,1 Tsd. Euro auf andere Verpflichtungen.

10. Die Steuerrückstellungen belaufen sich unverändert auf 285,0 Tsd. Euro.

11. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen wesentlicher Art enthalten: Rückstellungen für noch anfallende Betriebskosten 470,6 Tsd. Euro, Rückstellungen für Verwaltungskosten 286,8 Tsd. Euro und Rückstellungen für Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung 140,0 Tsd. Euro.

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

13. In den Erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2020 auf die noch nicht abgerechneten Heiz-, Warmwasser- und anderen Betriebskosten ausgewiesen.

14. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 220,7 Tsd. Euro enthalten.

15. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Verbindlichkeiten bestehen nicht.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung bzw. Bedeutung oder aperiodischer Art enthalten, die Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 179,0 Tsd. Euro, Erträge früherer Jahre in Höhe von 76,7 Tsd. Euro, Erträge aus Zuschüssen Personalkosten in Höhe von 79,8 Tsd. Euro und Erträge aus Schadensausgleich durch Versicherungen in Höhe von 698,6 Tsd. Euro, betreffen.

2. Dem stehen unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen aperiodische Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 46,9 Tsd. Euro entgegen.

3. Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen aus Aufzinsung aufgrund von Rückstellungen in Höhe von 206,1 Tsd. Euro enthalten.

# D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung bestehen zum 31.12.2020 nicht.

2. 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.

3. Im Rahmen der Angabe zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie zu außerbilanziellen Geschäften bestehen Verpflichtungen in Höhe von 928,5 Tsd. Euro aus Bauaufträgen zum Einbau von Aufzugsanlagen, welche im Geschäftsjahr 2021 fällig werden.

4. Die Genossenschaft hält nachfolgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

| Unternehmen – Name, Sitz lt. Register | Eigenkapital zum 31.12.2020 Euro | Jahresergebnis für 2020 Euro | Kapitalanteil zum 31.12.2020 % |
|---|---|---|---|
| Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale) | 1.531.864,26 | 0,0 | 100,0 |
| Bauverein Energie & Service GmbH, Halle (Saale) | 2.400.579,62 | 0,0 | 100,0 |
| Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH, Halle (Saale) | 143.578,11 | -577,39 | 100,0 |

Mit der Bauverein Denkmal GmbH und der Bauverein Energie & Service GmbH bestehen Gewinnabführungsverträge. Diese regeln die Abführung eines Gewinns an die Bauverein Halle & Leuna eG als auch den Ausgleich eines Verlusts durch die Genossenschaft an eine der beiden Gesellschaften.

5. Es bestehen keine zu marktunüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Prokuristen | 1,25 | 0,0 |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 30,25 | 15,5 |
| Technische Mitarbeiter | 7,75 | 1,0 |
| Hausmeister/Hauswarte | 10,25 | 6,0 |
| Handwerker | 5,00 | 0,0 |
| Geringfügig Beschäftigte | 0,0 | 9,0 |
| **Gesamt** | **54,5** | **31,5** |

7. Außerdem wurden durchschnittlich 9,0 (2019 = 7,5) Auszubildende beschäftigt.

8. Mitgliederbewegung (verbleibend)

| Anfangsbestand 01.01.2020 | Zugang 2020 | Abgang 2020 | Schlussbestand 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| 8.330 | 447 | 554 | 8.223 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 von 6.155.801,69 Euro um 65.140,79 Euro auf 6.090.660,90 Euro verringert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Anteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

10. An die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

11. Mitglieder des Vorstandes:
Vor- und Zuname

Guido Schwarzendahl
Thomas van Kann
Michael Schunke

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Vor- und Zuname (*Funktion)*

Dr. Michael Schädlich (*Vorsitzender)*
Tobias Just (*Stellvertretender Vorsitzender)*
Hans-Joachim Kunze (*Schriftführer)*
Lutz Strecker (*Stellvertretender Schriftführer)*
Dr. Thomas Brümmer
Thomas Felke
Franziska Weidner

13. 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 2020 in Höhe von insgesamt 3.884.009,10 Euro

a) in die „Gesetzliche Rücklage“ 388.500,00 Euro gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung und

b) den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.495.509,10 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung einzustellen.

