



GESCHÄFTSBERICHT
und Jahresabschluss

2022

IHR VERMIETER MIT HERZ

 **BAUVEREIN**
HALLE & LEUNA eG

IM DETAIL VON INNEN
NACH AUSSEN

Einblicke in die Werte und Entwicklungen des Bauvereins

Kennzahlen auf einen Blick

	Einheit	2022	2021	2020	2019	2018
Immobilienwirtschaft						
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	7.514	7.514	7.514	7.521	7.528
Eigene Gewerbeobjekte	Anzahl	97	97	95	96	95
Eigene Stellplätze/Garagen	Anzahl	881	881	881	857	1.048
durchschnittliche Sollmiete aller Vermietungsobjekte	€/m ² Wfl.	5,20	5,14	5,09	5,07	4,99
Wohnungsleerstand	Prozent	10,01	10,43	10,46	9,48	8,85
Umsätze						
Umsatzerlöse	Mio. €	38,3	37,0	36,8	36,7	36,7
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	38,0	36,8	36,6	36,6	36,5
Bilanz und Ergebnis						
Bilanzsumme	Mio. €	237,1	242,7	246,6	251,0	255,4
Eigenkapital	Mio. €	108,9	107,1	104,5	100,7	98,4
Eigenkapitalquote	Prozent	45,9	44,2	42,4	40,1	38,5
Hausbewirtschaftung	Mio. €	2,4	2,6	4,1	2,6	1,6
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Mio. €	1,9	2,6	3,9	2,4	1,7
Cashflow	Mio. €	9,4	10	11,0	9,0	7,8
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	1,9	2,4	3,1	2,7	2,7
EBITDA	Mio. €	10,3	12,6	14,6	14,1	13,2
Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.						
ohne Vorstand, Auszubildende und Aushilfen	Anzahl	85	86	88	91	86

Organe der Genossenschaft

■ 64 Mitgliedervertreter

per 31.12.2022

■ Aufsichtsrat

Dr. Michael Schädlich, Vorsitzender

Tobias Just

Hans-Joachim Kunze

Lutz Strecker

Dr. Thomas Brümmer

Thomas Felke

Mario Schneider

Franziska Weidner

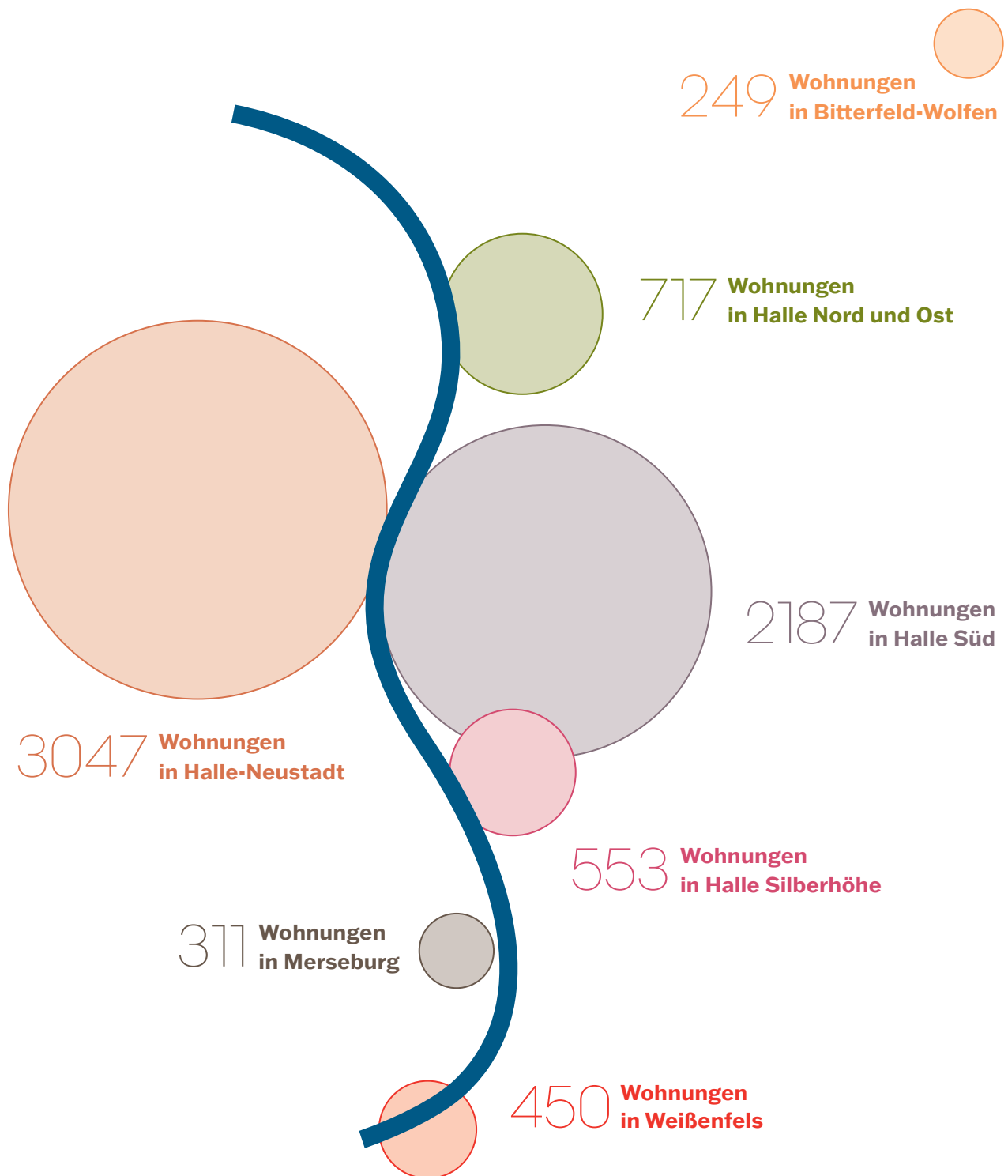
■ Vorstand

Guido Schwarzendahl

Thomas van Kann

Michael Schunke

Wohnungsstandorte



Anzahl Wohnungen
Halle (Saale) gesamt

6504

Anzahl Wohnungen
Bauverein gesamt

7514

Inhalt

Vorwort

02 Ganz nah – ganz fern

04 Bericht des Vorstandes

Wohnen ist ein Grundbedürfnis

08 Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

10 Wohnungsvermietung als Kerngeschäftsfeld

16 Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter

19 Sozialmanagement

22 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

26 Werte verbinden – Miteinander

Wir bauen auf die Zukunft

30 Instandsetzung und Modernisierung
unserer Gebäude

34 Vielfältige Investitionen und Projekte

36 Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld

38 Grün- und Freiflächengestaltung

42 Werte fördern – mit Respekt

Nachhaltiges Wohnen

46 Ökologie

50 Ökonomie

62 Soziale Verantwortung

70 Werte erhalten – mit Transparenz

72 Jahresabschluss

74 Bilanz

76 Gewinn- und Verlustrechnung

77 Anhang – Jahresabschluss

88 Lagebericht

106 Bericht des Aufsichtsrates

06
Wohnen

28
Bauen

44
Leben

Ganz nah – ganz fern

Möglicherweise wird das Jahr 2022 in die Geschichte eingehen. Als das Jahr der vielen Krisen, aber vor allem als das Jahr, das den in Europa für unmöglich gehaltenen Krieg zurück in unser aktuelles Tagesgeschehen und in unser Bewusstsein gebracht hat.

Bisher Udenkbares wird traurige und erschreckende Realität. Und neben der Hilfe und der Milderung des Leids stellen wir uns der Frage, wie sich unser Blick auf die Welt und die globale Zukunft verändert.

Das Jahr 2022 war aber auch das Jahr, in dem wir die Wahrnehmung unserer Genossenschaft verändern wollten. Wir haben dazu einerseits den Blick nach innen gerichtet und uns andererseits das Bild von der Genossenschaft nach außen zeigen lassen.

Gemeinsam mit unserem Kommunikationspartner haben wir diese beiden Perspektiven zusammengeführt und uns auf unseren Kern konzentriert – auf unsere genossenschaftliche Identität, die in diesen Zeiten noch stärker in den Fokus rücken soll.



Sie werden diese Nahaufnahmen und die großen Zusammenhänge in unserem Geschäftsbericht des Jahres 2022 wiederfinden. Wir widmen uns dem kleinen Detail und verlieren dabei das große Ganze nicht aus dem Blick und stellen Verbindungen her, um die Welt um uns herum begreifbarer zu machen.

Diese Vorgehensweise haben wir auch bei dem Blick auf unsere genossenschaftliche Identität angewandt. An den jeweiligen Kapitelenden geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in die genossenschaftlichen Werte, die wir 2022 mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erarbeitet haben, die uns wichtig sind und die uns prägen. Miteinander, Respekt, Transparenz sowie soziale Verantwor-

tung – vor allem diese vier zentralen Werte bestimmen unser alltägliches Handeln.

Wie wir unserem Auftrag im Geschäftsjahr 2022 gerecht wurden, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Im Namen des gesamten Bauverein-Teams und des Vorstandes viel Freude bei der Lektüre des Geschäftsberichts, der sich diesmal auch in neuem Gewand zeigt.

Guido Schwarzendahl
Vorstand

Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2022 begann – wie die bereits vergangenen zwei Jahre – im Zeichen der Corona-Pandemie. Als sich ein Rückgang der Infektionszahlen abzeichnete, führte der zu verurteilende Angriffskrieg Russlands auf sein Nachbarland Ukraine im Februar des Jahres zu einer weltweiten Verunsicherung. Innerhalb weniger Wochen stiegen die bereits seit Monaten deutlich erhöhten Preise für Energie nochmals sehr stark an. Weitere Sektoren folgten diesem Preisanstieg, so im Bereich der Nahrungsmittel, aber auch bei den Preisen für viele Dienstleistungen. Das Jahr 2022 war damit ein Krisenjahr, denn zu der Corona-Pandemie, dem Krieg in Europa, den stark wachsenden Preisen für Energieprodukte und dem befürchteten Mangel an Gas kamen weitere Krisen. Einige davon waren Folge der hier nur skizzierten Entwicklung wie beispielsweise die Nahrungsmittelknappheit aufgrund der ausbleibenden Getreideexporte aus der Ukraine und Russland über das Schwarze Meer oder auch die nochmals verstärkte Fluchtbewegung aus der Ukraine in die Staaten Europas und hier besonders auch nach Deutschland. Andere Krisen bestanden fort. Unabhängig vom aktuellen Weltgeschehen ist dabei der Klimawandel und der Anstieg der Erderwärmung sicher die größte globale Krise.

Unsere Genossenschaft ist auch im Jahr 2022, ähnlich wie in den Vorjahren, vergleichsweise gut durch dieses besondere Geschäftsjahr gekommen. Hier erweist sich, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft, nämlich vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen, krisenunabhängig nachgefragt wird.

Selbstverständlich waren aber die Auswirkungen der Krisen durchaus spürbar. Bereits mit dem Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hat sich die Nachfrage nach Wohnraum etwas verringert, gleichzeitig ist aber auch die Neigung zum Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft oder auch zur Aufgabe der Wohnung bei der Genossenschaft zurückgegangen. Damit entwickelt sich im Jahr 2022 das Vermietungsgeschäft – verglichen mit den Jahren vor 2020 – etwas verhaltener, aber dennoch mit zufriedenstellendem Ergebnis. Bei geringerer Kündigungszahl ist eine durchaus erfreuliche Vermietungsanschlussquote und ein daraus resultierender Leerstandsrückgang zu verzeichnen. Hier konnte die Genossenschaft durch die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine gute Ergebnisse erzielen.

Die schon in den Vorjahren deutlich angestiegenen Modernisierungsbemühungen im Wohnungsbestand wurden erfolgreich fortgesetzt. Mit Wohnstandardverbesserungen, nachträglichen Balkon- und Aufzugseinbauten wird die Grundlage für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft auch in der Zukunft gelegt. In der langfristigen Betrachtung wird davon ausgegangen, dass auch bei verhaltener Haushaltsentwicklung an den Vermietungsstandorten dennoch der Wohnungsleerstand weiter abgesenkt werden kann.