Halle (Saale), den 22.03.2021

Guido Schwarzendahl
Vorstand

Thomas van Kann
Vorstand

Michael Schunke
Vorstand

# Anhang Jahresabschluss

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 (Anlagespiegel) in Euro

| Vermögensposition | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2020 | Zugänge des Geschäfts-jahres 2020 | Abgänge des Geschäfts-jahres 2020 | Umbuchung +/- 2020 | Anschaf-fungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2020 | Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2020 | Abschreibung Geschäftsjahr 2020 | Außerplanmäßige Abschreibung des Geschäftsjahres | Anteilig auf Abgang 2020 | Anteil auf Umbuchung 2020 | Zuschreibungen/ Korrektur frühere Jahre | Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2020 | Buchwert zum 31.12.2020 | Buchwert zum 31.12.2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | | Euro | | | Euro | Euro | Euro |
| **Immaterielle Vermögensgegen-stände** | **824.825,40** | **61.336,12** | **63.434,56** | **0,00** | **822.726,96** | **793.284,44** | **14.983,90** | **0,00** | **60.961,76** | **0,00** | **0,00** | **747.306,58** | **75.420,38** | **31.540,96** |
| **Sachanlagen** | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 352.830.201,69 | 922.586,31 | 516.135,14 | 59.274,84 | 353.295.927,70 | 139.109.672,77 | 6.521.304,40 | 507.404,58 | 58.751,08 | 0,00 | 0,00 | 146.079.630,67 | 207.216.297,03 | 213.720.528,92 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 9.336.261,84 | 205.272,77 | 0,00 | 0,00 | 9.541.534,61 | 5.239.056,25 | 125.087,84 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.364.144,09 | 4.177.390,52 | 4.097.205,59 |
| Grundstücke ohne Bauten | 7.034.315,57 | 0,00 | 33.964,69 | -35.616,19 | 6.964.734,69 | 2.166.142,11 | 0,00 | | 7.464,69 | 0,00 | 0,00 | 2.158.677,42 | 4.806.057,27 | 4.868.173,46 |
| 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 | 42.591,69 | 1,02 | 1,02 |
| Technische Anlagen | 1.291.140,88 | 17.242,39 | 19.774,07 | 0,00 | 1.288.609,20 | 896.608,16 | 38.572,42 | | 6.129,58 | 0,00 | 0,00 | 929.051,00 | 359.558,20 | 394.532,72 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.571.367,71 | 154.096,28 | 48.935,40 | 0,00 | 1.676.528,59 | 1.326.665,75 | 104.240,07 | | 48.927,09 | 0,00 | 0,00 | 1.381.978,73 | 294.549,86 | 244.701,96 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 80.247,76 | 0,00 | 37.512,59 | 117.760,35 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 117.760,35 | 0,00 |
| Bauvorbereitungs-kosten | 65.461,19 | 33.935,34 | 4.289,95 | -61.171,24 | 33.935,34 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 33.935,34 | 65.461,19 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 784,70 | 0,00 | 0,00 | 784,70 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 784,70 | 0,00 |
| **Sachanlagen** | **372.171.341,59** | **1.414.165,55** | **623.099,25** | **0,00** | **372.962.407,89** | **148.780.736,73** | **6.789.204,73** | **507.404,58** | **121.272,44** | **0,00** | **0,00** | **155.956.073,60** | **217.006.334,29** | **223.390.604,86** |
| **Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbun-denen Unternehmen | 2.926.343,59 | 20.500,00 | 0,00 | 0,00 | 2.946.843,59 | 12.500,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.500,00 | 2.934.343,59 | 2.913.843,59 |
| Ausleihungen an verb. Unternehmen | 217.954,42 | 573,32 | 25.297,71 | 0,00 | 193.230,03 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 193.230,03 | 217.954,42 |
| Andere Finanzanlagen | 273.046,09 | 26.217,05 | 0,00 | 0,00 | 299.263,14 | 23.745,39 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3.316,24 | 20.429,15 | 278.833,99 | 249.300,70 |
| **Finanzanlagen** | **3.417.344,10** | **47.290,37** | **25.297,71** | **0,00** | **3.439.336,76** | **36.245,39** | **0,00** | | **0,00** | **0,00** | **3.316,24** | **32.929,15** | **3.406.407,61** | **3.381.098,71** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **376.413.511,09** | **1.522.792,04** | **711.831,52** | **0,00** | **377.224.471,61** | **149.610.266,56** | **6.804.188,63** | **507.404,58** | **182.234,20** | **0,00** | **3.316,24** | **156.736.309,33** | **220.488.162,28** | **226.803.244,53** |

# Anhang Jahresabschluss

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

**Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2020 in Euro**

| Verbindlichkeiten | Gesamt (Vorjahr) Euro | unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro | 1 bis 5 Jahre (Vorjahr) Euro | über 5 Jahre (Vorjahr) Euro | gesichert (Vorjahr) Euro | Art der Sicherung (Vorjahr) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 123.344.492,91 (130.987.628,46) | 7.777.638,93 (8.962.829,11) | 29.360.579,33 (27.204.233,03) | 86.206.274,65 (94.820.566,32) | 123.344.492,91 (130.987.628,46) | Grundschuld (Grundschuld) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 16.987,08 (16.987,08) | 0,00 (0,00) | 4.732,53 (0,00) | 12.254,55 (16.987,08) | 16.987,08 (16.987,08) | Hinterlegung (Hinterlegung) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.379.111,54 (12.889.468,73) | 12.379.111,54 (12.889.468,73) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 801.096,07 (814.415,57) | 605.414,21 (607.753,73) | 125.000,00 (125.000,00) | 70.681,86 (81.661,84) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 927.972,44 (1.161.356,93) | 927.972,44 (1.102.061,82) | 0,00 (59.295,11) | 0,00 (0,00) | 72.370,64 (59.968,02) | Sicherheitseinbehalt (Sicherheitseinbehalt) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 29.803,17 (41.155,75) | 29.803,17 (41.155,75) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 418.022,71 (448.506,47) | 296.190,67 (309.967,32) | 59.615,89 (78.736,89) | 62.216,15 (59.802,26) | 0,00 (0,00) | |
| **Verbindlichkeiten insgesamt** | **137.917.485,92 (146.359.518,99)** | **22.016.130,96 (23.913.236,46)** | **29.549.927,75 (27.467.265,03)** | **86.351.427,21 (94.979.017,50)** | **123.344.492,91 (130.987.628,46)** | **Grundschuld** |
| | | | | | 16.987,08 (16.987,08) | Hinterlegung |
| | | | | | 72.370,64 (59.968,02) | Sicherheitseinbehalt |
| **Sicherung insgesamt** | | | | | **123.433.850,63 (131.064.583,56)** | |

# LAGEBERICHT

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2020


| | |
|---|---|
| 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 7.514 Wohnungen und ist damit im Vergleich zu Wettbewerbern eine große Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt. Die Wohnungsbestände liegen in Halle (Saale), 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.

Auf Grundlage des Unternehmenskonzeptes der Genossenschaft aus dem Jahr 2010 wurde bis zum Jahr 2020 ein weitgehend zukunftsträchtiges Bestandsportfolio erreicht. Dieses kann dank attraktiver Wohnungsbestände in guten Lagen nachhaltig und dauerhaft Mieter binden und einen Attraktivitätsvorteil auf dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt bieten.

In der Portfolioentwicklung wird die Differenzierung – als Antwort auf die immer noch bestehende Inhomogenität der lokalen Märkte – weiter fortgesetzt. Konsequent werden die Bestandsentwicklungsmaßnahmen an den jeweiligen lokalen Marktperspektiven ausgerichtet. Diese reichten seit dem Sanierungskonzept im Jahr 2001 von Abrissen, Stilllegungen und Verkäufen bis hin zu komplexen Modernisierungsmaßnahmen, wenn eine entsprechende Zukunftsperspektive bestand.

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 langfristige Unternehmensstrategie der Bauverein Halle & Leuna eG wurde im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt.

Das umfangreiche Desinvestitionsprogramm im Wohnungsbestand wurde im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich beendet. Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Bestandsportfolio lediglich durch einzelne Wohnungsveräußerungen verringert.

In den nächsten Jahren prägen die Bestandsentwicklung mit nachträglichen Aufzugseinbauten und mittelfristig auch der ergänzende Neubau die Agenda. Angesichts des bis 2030 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 noch durch höhere Kapitaldienstverpflichtungen bei aufwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in großer Zahl zusätzlich zu dem geplanten Bauvolumen etwas eingeschränkt. Angesichts der Objektqualitäten und Bauzustände ist dies, ebenso wie ein gradueller Leerstandsanstieg in wenigen Objekten, hinnehmbar und kurzfristig vertretbar. In mittelfristigen Zeiträumen wird auch mit Hilfe von Darlehensaufnahmen das Portfolio weitgehend im Zuge der sogenannten zweiten Modernisierungswelle aufgewertet werden.

In den vergangenen Jahren wurden mit der Portfoliostrategie risikoträchtige periphere Standorte (Grundzentren) mit Blick auf die zukünftig erwarteten Bevölkerungsrückgänge abgebaut. In den verbleibenden Mittelzentren und insbesondere im Oberzentrum von Halle (Saale) hingegen wird davon ausgegangen, die Marktposition gegenüber dem Wettbewerb zu verteidigen und in den Folgejahren zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die Quartiere Halle Nord und Ost, Halle Süd und die bereits aufgewerteten Quartiere in Halle-Neustadt.

Eine weiterreichende Absenkung des Kapitaldienstes ist vor dem Hintergrund der weiterhin historisch niedrigen Darlehenszinsen eingeplant. Die Entlastungen aus der Neukonditionierung wirkten sich ab dem Geschäftsjahr 2017 bereits aus. Durch Nutzung des gegenüber der ursprünglichen Unternehmensplanung des Jahres 2010 drastisch weiter abgesunkenen Zinsniveaus konnten die ursprünglich erwarteten Entlastungen aus einer Tilgungsstreckung deutlich begrenzt werden. So ist das Risiko von zu langen Darlehenslaufzeiten reduziert worden.

# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2020 stark geprägt von der Corona-Pandemie und deren Folgen. Damit endete die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland.

Die Wirtschaftsleistung ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um -5,0 % eingebrochen (Vorjahr: +0,6 %). Die Wachstumsrate erreicht nun im Vergleich der letzten zehn Jahre einen Durchschnittswert in Höhe von +1,0 %. Damit hat sich das Wachstum deutlich reduziert. Dies ist angesichts der Krise nachvollziehbar. Noch nicht absehbar sind aber die Konjunktureinflüsse der zweiten Lockdown-Phase. Im europäischen Vergleich ist damit Deutschland bislang aber deutlich besser durch diese massive Krise gekommen als die europäischen Nachbarn (Durchschnitt aller 27 EU-Staaten -7,5 %). Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte in Deutschland im laufenden Jahr bei durchschnittlich +3,0 % liegen.

Die Corona-Krise sorgte für einen deutlichen Rückgang der Nachfrage und des Außenhandels. Es gab nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen. Die Konsumausgaben des Staates (Schutzausrüstung) stiegen deutlich auf +3,4 % an (Vorjahr: +2,7 %). Die privaten Konsumausgaben in Deutschland sanken sehr stark um -6,0 % (Vorjahr: +1,6 %).

Der Lockdown im Zuge der Corona-Pandemie und der Einbruch der Wirtschaftsleistung wirkten sich spürbar auf dem Arbeitsmarkt aus. Damit endete in der Corona-Krise der über 14 Jahre, auch während der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren 44,8 Mio. Menschen erwerbstätig (2019 -45,3 Mio. Beschäftigte). Im Jahresdurchschnitt waren 2,7 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet – dies sind 477.000 mehr Arbeitslose als im Vorjahreszeitraum.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt auf 5,9 % (Vorjahr: 5,0 %).

Die Arbeitslosigkeit war in Ostdeutschland weiterhin mit 7,3 % (Vorjahr: 6,4 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,6 % (Vorjahr: 4,7 %). In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2020 mit einem Wert von 7,7 % über dem Vorjahreswert (2019: 7,1 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den fünf Vorjahren nach Bremen, Berlin und gleichauf mit Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in Deutschland.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2019 um +0,5 % an. Die Jahresteuerungsrate lag damit deutlich niedriger als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Eine niedrigere Teuerungsrate wurde zuletzt im Jahr 2009 ermittelt.

Die Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie hat auf alle Volkswirtschaften starke negative Auswirkungen und führt zu einer deutlichen Rezession. Diese Auswirkung ist auch in den Fundamentaldaten der deutschen Volkswirtschaft gut ablesbar. Zunehmend wird mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Kurzarbeit, Entlassungen und Insolvenzen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen sein. Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang in der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen.
Die Wohnflächennachfrage in Sachsen-Anhalt wird zukünftig von der Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Haushaltszahl abhängen. Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose wird sich der Bevölkerungsrückgang, ohne die kurzfristige Auswirkung der Bevölkerungszuwächse durch Migration als dauerhaften Trend einzubeziehen, 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 2030 deutlich stärker entleeren. Alle Landkreise in Sachsen-Anhalt werden Bevölkerung verlieren. So wird die Zahl von zwei Mio. Einwohnern im Land 2030 voraussichtlich unterschritten werden.