Das Jahresergebnis hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr etwas verringert. Das Geschäftsergebnis ist aber positiv und auch das Hausbewirtschaftungsergebnis – das wichtigste Spar-
tenergebnis im Kerngeschäft – ist deutlich positiv.



Verringerungen gegenüber dem Vorjahr sind hier in der Hauptsache auf die deutlich gestiegenen Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen. Diese Aufwendungen dienen aber dem Erhalt des Bestands und kommen damit allen Genossenschaftsmitgliedern zugute.

Die zunächst im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 befürchtete und langanhaltende Energiepreisverteuerung, aber auch die drohende Energieknappheit vor dem Winter, konnte glücklicherweise durch umfangreiche Hilfsmaßnahmen der Bundesregierung, aber auch durch die Nutzung alternativer Erdgaslieferungen, in ihrer Dramatik deutlich verringert werden. Als eine Konsequenz gehen wir davon aus, dass die bislang moderaten Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen bei den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft ausreichend sind, um die gestiegenen Energiepreise abzudecken. Die unmittelbare Bedrohung einer Energieknappheit oder gar Ausfälle der Energielieferungen im Winter – und dies bei einem erhöhten Preisniveau – konnten damit als Schreckensszenario eindeutig verhindert werden. Gleichzeitig lassen die Energiereserven zum Zeitpunkt der Berichterstellung erwarten, dass auch für den Winter 2023/2024 ausreichend Vorsorge getroffen werden kann.

Diese Entwicklungen im Krisenjahr 2022 ermöglichen einen zwar noch sehr vorsichtigen aber durchaus auch optimistischen Blick in die Zukunft. Denn die guten und verlässlichen Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder werden dauerhaft gefragt sein. Zu befürchten bleibt dabei

lediglich, dass der in den vergangenen drei Jahren angestiegene Modernisierungsumfang in den nächsten Jahren so nicht fortführbar sein wird, da neben den allgemeinen Kosten auch die Baukosten und zusätzlich die Finanzierungskosten deutlich angestiegen sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Genossenschaft wird es vor allem darum gehen, weiterhin stabile wirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen und ebenso weiterhin den Wohnungsleerstand zu verringern. Es bleibt das wichtigste Ziel der Unternehmensführung, den genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen: Allen Mitgliedern unserer Genossenschaft angemessene, moderne, sichere und vor allem auf Dauer bezahlbare Wohnungen und eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Förderleistungen anbieten zu können.

Guido Schwarzendahl
Vorstand

Michael Schunke
Vorstand

Thomas van Kann
Vorstand

WOLMEN



Wohnen ist ein Grundbedürfnis

Wir bieten Perspektiven für eine sich
wandelnde Gesellschaft

Das Thema Wohnen ist und bleibt eine zentrale Herausforderung für unsere Genossenschaft. Wie in den vergangenen Jahren sind wir auch im Berichtsjahr bestrebt, unseren Mitgliedern ein attraktives Angebot an Wohnraum zu bieten und gleichzeitig die langfristige Vermietbarkeit unserer Bestände sicherzustellen.

Dabei stehen wir vor vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen, von der Erhaltung von Wohnraum bis hin zur Anpassung unserer Angebote an die Bedürfnisse einer sich wandelnden Gesellschaft. Insbesondere in Krisenzeiten – wie es auch 2022 der Fall war – wird deutlich, wie wichtig ein sicherer und komfortabler Wohnraum ist. Doch es zeigt sich auch, wie krisensicher das

Geschäftsmodell Genossenschaft ist. Denn wir bieten unseren Mitgliedern eine langfristig sichere Perspektive und unterstützen sie in allen Lebenssituationen.

Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Wohnraumvermietung als Hauptaufgabe

Halle (Saale) ist der größte und wichtigste Wohnungsmarkt der Genossenschaft. Nach Jahren des leichten Rückgangs der Bevölkerungszahl ist Halle im Jahr 2022 erstmals wieder gewachsen – um immerhin 1,7 Prozent mit nahezu 4.000 Personen.

Grund hierfür ist ein positiver Wanderungssaldo. Dieser resultiert aus Wanderungen aus den ländlichen Gemeinden in Sachsen-Anhalt, aber vor allem durch die Zuwanderung von Geflüchteten aus dem Kriegsgebiet in der Ukraine und von Geflüchteten aus dem Nahen Osten, den Staaten Afrikas, Irak und Afghanistan. Es ist noch ungewiss, wie auch bei den anderen Wohnungsmärkten der Genossenschaft im Umland, inwieweit die stärkere Zuwanderung zu einem Bleiben auf Dauer führen kann.

Gegenwärtig sind deshalb auch weiterhin vor allem günstigere Wohnungen von Interesse. Die wachsenden Energiepreise tragen ihr Übriges dazu bei, dass der Wohnflächenkonsum nicht wächst und auch eine deutlich höherwertige Ausstattung der Wohnungen nicht stark nachgefragt wird.

Fraglich ist, ob die in Halle in größerer Zahl neu gebauten Wohnungen vollständig vermarktet werden. In Zeiten fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten von Kapital, waren im Jahr 2022 noch verstärkte Investitionen in Immobilien zu beobachten. Bei steigenden Zinsen, immer weiter wachsenden Baupreisen und einer hohen Inflation gehen diese Investitionen und Bautätigkeiten spürbar zurück.

Es erweist sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als richtig, dass die Genossenschaft darauf gesetzt hat, nicht neu zu bauen. Stattdessen entwickelt

sie den vorhandenen Wohnungsbestand mit Augenmaß weiter und stattet ihn, wenn nötig, besser aus – mit Balkonen, durch nachträgliche Aufzugs-

Glückaufstraße 13
in Merseburg



einbauen oder Grundrissveränderungen. Die seit Jahren vorhandenen genossenschaftseigenen Neubaureserveflächen unterliegen keinem Aufwertungsdruck, sie werden als Stellplätze oder Grün- und Gartenanlagen genutzt. Eine Inwertsetzung kann in Ruhe von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes und vor allem der Nachfrage nach Neubauwohnungen abhängig gemacht werden.