## 2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufes im Unternehmen

Der Geschäftsverlauf war im Jahr 2020 durch eine ebenfalls durch die Corona-Krise mitverursachte unbefriedigende Vermietungstätigkeit gekennzeichnet. Der Leerstand stieg aufgrund weniger Vermietungsaktivitäten und Wohnungsnachfrage über den Vorjahreswert an. Darüber hinaus waren insgesamt nur im geringen Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Nur in wenigen Einzelfällen kam es zu Ausfällen bzw. verzögerten Zahlungen bei Mietforderungen. Daher wurde bezüglich der beobachtbaren Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Corona-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

### 2.2.1 Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2020 einen bewirtschafteten Bestand von 7.514 Wohneinheiten auf. Außerdem wurden 487 sonstige Vermietungseinheiten (davon unter anderem 95 Gewerbeeinheiten und 279 Einheiten Pachtgelände), 699 Stellplätze und Pkw-Stellflächen in Parkhäusern und 182 Garagen bewirtschaftet. Die Gebäude weisen zum Stichtag einen Vollsanierungsgrad/Neubau von 73,9 % auf, 26,0 % 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 8,5 % (Vorjahr: 10,3 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 89,5 % (Vorjahr: 93,4 %). Die Vermietungsanschlussquote entwickelte sich damit schlechter als ursprünglich geplant. Es wurde eine Anschlussquote von 100,7 % im Jahr 2020 prognostiziert. Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 9,5 % (Vorjahr: 11,0 %). Insgesamt wurden damit im Jahr 2020 im Saldo nennenswert mehr Wohnungen gekündigt (713 Kündigungen) als neu vermietet (638 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2020 10,46 % (Vorjahr: 9,48 %). Prognostiziert wurde für das Jahresende eine Leerstandsquote von 9,42 %. Auch hier wurde der Prognosewert nicht erreicht.

Die Jahressollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 192,3 Tsd. Euro erhöht. Diese Steigerung resultiert aus Mieterhöhungen im Bestand (248,2 Tsd. Euro), den Erhöhungen bei Neuvermietungen (29,9 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Aufzugseinbauten (75,7 Tsd. Euro), der Neuanlage von Vermietungseinheiten im System (2,4 Tsd. Euro) und aus Immobilienverkäufen (-163,9 Tsd. Euro).

Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,09 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,02 Euro/m² Wohnfläche). Im Geschäftsjahr 2020 entstanden leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 2.686,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.399,5 Tsd. Euro).

## 2.2.2 Grundstücksgeschäfte

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2020 eine Grundstücksfläche von insgesamt 635.868 m² (Vorjahr: 636.955 m²).

Die Bestandsminderung der Grundstücksfläche im Saldo um 1.087 m² resultiert aus dem Verkauf der Großen Brauhausstraße 6 (-458 m²), dem Verkauf der Volhardstraße 17 (-99 m²) und dem Verkauf einer Teilfläche in der Hanoier Straße 11-12 (-530 m²).

## 2.2.3 Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 sind für die Gebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) angefallen. Die Erhaltungsaufwendungen beliefen sich in 2020 auf 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro).

Die Bauleistungen des Geschäftsjahres 2020 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 ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft mit wohnungswirtschaftlich-technischer Ausrichtung. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Sanieren lassen sowie die anschließende Bewirtschaftung von Baudenkmälern oder Gebäuden mit Denkmalcharakter, die später als Wohn- bzw. Geschäftsimmobilien nutzbar sind, einschließlich des Betriebes von Parkhäusern und die Parkraumbewirtschaftung im sonstigen Außenbereich, das Errichten lassen von Parkhäusern sowie die Beauftragung Dritter mit der Sanierung von bestehenden Parkhäusern. Zwischen der Genossenschaft und der Bauverein Denkmal GmbH besteht eine ertrags- und umsatzsteuerliche Organschaft. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100,0 Tsd. Euro. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über eine Kapitalrücklage von 1.710,4 Tsd. Euro.

Der Förderzweck ist in der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar erfüllt, da die denkmalgerechte Sanierung und der anschließende Betrieb der ehemaligen Großgarage Süd, Pfännerhöhe 70, maßgeblich auch eine Versorgung mit PKW-Stellplätzen für die Mitglieder der Genossenschaft vorsieht. Weiterhin wird der Förderzweck durch die Bereitstellung von wieder hergestelltem oder neu geschaffenem Wohnraum für Genossenschaftsmitglieder erfüllt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 4.348,1 Tsd. Euro ab und weist einen Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von 24,2 Tsd. Euro aus, der im Wesentlichen durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der Bauverein Halle & Leuna eG ausgeglichen wird. Ursächlich für den ausgewiesenen Verlust sind im Wesentlichen die Aufwandspositionen, die durch die erforderlichen Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen geprägt sind.

Das Eigenkapital (ohne Anrechnung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen) beläuft sich dabei zum 31.12.2020 auf 1.531,9 Tsd. Euro. Nach vollständiger Berücksichtigung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen in Höhe von 1.603,5 Tsd. Euro ergibt sich zum 31.12.2020 eine Eigenkapitalquote von 72,1 %.

### 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 Fremdhausverwaltungen an sich. Der Förderzweck der BVG ergibt sich durch die Übertragung der Verwaltungsbetreuung von der Bauverein Halle & Leuna eG.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2020 weist eine Bilanzsumme von 177,8 Tsd. Euro aus. Der Jahresfehlbetrag im Berichtszeitraum betrug 0,6 Tsd. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2020 auf 143,6 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 eine ertrags- und umsatzsteuerliche Organschaft.

Der vorliegende geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2020 weist eine Bilanzsumme in Höhe von 4.527,0 Tsd. Euro aus und schließt im Berichtszeitraum mit einem Jahresüberschuss von 443,6 Tsd. Euro (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung) ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 2.400,6 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 hallescher Unternehmen.