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

Aus diesem Grund verbessern wir in unserem seit mehreren Jahren laufenden Programm selektiv die Gebäude und Standorte, die besonders geeignet

für eine Aufwertung sind. Dabei kombinieren wir jeweils mehrere Maßnahmen, wie den nachträglichen Aufzugseinbau in Halle-Neustadt oder erstmals auch in Halle Silberhöhe in Kombination mit der Ausstattungsaufwertung aller Leerwohnungen in den betreffenden Gebäuden. Im Lutherviertel wurden beispielsweise Balkone nachträglich angebaut, Wohnungsgrundrisse verändert und die Qualität der Wohnungsausstattung deutlich erhöht. Zudem wurden dort im Jahr 2022 viele Innenhöfe klimagerecht umgestaltet – die letzten beiden Innenhöfe folgen 2023 und 2024.

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

In der aktuellen Debatte zu mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit ist der Gedanke »weiterzubauen« – also das Vorhandene zeitgemäß weiterzuentwickeln – durchaus im Trend. Die vorhandene Bausubstanz wird bei unseren Aufwertungen so noch weiter für Jahrzehnte genutzt. Es wird kein energieintensiv herzustellender Zement für Neubauten benötigt, es entsteht wenig Bauschutt und die Energieeinsparung bei der »grauen Energie« ist enorm.

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



Wohnungsvermietung als Kerngeschäftsfeld

Die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft. Dadurch verwirklicht sie ihren satzungsgemäßen Auftrag und legt die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg der Bauverein Halle & Leuna eG.



Martin-Luther-Straße 6 in Bitterfeld-Wolfen

»Die befürchtete Energieknappheit und die inflationsbedingten Preissteigerungen im Rahmen der Energiepreiskrise verminderten vor allem in der zweiten Jahreshälfte die Wohnungsnachfrage.«

Guido Schwarzendahl, Vorstand

Seit 112 Jahren ist die Genossenschaft mit attraktiven und vielfältigen Wohnungen in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld präsent.

Die Corona-Pandemie hat auch in ihrem dritten Jahr die Situation auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. 2022 setzte sich der wahrnehmbare Rückgang bei der Wohnungsnachfrage und zugleich der Rückgang der Wohnungskündigungen fort. Der Angriff Russlands auf die Ukraine ließ viele Menschen, auf der Flucht vor diesem Krieg in Europa, nach Deutschland fliehen. Die Genossenschaft bot auch hier schnell Wohnraum für diese Nachfrage an. Insoweit war das Vermietungsgeschäft sowohl von der coronabedingt verhaltenen Nachfrage als auch von der zusätzlichen Nachfrage von Geflüchteten gekennzeichnet. Hinzu kamen Effekte aus der Energiepreiskrise, befürchteter Energieknappheit und durch die Inflation stark gestiegenen Preise, die in der zweiten Jahreshälfte die Wohnungsnachfrage beeinflussten.

Daraus lässt sich schließen, dass in schwierigen und unsicheren Zeiten weniger Umzugsentscheidungen getroffen werden. Doch wie wirken sich diese überlagernden Effekte räumlich im Wohnungsbestand aus?

Offensichtlich sind der Wohnstandort Halle Süd der Genossenschaft und die Wohnlagen in Halle Nord und Ost deutlich gefragter gewesen. Eine weiterhin stabile Nachfrage verzeichnen Halle Silberhöhe und Halle-Neustadt als Großsiedlungsgebiete, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau als die gewachsenen Quartiere in Halle. Schwierig war hingegen weiterhin die Situation an dem kleineren Wohnstandort Merseburg.

Diese Beobachtung muss im größeren räumlichen Kontext gesehen werden. Halle und die umlie-

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2022 über insgesamt

7.514 Wohnungen.

Hinzu kommen

97 Gewerbeeinheiten

und Ladengeschäfte sowie

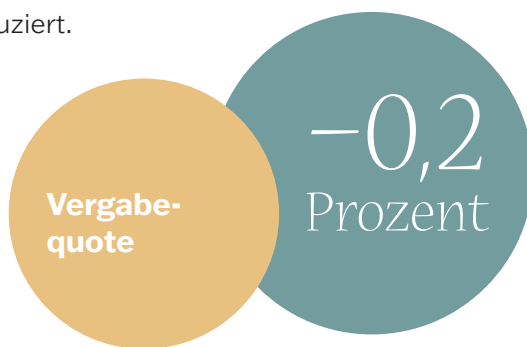
881 Pkw-Stellplätze und Garagen.

genden Städte koppeln sich von der Wohnungsmarktsituation in sehr vielen Großstadtregionen Deutschlands ab. Im Vergleich zu Leipzig, mit dem der Großraum Halle eine gemeinsame Wirtschaftsregion bildet, mit einer weiter wachsenden Bevölkerungszahl und starker Wohnungsnachfrage stehen in Halle und im Umland immer noch Wohnungen leer. Diese werden aufgrund des Preises, ihrer Lage im Gebäude, Zuschnitt oder Raumanzahl nicht nachgefragt. Hinzu kommen durch die Investitionen in den Wohnungsbau immer mehr fertig gestellte Wohneinheiten, die zusätzlich auf den Markt drängen. Auch hier unterscheidet sich die Marktsituation deutlich von den Wohnungsmärkten in anderen Großstädten. Während der Neubau dort an vielen Standorten noch nicht ausreicht, ist der Wohnungsneubau in Halle aufgrund seiner Qualitäten und Komfortmerkmale prinzipiell zwar auch erwünscht, streng genommen aber auf dem Markt nicht erforderlich.



Wohnungsneuvermietung

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft 685 Wohnungen neu vermietet – darin enthalten sind auch Wohnungswechsel der Mitglieder innerhalb des Wohnungsbestandes. Diese Größenordnung liegt geringfügig unter der des Vorjahres. 685 Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 entsprechen einer Vergabequote von 9,1 Prozent (Vorjahr: 696 neu vermietete Wohnungen mit einer Vergabequote von 9,3 Prozent). Als Resultat konnte eine Vermietungsanschlussquote von 104,4 Prozent erreicht werden (101,2 Prozent im Vorjahr). Durch die Anschlussquote von mehr als 100 Prozent hat sich der Wohnungsleerstand gegenüber 2021 reduziert.



Die Wohnungsneuvermietungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnort	2020	2021	2022
Halle gesamt	8,8	9,1	8,9
davon Halle-Neustadt	8,1	7,5	7,3
davon Halle Silberhöhe	6,5	7,8	9,0
davon Halle Nord + Ost	11,6	8,6	8,4
davon Halle Süd	9,6	11,9	11,3
Merseburg	5,5	6,1	8,0
Weißenfels	6,4	11,1	9,3
Bitterfeld-Wolfen	7,2	13,3	16,1
Gesamt	8,5	9,3	9,1

Alle Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres.

Ursprünglich wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Vermietung von 722 Wohnungen erwartet. Das entspräche einer Vergabequote von 9,6 Prozent. Diese Zielstellung wurde nicht erreicht. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Vergabezahl von circa 720 Wohnungsneuvermietungen prognostiziert.

Kündigung von Wohnraum

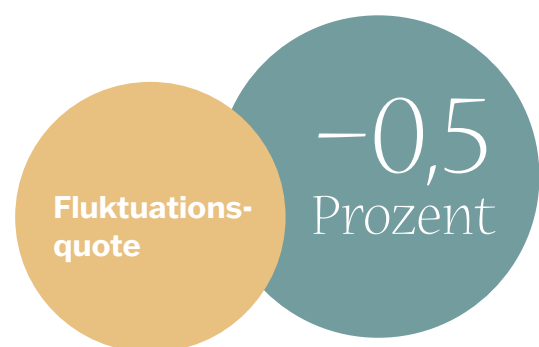
Wohnungsfluktuation

Wohnort	2020	2021	2022
Halle gesamt	9,1	9,1	8,3
davon Halle-Neustadt	7,2	8,3	7,2
davon Halle Silberhöhe	9,0	9,0	7,9
davon Halle Nord + Ost	11,3	8,9	8,1
davon Halle Süd	11,2	10,1	10,1
Merseburg	10,6	11,6	13,5
Weißenfels	11,1	8,9	9,6
Bitterfeld-Wolfen	14,1	9,2	11,2
Gesamt	9,5	9,2	8,7

Alle Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde eine Kündigungsrate von 9,1 Prozent erwartet. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Kündigungsquote von circa 8,9 Prozent oder circa 670 Kündigungen prognostiziert.

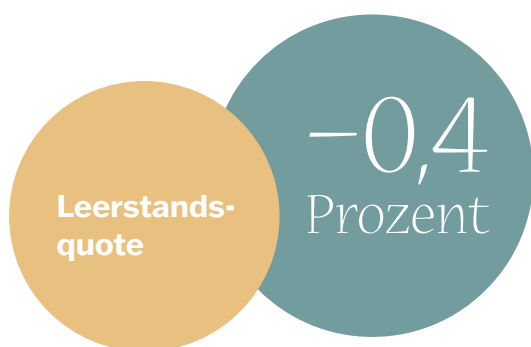
Im Jahr 2022 zählten wir 656 Kündigungen (entspricht einer Fluktuationsquote von 8,7 Prozent). Damit ist die Kündigungshäufigkeit gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen (2021: 688 Kündigungen, entsprachen 9,2 Prozent des Bestandes).



Wohnungsleerstand

Zum Stichtag 31.12.2022 standen im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG insgesamt 752 Wohnungen leer (ab dem ersten Leerstandstag). Diese Zahl entspricht 10 Prozent des Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2022 nahmen die Wohnungsleerstände in allen Wohnquartieren in Halle und Bitterfeld ab. Ein Leerstandsanstieg ist in Merseburg und geringfügig in Weißenfels zu verzeichnen.



Wohnungsleerstand

Wohnort	2020	2021	2022
Halle gesamt	9,8	9,8	9,2
davon Halle-Neustadt	11,5	12,2	12,1
davon Halle Silberhöhe	18,3	19,7	18,6
davon Halle Nord + Ost	1,4	1,4	1,3
davon Halle Süd	8,0	6,6	5,2
Merseburg	15,4	20,9	26,7
Weißenfels	11,3	9,3	9,8
Bitterfeld-Wolfen	21,3	16,9	12,1
Gesamt	10,5	10,4	10,0

Alle Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres.

Für das Geschäftsjahr 2022 war ein Leerstand von circa 10 Prozent erwartbar; insoweit war der im Jahr 2022 erreichte Stand von 10 Prozent zufriedenstellend. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Leerstandsquote von circa 9,4 Prozent prognostiziert.

Wohnung vor der Renovierung
im Lutherviertel Halle (Saale)

Mietzahlungen und Mietrückstände

Abgeschlossene Verträge einzuhalten und zu erfüllen – pacta sunt servanda – ist ein allgemeiner Rechtsgrundsatz und gilt auch im Mietrecht.

Bei einem Mietverhältnis handelt es sich um ein Dauerschuldverhältnis, das auf wiederkehrende, sich über einen längeren Zeitraum wiederholende Leistungen und Gegenleistungen gerichtet ist und nur einmal in einem Vertrag vereinbart werden muss. Nicht alle Mieter kommen ihren Verpflichtungen immer vollständig nach. Somit treten Störungen bei der laufenden Mietzahlung oder der Begleichung der Betriebskostennachzahlung auf. Hier steht die Aufgabe, die so entstandenen Zahlungsrückstände schnell mit den Betroffenen zu analysieren und Lösungen zu finden, um die aufgelaufenen Forderungen abzubauen. Erfahrungsgemäß gelingt dies durch eine persönliche Kontaktaufnahme beispielsweise durch Terminvereinbarungen in den Geschäftsstellen oder direkten Hausbesuchen bei den jeweils betroffenen Mieterinnen und Mietern. Parallel hierzu werden alle Mietenkonten kontinuierlich überprüft. Im Ergebnis dieses Engagements ist es gelungen, zügig mit den Kunden zuverlässig bedienbare Ratenvereinbarungen abzuschließen. In Zusammenarbeit mit den zuständigen Institutionen der Stadt Halle (Saale) konnten so bestehende Forderungen sozialverträglich Schritt für Schritt abgebaut werden.