## 2.3 Darstellung der Lage des Unternehmens

| Aktiva | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro |
| **Anlagevermögen** | 220.488,1 | 93,7 | 226.803,2 | 94,4 | -6.315,1 |
| **Umlaufvermögen** | | | | | |
| - langfristig | 232,7 | 0,1 | 248,4 | 0,1 | -15,7 |
| - mittelfristig | 2.562,0 | 1,1 | 3.281,2 | 1,4 | -719,2 |
| - kurzfristig | 11.945,0 | 5,1 | 9.912,6 | 4,1 | 2.032,4 |
| **Bilanzvolumen** | **235.227,8** | **100** | **240.245,4** | **100,0** | **-5.017,6** |
| Verrechnung Betriebskostenbestandteile | 11.338,2 | | 10.738,4 | | 599,8 |
| **Bilanzsumme** | **246.566,0** | | **250.983,8** | | **-4.417,8** |

| Passiva | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro |
| **Eigenkapital** | 104.517,0 | 44,4 | 100.748,5 | 41,9 | 3.768,5 |
| **Fremdkapital** | | | | | |
| - langfristig | 125.586,4 | 53,4 | 133.138,5 | 55,4 | -7.552,1 |
| - mittelfristig | 823,4 | 0,4 | 874,8 | 0,4 | -51,4 |
| - kurzfristig | 4.301,0 | 1,8 | 5.483,6 | 2,3 | -1.182,6 |
| **Bilanzvolumen** | **235.227,8** | **100,0** | **240.245,4** | **100,0** | **-5.017,6** |
| Verrechnung Betriebskostenbestandteile | 11.338,2 | | 10.738,4 | | 599,8 |
| **Bilanzsumme** | **246.566,0** | | **250.983,8** | | **-4.417,8** |

## 2.3.1 Vermögenslage

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2020 und zum 31.12.2019 (nach Verrechnung der Betriebskostenbestandteile aus dem Posten „Unfertige Leistungen“, „Geleistete Anzahlungen“ sowie „Erhaltene Anzahlungen“) zusammengefasst und gegenübergestellt: Die Abnahme des Bilanzvolumens bzw. der Bilanzsumme um 1,8 % resultiert aus den nachfolgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 6.315,1 Tsd. Euro verringert. Dabei wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in das Finanzanlagevermögen in Höhe von insgesamt rund 1.526,1 Tsd. Euro, insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 6.804,2 Tsd. Euro, die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 507,4 Tsd. Euro sowie die Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 497,5 Tsd. Euro entgegen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um 2.032,4 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung des Bestandes an kurzfristigen Flüssigen Mitteln um 1.779,1 Tsd. Euro, der Erhöhung des Bestandes von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 455,2 Tsd. Euro sowie der Erhöhung des Bestandes an Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 116,0 Tsd. Euro. Demgegenüber wirken Minderungen der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 114,5 Tsd. Euro und Verminderungen der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 187,9 Tsd. Euro. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich um 719,2 Tsd. Euro verringert.
Die Zunahme des Eigenkapitals wird insbesondere durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 3.884,0 Tsd. Euro verursacht. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 44,4 % (31.12.2019 = 41,9 %) im Verhältnis zum Bilanzvolumen. Sie hat sich

damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,5-%-Punkte bei einem um 5.017,6 Tsd. Euro verringerten Bilanzvolumen erhöht. Die Eigenkapitalquote ist insgesamt angemessen.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich im Geschäftsjahr um 7.603,5 Tsd. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zurückzuführen.

| | Bestand 31.12.2020 | | Bestand 31.12.2019 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro |
| **Vermögenswerte** | | | | | |
| Anlagevermögen | 220.488,1 | 98,7 | 226.803,2 | 98,5 | -6.315,1 |
| lang- u. mittelfristiges | | | | | |
| Umlaufvermögen/RAP | 2.794,7 | 1,3 | 3.529,6 | 1,5 | -734,9 |
| | **223.282,8** | **100,0** | **230.332,8** | **100,0** | **-7.050,0** |
| **Finanzierungsmittel** | | | | | |
| Eigenkapital | 104.517,0 | 46,8 | 100.748,5 | 43,7 | 3.768,5 |
| lang- u. mittelfristige | | | | | |
| - Rückstellungen | 2.576,3 | 1,2 | 2.563,2 | 1,1 | 13,1 |
| - Verbindlichkeiten | 123.833,5 | 55,4 | 131.450,1 | 57,1 | -7.616,6 |
| Anlagendeckungsgrad II | 230.926,8 | 103,4 | 234.761,8 | 101,9 | -3.835,0 |
| **Über-/Unterdeckung** | **7.644,0** | **3,4** | **4.429,0** | **1,9** | **3.215,0** |

## 2.3.2 Finanzlage

Im Berichtsjahr 2020 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2021 vollständig gesichert sein.

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

| Cashflow | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| Jahresergebnis | 3.884,0 | 2.407,4 | 1.476,6 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | 7.315,9 | 6.824,6 | 491,3 |
| Zuschreibungen zum Anlagevermögen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zuschreibungen (-) / Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen | -3,3 | 0,0 | -3,3 |
| Veränderungen von langfristigen Rückstellungen | **31,7** | **104,4** | **-72,7** |
| Zwischensumme | 11.228,3 | 9.336,4 | 1.891,9 |
| Wesentliche nicht zahlungswirksame Beeinflussungen des Geschäftsjahres: | | | |
| Aktivierte Eigenleistungen | -33,2 | -38,4 | 5,2 |
| Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -179,0 | -373,0 | 194,0 |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme | 24,2 | 33,1 | -8,9 |
| **Cashflow = Tilgungspotenzial** | **11.040,3** | **8.958,1** | **2.082,2** |
| **Planmäßige Tilgungen** | **-7.561,2** | **-7.401,7** | **-159,5** |
| **Wohnungswirtschaftlicher Cashflow** | **3.479,1** | **1.556,4** | **1.922,7** |