Im Jahr 2022 sind insgesamt 250 Ratenvereinbarungen abgeschlossen worden. Dadurch wurden Forderungen in Höhe von ca. 179 Tsd. Euro gesichert. Der dennoch zu verzeichnende Anstieg der Zahlungsrückstände von kumulativ ca. 496 Tsd. Euro auf ca. 612 Tsd. Euro liegt in der zum Teil geringen finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter begründet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 77 fristlose Kündigungen ausgesprochen, die in 38 Fällen zu einer Räumungsklage führten. In 16 Fällen kam es bedauerlicherweise zu einer Zwangsräumung. Die Räumung konnte in 22 Fällen durch das Begleichen der ausstehenden Forderungen abgewendet werden. Parallel zu den vorgenannten Klagen wurden 109 Mahnverfahren mit einem Gesamtwert von ca. 155 Tsd. Euro durchgeführt.

Um die Arbeit im Forderungsmanagement auf einem entsprechenden hohen Niveau durchzuführen, war es auch im Berichtszeitraum notwendig, dass die Mitarbeiterinnen an Weiterbildungs- und Qualifikationsmaßnahmen teilnahmen. Diese wurden in Form von Onlineseminaren und Präsenzveranstaltungen wahrgenommen.





Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter

Wer wohnt bei uns? Welche Wünsche lassen sich möglicherweise aus der Altersverteilung der Mieter und Mieterinnen an den verschiedenen Wohnungsstandorten aus der Alterszusammensetzung ableiten?

Für die Genossenschaft ist die Altersstruktur der Mitglieder und damit der Mieterschaft von großem Interesse. Schließlich gehen mit dem Haushaltsalter auch bestimmte Wohnwünsche einher. So verändert sich beispielsweise die mögliche Angewiesenheit auf einen Aufzug im Gebäude, ein Bedarf an Alltagshilfen, wie einen Rollator oder Rollstuhl mit zunehmendem Alter.

Die Alterszusammensetzung erlaubt aber noch weitere Rückschlüsse. So weisen beispielsweise größere Anteile an jüngeren Haushalten darauf hin, dass hier möglicherweise in den nächsten Jahren

mit einem höheren Mieterwechsel zu rechnen ist. Ältere Haushalte hingegen bleiben eher länger in der bewohnten Wohnung.

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 gegenüber dem Vorjahr erhöht (+0,8 Prozent), das Alter der Pensionärinnen und Pensionäre hat sich hingegen leicht verringert (-0,2 Prozent). Die Gegenüberstellung der Mieteranzahl in den verschiedenen Altersgruppen – und zwar der Jahre 2001 und 2022 – zeigt anhand der Säulendarstellung, wie stark sich die Alterszusammensetzung der Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft innerhalb der letzten zwei Jahr-

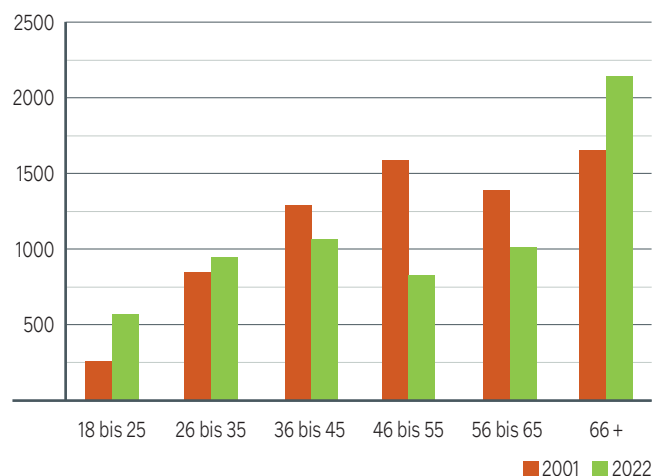


»Unsere Genossenschaft ist attraktiv für junge Menschen. Der Anteil der jüngeren Haushalte ist im Jahr 2022 gestiegen.«

Katrin Ahrens,
Referentin des Vorstandes

zehnte 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 bis 45 Jahre) und den beiden nachfolgenden Altersklassen gegenüber. Teilweise ist dies während der letzten mehr als zwei Jahrzehnten auf den Übergang zwischen den einzelnen Altersklassen zurückzuführen, also dem »Herauswachsen« aus einer Altersklasse in die nächsthöhere. Insgesamt wird die Bewohnerschaft der Genossenschaft jünger. Die Haushaltsgründungen und jüngeren Haushalte sind Teil des Generationenwechsels in den Wohngebieten der Genossenschaft. Die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern schrumpft immer noch, der Anteil der Mieterinnen und Mieter im Rentenalter steigt aktuell nicht an, ist aber bereits vergleichsweise hoch. Kein Wunder, ist diese Altersgruppe doch der beständigste Teil der Mieterschaft.

Entwicklung Mieterzahl in den Altersklassen, 2001 und 2022
(Angabe Anzahl Mieter des Bauverein Halle Leuna eG)



In Halles Innenstadt:
Schülershof 12



Sozialmanagement

Nach der coronabedingten Zwangspause waren wir in der Lage, mit dem Wegfall der meisten Einschränkungen im Jahr 2022 zahlreiche Veranstaltungen wieder in nahezu gewohnter Form anzubieten.



Entspanntes Treffen
beim Häkelkränzchen

Anfang des Jahres hatte sich das Sozialmanagement bei einigen Aktionen für ein besonderes Format entschieden, um Schritt für Schritt wieder einen Weg zurück in die Normalität zu finden. So fanden die Feiern zum Frauentag am 8. März 2022, die in den beiden Jahren zuvor ausfallen mussten, kurzerhand »to go« statt: Statt in den Büros verteilten die Mitarbeiterinnen draußen in allen Außengebieten Rosen und Süßigkeiten. Viele Frauen waren der Einladung gefolgt. Aufgrund der guten Resonanz nahm das Sozialmanagement auch einen »Krimi to go« ins Programm.

Weitere, regelmäßige Veranstaltungen konnten ebenfalls wieder stattfinden, und das Angebot in den sechs Treffpunkten im Lutherviertel, in Halle-Neustadt, im Thaeerviertel, in der Silberhöhe, in Merseburg oder Weißenfels war so vielfältig und umfangreich wie in der Zeit vor Corona. Ob Leseabende, Bibliotheksbesuche, Seniorensport, Yoga,

Kreativzirkel, Tanz oder Chor, ob Männerabende, Kaffeerunde oder gemeinsames Frühstück, ob Stadtteilspaziergänge, regelmäßige Ausflüge mit dem Bus oder das beliebte Mieterfest im Bergzoo Halle – alle Veranstaltungen wurden sehr gut angenommen. Auch die Oster- und Weihnachtsfeiern waren sehr gut besucht. Beispielhaft genannt sei hier die Weihnachtsfeier in Weißenfels, an der mehr als 50 Personen teilnahmen. Das Adventsfrühstück in Bitterfeld fand sogar an zwei Terminen statt, so groß war die Resonanz.

In den vielen Gesprächen konnten die Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements so etwas wie ein »Aufatmen« bei unseren Mieterinnen und Mietern spüren, die sich über persönliche Begegnungen und gemeinsame, schöne Erlebnisse freuten. Die Rückkehr zum persönlichen Miteinander und zur aktiven Gemeinschaft ist wesentlich für unsere Genossenschaft. Denn als Wertegemeinschaft

gehören ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und ein engagiertes Füreinander zu unserem Wesenskern.

Für die Geschichtswerkstatt des Bauvereins in Halle-Neustadt hatte die coronabedingte besucherlose Zeit im vergangenen Jahr ebenfalls ein Ende. Das Museum bewahrt das städtebauliche Erbe der einstigen Chemiarbeiterstadt und ordnet es sachlich-historisch ein. Kernstück ist ein Stadtmodell, das den Bauzustand der einst größten Planstadt der DDR Mitte der 80er Jahre zeigt. Im Jahr 2022 fanden wieder Vorträge und Filmvorführungen statt und auch die Besichtigung einer DDR-Wohnung in Halle-Neustadt, welche die Auszubildenden der Genossenschaft 2019 eingerichtet haben, ist wieder möglich. Langfristig ist geplant, die Geschichtswerkstatt neu auszurichten und umzugestalten.

Kaum hatte die Corona-Pandemie Anfang 2022 ihren größten Schrecken verloren, wurden wir mit den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine konfrontiert. Die Mitarbeiterinnen des Socialmanagements, die nah dran sind an den Familien und deren täglichen Herausforderungen, spürten in vielen Gesprächen mit unseren Mieterinnen und Mietern die Sorge über die sehr stark gestiegenen Energiepreise. Viele befürchteten außerdem aufgrund der hohen Energiekosten die Schließung unserer Treffpunkte, die gerade wieder geöffnet worden waren.



Stadtmodell aus der
Geschichtswerkstatt



Vorstand Guido Schwarzendahl nahm diese Befürchtungen zum Anlass, um im September bis Dezember 2022 in unseren Treffpunkten über die Energiekrise und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft zu informieren. Er betonte, dass die Herausforderungen nur gemeinsam zu bewältigen seien und wies auf das Wohngeld als staatlichen Zuschuss hin, auf den einkommensschwache Haushalte einen Rechtsanspruch haben. Außerdem gab er zahlreiche Energiespartipps. Die Veranstaltungsreihe zur Energiekrise wurde von unseren Mieterinnen und Mietern sehr gut angenommen.

Die Unsicherheit unserer Mieterinnen und Mieter hinsichtlich hoher Energiekostennachzahlungen spürten auch die Mitarbeiterinnen des Sozial-

Wohnungseinrichtung aus den
70er Jahren der DDR.



»Wir nahmen einen gestiegenen Beratungsbedarf bezüglich der Energiekrise und dem Beantragen von Wohngeld wahr. Hier herrschte große Unsicherheit bei unseren Mieterinnen und Mietern.«

Karolin Fraß, Sozialmanagement



managements. Sie verzeichneten zum Beispiel eine wachsende Nachfrage und einen steigenden Beratungsbedarf hinsichtlich der unterjährigen Verbrauchsinformation. Seit 2022 müssen Vermieter gemäß der novellierten Heizkostenverordnung ihre Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Energieverbrauch für Heizen und Warmwasser informieren.

Auch die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die sich zum Thema Wohngeld beraten ließen oder einen Wohngeldantrag stellten, ist 2022 angesichts explodierender Energiekosten gestiegen. Viel Beratungsbedarf gab es darüber hinaus auch zu den Themen Pflegegrad, Vorsorgevollmacht und Wohnraumanpassung und hier insbesondere zu Badum-

bauten. Wir bieten unseren älteren Mieterinnen und Mietern den altersgerechten Umbau ihrer Wohnung an, damit sie möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Vor allem in Bitterfeld hat unser Team einen enorm hohen Bedarf an Sozialbetreuung registriert. Daraus resultierte die Idee, auch in Bitterfeld einen Treffpunkt für unsere dort lebenden Mieterinnen und Mieter einzurichten.



STRÖER

STRÖER

WIR SIND HEIMAT

ZU HAUSE BEIM BAUVEREIN



IHR VERMIETER MIT HERZ
BAUVEREIN
HALLE & LEUNA eG

Litfaßsäule am Robert-Franz-Ring in Halle (Saale)

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

2022 hat sich viel in Sachen Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und Erscheinungsbild des Bauvereins getan. Im Berichtszeitraum haben wir intensiv an der Weiterentwicklung unserer Marke Bauverein Halle & Leuna eG gearbeitet.