Die Tilgungskraft (Cashflow (DVFA/SG) zur Tilgung) beträgt in 2020 146,0 % (2019 = 121,0 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die gegenüber den Vorjahren gestiegen sind. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst zur Istmiete) beträgt in 2020 44,5 % (2019 = 46,3 %). Die Zinsdeckung (Zinsaufwand zur Istmiete) beträgt in 2020 14,5 % (2019 = 17,0 %). Eine weitere finanzwirtschaftliche Analyse kann durch die Ableitung des EBITDA aus der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen werden:

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche in m² | 456.055,88 | 456.715,90 | -660,02 |
| EBITDA/m² Wfl./Nfl. | 32,03 | 30,78 | 1,25 |
| | | | |
| EBITDA zu Sachanlagevermögen | 6,73% | 6,29% | 0,44% |
| EBITDA zu Kreditverbindlichkeiten | 11,84% | 10,74% | 1,10% |

Die Bilanzkennzahl EBITDA stellt eine wesentliche Erfolgsgröße dar, um die operative Ertragskraft der Genossenschaft zu beurteilen. Der innerbetriebliche Umsatz- und Leistungsprozess entwickelt sich positiv.

Das Verhältnis von EBITDA zu langfristigem Fremdkapital spiegelt die Ertragsstärke des Unternehmens in Bezug auf das langfristig eingesetzte Fremdkapital wider.

## 2.3.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis stammt aus den nachfolgenden Quellen:

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| Geschäftsergebnis | 3.900,8 | 2.308,0 | 1.592,8 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | 240,8 | -251,6 | 492,4 |
| Neutrales Ergebnis | -257,6 | 636,0 | -893,6 |
| Ergebnis vor Steuern | 3.884,0 | 2.692,4 | 1.191,6 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,0 | -285,0 | 285,0 |
| **Jahresergebnis** | **3.884,0** | **2.407,4** | **1.476,6** |

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert überwiegend aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 443,5 Tsd. Euro und Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 23,6 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 206,0 Tsd. Euro sowie Aufwendungen aus der Verlustübernahme der Bauverein Denkmal GmbH in Höhe von 24,2 Tsd. Euro.

Das negative Neutrale Ergebnis in Höhe von 257,6 Tsd. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr um 893,6 Tsd. Euro verringert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Gewinne aus dem Abgang des Anlagevermögens mit 179,0 Tsd. Euro, Erträge für frühere Jahre mit 97,6 Tsd. Euro, Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten in Höhe von 26,9 Tsd. Euro sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 21,0 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen hier hauptsächlich außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 507,4 Tsd. Euro sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 46,9 Tsd. Euro.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.884,0 Tsd. Euro ab. Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals beträgt 3,8 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 3,06 % (Vorjahr: 2,67 %).
Das Geschäftsergebnis wird im Wesentlichen durch die Ergebnissparten „Hausbewirtschaftung“ (Kerngeschäft) bestimmt.

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| Hausbewirtschaftung | 4.090,9 | 2.595,1 | 1.495,8 |
| Investitions- und Desinvestitionstätigkeit | -83,7 | -115,4 | 31,7 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -106,4 | -171,7 | 65,3 |
| **Geschäftsergebnis** | **3.900,8** | **2.308,0** | **1.592,8** |

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

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | Tsd. Euro | Tsd. Euro | Tsd. Euro |
| **Erträge** | | | |
| Sollmiete | 27.872,2 | 27.679,9 | 192,3 |
| abzüglich Erlösschmälerungen | -2.686,1 | -2.399,5 | -286,6 |
| Sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung | 1.003,7 | 840,7 | 163,0 |
| | **26.189,8** | **26.121,1** | **68,7** |
| **Aufwendungen** | | | |
| Saldo Umlagengeschäft | -507,3 | -1.433,4 | 926,1 |
| Instandhaltungskosten | -6.509,8 | -6.274,5 | -253,3 |
| Abschreibungen | -6.577,3 | -6.606,9 | 29,6 |
| langfristige Finanzierungskosten | -3.655,8 | -4.292,6 | 636,8 |
| Verwaltungsaufwendungen und Sonstige | -4.848,7 | -4.918,6 | 69,9 |
| | **-22.098,9** | **-23.526,0** | **1.427,1** |
| **Ergebnis** | **4.090,9** | **2.595,1** | **1.495,8** |

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 68,7 Tsd. Euro erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus der Erhöhung der Sollmieten um 192,3 Tsd. Euro, dem Anstieg der Erträge aus Versicherungsentschädigungen um 138,0 Tsd. Euro und einem Anstieg der Erträge aus anderen Erlösen der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,7 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen gestiegene Erlösschmälerungen um 286,6 Tsd. Euro

und der Wegfall der Erlöse aus kurzfristiger Beherbergung in Höhe von 39,0 Tsd. Euro.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,60 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche erhöht. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 14,26 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche nach 13,66 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr aufgewendet.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und der weiter fortgeschrittenen Tilgung haben sich die langfristigen Finanzierungskosten um 636,8 Tsd. Euro reduziert.

## 2.4 Wesentliche finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

| Kennzahl | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sachanlagenintensität | 88,0 % | 89,0 % | 89,9 % | 87,0 % | 88,7 % |
| Eigenkapitalquote | 42,4 % | 40,1 % | 38,5 % | 40,0 % | 38,7 % |
| Fremdkapitalquote | 57,6 % | 59,9 % | 61,5 % | 60,0 % | 61,3 % |
| Mietenmultiplikator (ohne Leasingobjekte) | 8,4-fach | 8,7-fach | 9,7-fach | 8,7-fach | 9,0-fach |
| Kapitaldienst und Leasingzahllast/Istmiete (einschl. Leasingobjekte) | 44,5 % | 46,3 % | 53,1 % | 56,5 % | 61,0 % |
| Zinsaufwand und Leasingzahllast/Istmiete (einschl. Leasingobjekte) | 14,5 % | 17,0 % | 27,6 % | 29,9 % | 32,3 % |
| durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz | 2,9 % | 3,2 % | 4,2 % | 4,4 % | 4,6 % |
| Tilgungspotenzial = Cashflow/Plantilgung | 146,0 % | 121,0 % | 120,5 % | 116,2 % | 100,3 % |
| Sollmiete für alle Vermietungsobjekte/Euro/m² Wohn- und Nutzfläche | 5,09 | 5,02 | 4,99 | 4,96 | 4,93 |
| Leerstandsquote mit Leasingobjekten (Stichtag) | 10,5 % | 9,5 % | 8,8 % | 8,9 % | 8,9 % |
| Erlösschmälerungsquote für alle Vermietungsobjekte (ohne Betriebskosten) | 9,6 % | 8,7 % | 8,7 % | 9,1 % | 9,5 % |
| Instandhaltungskosten/m² Wohn-/Nutzfläche* | 14,26 | 13,66 | 11,80 | 10,67 | 9,94 |
| Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten / m² Wohn-/ Nutzfläche* | 21,53 | 18,01 | 14,77 | 13,30 | 11,12 |
| Buchwert Vermietungsobjekte/m² Wohn-/Nutzfläche* | 464 | 477 | 486 | 465 | 479 |
| Verschuldung/m² Wohn-/Nutzfläche* | 270 | 287 | 319 | 290 | 305 |

*(ab 2018 ist der zurückerworbene Leasingbestand enthalten)

## 3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Bauverein Halle & Leuna eG wird sich auch in den kommenden Jahren weiter auf ihre Kernkompetenz der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Dabei stellt die Optimierung des Bestandsportfolios langfristig die Hauptaufgabe der Genossenschaft dar, um wettbewerbsfähigen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen. Ziel ist es, moderne, energiesparende und zeitgemäße, aber auch bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Neben den Wertverbesserungen wird ein hohes Instandhaltungsniveau zur Erhaltung des Bestandes und zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen.

Das Geschäftsjahr 2020 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis von 3,9 Mio. Euro abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis mit einem erwarteten Überschuss von 2,3 Mio. Euro nennenswert überschritten. Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der sonstigen betriebliche Erträge, der im Wesentlichen pandemiebedingten Minderinanspruchnahme von geplanten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Personalkosten und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Entsprechend der Unternehmensplanung werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung weiter fortsetzen. Die Bauverein Halle & Leuna eG erwartet für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1,4 Mio. Euro. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Planung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert, wobei die Jahresergebnisse zunehmend wesentlich durch die Aufwendungen für die Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden.

Der Liquiditätsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2020 um 0,9 Mio. Euro erhöht und zeigt nach wie vor auskömmliche Sicherheit und gewährleistet, dass auch in den kommenden Jahren sämtliche Zahlungsverpflichtungen bedient werden können. Die Unternehmensplanung weist auch in den Folgejahren einen Liquiditätsbestand von 6,5 Mio Euro (2021) bis 4,5 Mio Euro (2022) aus. Risikolos bestehen aktuell keine Alternativen zur Anlage von flüssigen Mitteln und somit der Generierung von Zinserträgen. Zielstellung wird hier weiterhin das Vermeiden von Verwahrentgelten bleiben.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund 7,9 Mio. Euro belaufen und liegt damit insgesamt rund 4,8 Mio. Euro oberhalb des Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2020. Die mit rund 3,6 Mio. Euro vorgesehenen Aufwendungen für die Wiederherrichtung von Leerwohnungen gewährleisten eine auf Vermögenssicherung und befriedigenden Vermietungsverlauf ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung.

Die Finanzierung erfolgt maßgeblich aus eigenen Mitteln und 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 kurzfristig nicht geplant.

Darlehensneuaufnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 nicht geplant. An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten weiter abzubauen, werden wir weiter festhalten.

Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2021 voraussichtlich 115,6 Mio. Euro betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 3,6 Mio. Euro auf dann 3,1 Mio. Euro weiter reduzieren.

Die aus der Historie bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen geben darüber hinaus noch bis längstens 2033 weitere Planungssicherheit. Diesen Zins-Swap-Vereinbarungen liegen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Micro-Hedge) zugrunde. Die noch laufenden derivaten Finanzinstrumente zeigen zum 31.12.2020 einen negativen Marktwert von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr 4,7 Mio. Euro). Die mit aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten betragen zum Bilanzstichtag 28,6 Mio. Euro (Vorjahr 31,6 Mio. Euro).

Das Verhältnis von Kapitaldienst zur Istmiete wird unter Berücksichtigung der getroffenen Vereinbarungen in 2021 43,0 % (Vorjahr 44,5 %) betragen. Der Zinsaufwand zur Istmiete wird sich zum 31.12.2021 mit einem Prognosewert von 12,5 % weiter reduzieren (Vorjahr 14,5 %).

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

Wir gehen im Jahr 2021 von einer insgesamt noch konstanten Wohnungsnachfrage aus. Absehbar kann es durch die Baumaßnahmen im gesamten Stadtgebiet von Halle und das damit verbundene größere Wohnungsangebot möglicherweise zu Verschiebungen bei der Wohnungsnachfrage in verschiedenen Wohnsegmenten kommen. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen im täglichen Alltag, der Veränderungen von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen rechnen wir künftig mit stagnierenden bzw. leicht ansteigenden Leerständen. Der Wohnungsleerstand im Gesamtbestand der Genossenschaft ist für das Geschäftsjahr 2021 mit 10,25 % prognostiziert (Vorjahr 10,46 %). Die Vermietungsanschlussquote zeigt für das Jahr 2021 einen Planwert von 102,3 % (Vorjahr 89,5 %). Der Vorstand der Bauverein Halle & Leuna eG geht bis zum Ende 2021 von einem leichten Wachstum der Sollmieten von 0,21 % aus. Die Sollmieten zeigen einen Planwert zum Jahresende von 28,0 Mio. Euro. Für die Zukunft streben wir unwesentlich steigende Mieten aus der Erhöhung der Grundnutzungsgebühren, der Erhebung von Modernisierungsumlagen und den angepassten Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung an. Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einer Nettokaltmiete von 5,17 Euro/m² gerechnet.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes aufgrund der aktuell noch nicht bekannten bzw. der endgültig noch nicht abschätzbaren Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang und der Erfolg der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf, auf finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Daten oder Prognosen zur Entwicklung und dem Einfluss der Coranakrise auf die prognostizierten Kennzahlen sind zum Erstellungszeitpunkt des Lageberichts nicht zuverlässig möglich. Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigungen durch das Coronavirus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung werden für die zukünftige Entwicklung wesentlich sein. Insofern sind negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen einzuplanen. Zu nennen sind außerdem mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Weiter besteht die Möglichkeit, dass die Genossenschaft mit erhöhten Ertragsausfällen zu rechnen hat.

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 2 Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft erkennbar. Dennoch bleibt die Entwicklung hinsichtlich der Corona-Krise an den Finanz- und Kapitalmärkten (Zinserhöhungen), die steigenden Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik ($CO_2$-Bepreisung), 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. 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 Sachsen/Mitteldeutschland ergeben, einem attraktiver werdenden Wirtschaftsstandort für Unternehmer und Arbeitnehmer, sind Chancen die es gilt zu ergreifen.

In den Wohngebieten der Genossenschaft stellt die Alterung der Mieterschaft ein spezifisches und laufend überwachtes 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 ca. einem Drittel in der Genossenschaft. Das ist ein stabiles Moment innerhalb der Bewohnerschaft. In Halle sind die Haushalte im Schnitt zu ca. 30 % im Rentenalter. In den Wohnorten außerhalb Halles beträgt der Anteil der Haushalte im Rentenalter 38 % mit einem lokalen Schwerpunkt in Weißenfels mit 45 %. Als Stabilisierungserfolge sind nahezu konstante Anteile der jungen Erwachsenenhaushalte (Stabilisierung bei der Altersgruppe der bis 35-Jährigen auf ca. 25 % der Bewohnerschaft) zu verzeichnen. So konnte 2020 zum siebten Mal in Folge ein Wachstum der Altersgruppe der 35- bis 45-jährigen Haushalte im Sinne einer wachsenden Anzahl von Familienhaushalten erreicht werden.

Insgesamt wird aber die mittlere Altersgruppe im Alter von 35 bis 55 Jahren noch etwas schrumpfen und die Haushalte ab 55 Jahre werden stagnieren – auch durch 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, beispielsweise 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 22.03.2021

Guido Schwarzendahl
Vorstand

Thomas van Kann
Vorstand

Michael Schunke
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## der Bauverein Halle & Leuna eG an die Vertreterversammlung vom 14. Juni 2021

Genossenschaftsgesetz und Satzung sehen für den Aufsichtsrat eine wichtige Rolle in der Beratung, Förderung und Überwachung vor. Im Blick ist dabei stets eine positive Weiterentwicklung der Genossenschaft zum Vorteil und im Interesse ihrer Mitglieder.

Er bedient sich dazu und zur fachlichen Vorbereitung seiner Ausschüsse. Dies sind der Bau- und Wohnungsausschuss, Finanz- und Prüfungsausschusses sowie der Ständige Ausschuss.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2020 insgesamt vier Sitzungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr mit den für die Genossenschaft relevanten Sachverhalten intensiv auseinandergesetzt. Zu den regelmäßigen Berichtsteilen gehörten dabei 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 Sitzung festgelegten Tagesordnungspunkten.

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

Im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2020 die weitere Ergebnisverbesserung des Kerngeschäftes sowie die Liquiditätsentwicklung. Weiterhin wurde die Investitionstätigkeit der Genossenschaft beraten und überwacht. Neben der Weiterentwicklung der verbundenen Unternehmen bildeten die Unternehmensstrategie und deren Fortentwicklung in mittelfristigen und langfristigen Zeitspannen einen weiteren Schwerpunkt. Die Covid-19-Pandemie und die angemessene Reaktion und Organisation des Geschäftsablaufes waren weitere Beratungsthemen.

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 im Jahr 2020. Erneut sehr erfreulich war in diesem Zusammenhang die deutliche Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses.

Der vorliegende Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt und am 3. Mai 2021 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.

Im Geschäftsjahr 2020 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.884.009,10 Euro erzielt worden. 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 388.500,00 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“;

b) Einstellung gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 3.495.509,10 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 Mitgliedervertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form und unter Billigung der Vorwegzuweisung zu genehmigen.

- Er schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2020 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 schwierigen Zeiten. Insbesondere gebührt der Dank des Aufsichtsrates den Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Halle (Saale), den 31.03.2021

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
info@bauverein-halle.de

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

Konzept & Gestaltung
Barbara Bräuer
Tobias Jacob
Katja Schiller

Fotografien
Barbara Bräuer
www.b-quadrat-halle.de
Aufnahmen auf Seite 40 entstanden nach
negativer Testung auf das Corona-Virus
Christoph Jann (Seite 5 und Seite 59)
www.lichtformstudios.de
Wolfgang Möller, Archiv Bauverein Denkmal GmbH
(Seite 6/7, Seite 27 und Seite 60/61)
Wegio GmbH (Seite 32/33)
Marcus Illgenstein

Druck
Impress
Berliner Straße 66
06116 Halle (Saale)
www.impressonline.de

gedruckt auf Recyclingpapier
Enviro Top U

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