»Im Jahr 2022 stand besonders die Planung und Organisation von zukünftigen Marketingaktivitäten im Fokus. Hierzu gehörte die Entwicklung von kreativen Konzepten, Botschaften und Werbematerialien – abgestimmt auf vorab definierte Ziele und Zielgruppen.«

Ulrike Greisert, Öffentlichkeitsarbeit



Hierzu haben wir zunächst Anfang des Jahres interne Workshops in Kleingruppen durchgeführt, an denen nahezu alle Mitarbeitenden teilgenommen haben und zu Wort kommen konnten. Ziel der Workshops war es, von innen heraus Herausforderungen, Stärken und Schwächen des

Bauvereins zu identifizieren und aus diesen Ergebnissen ein gemeinsames Wertesystem zu schaffen. Der Ablauf der Workshops sowie die Präsentation des Wertekodex sind erfolgreich verlaufen. Die Umsetzung des Wertekodex wird auch im Jahr 2023 fortgeführt.

Um eine konsistente Umsetzung unserer Markenidentität sicherzustellen, haben wir gemeinsam mit einer Marketing Agentur auch ein neues Corporate Design inklusive Logo, Farben und Schriften entwickelt. In Zusammenarbeit mit der Agentur haben wir begonnen, alle Werbe- und Arbeitsmaterialien entsprechend anzupassen.

Dank dieser Zusammenarbeit konnten wir unser Portfolio an Werbemaßnahmen erweitern. Dieses umfasst unter anderem ein neues Motiv für unsere gebuchten Roadside-Screens – dabei handelt es sich um Werbetafeln an stark frequentierten Verkehrsknotenpunkten – sowie die Gestaltung von Bauschildern, Flyern und Anschreiben für unser Urban Farming-Projekt. Auch ein neuer

Energiespar-Flyer kam 2022 zum Einsatz, um die Mieterinnen und Mieter für das Thema zu sensibilisieren. Darüber hinaus haben wir eine LED-Bande in der Spielstätte der Damen-Basketballmannschaft »GISA LIONS« entwickeln lassen.

Zur Verbesserung der internen Kommunikation haben wir zudem einen monatlichen Mitarbeiternewsletter eingeführt, der alle Mitarbeitenden über wichtige Neuigkeiten aus den Abteilungen und allgemeine Themen aus der Wohnungswirtschaft informiert.

Weiterhin haben wir unsere drei bevorstehenden Marketingkampagnen, die Teil des ganzheitlichen Marketingkonzepts sind, vorbereitet. Gegen Ende

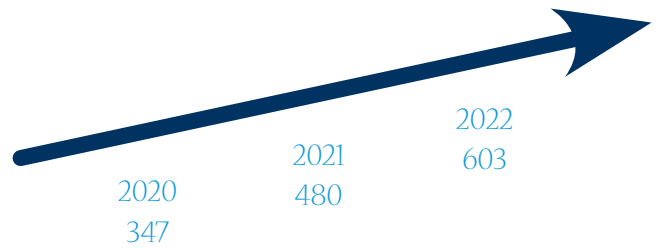


des Jahres fiel die Entscheidung für die Werbeflächen unserer »Herzkampagne« und die endgültige Festlegung des Mediaplans. Diese erste Kampagne, die das neue Image des Bauvereins als »Ihr Vermieter mit Herz« nach außen transportieren soll, startete im Januar 2023.

Wir haben außerdem alle Marketingkanäle, Print und online, kontinuierlich und regelmäßig bespielt. Dazu haben wir Neuigkeiten auf unserer Website veröffentlicht, Beiträge und Storys auf Instagram gepostet und viermal im Jahr über unser Mietermagazin »Bauverein aktuell« informiert.

Auch haben wir erneut das beliebte Zoofest im Juni 2022 für unsere Mieterinnen und Mieter veranstal-

Die Anzahl unserer Follower auf Instagram steigt. Folgen auch Sie uns gerne. Einfach diesen QR-Code scannen, gegebenenfalls die App herunterladen, anmelden, und immer auf dem Laufenden sein.



Leuna-Chemie-Stadion Halle (Saale)



tet. Dazu haben wir Plakate, Wegweiser sowie die Bollerwagen und Hawazuzies (Handwagen zum Ziehen) neugestaltet.

Das gesellschaftliche Engagement für Vereine haben wir ebenso erweitert: Die Tafel Halle unterstützten wir bei der Finanzierung eines neuen Transporters, auf dem nun unser Bauverein-Logo einen Platz neben anderen Unterstützern hat. Neue Sponsoring-Werbeflächen haben wir im Familienblock des HFC-Stadions und durch die Unterstützung des Ghostdragons e. V. auf einem Drachenboot erhalten.



Werte verbinden – Miteinander

Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen, die das gleiche Ziel verfolgen. Angetrieben von der Kraft der Gemeinschaft stellt der Bauverein seit mehr als 100 Jahren guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Schließlich wusste schon Genossenschaftsbegründer Friedrich Wilhelm Raiffeisen: »Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.«



Miteinander

Solidarität und Zusammenhalt machen uns als Genossenschaft stark. Das Miteinander im Team und die enge Beziehung zu den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern fördert die Zufriedenheit.

Miteinander zu arbeiten, zu leben und zu feiern spiegelt daher den Kern unseres Bauvereins wider. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir nur im Miteinander unsere Ziele erreichen können und dass die Stärke einer Gemeinschaft aus der Zusammenarbeit und Solidarität ihrer Mitglieder besteht.

Deshalb ist das Miteinander auch einer der zentralen Bausteine unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Wir pflegen ein respektvolles, offenes Miteinander, das auf Vertrauen und Wertschätzung basiert und das in all unseren Handlungen und Entscheidungen zum Ausdruck kommt. Besonderen Wert legen wir auf die enge Beziehung

Die schönsten Synonyme:

.....

mit vereinten Kräften	gemeinsam
gemeinschaftlich	Hand in Hand
Seite an Seite	in Gemeinschaft
zusammen	vereint

zu unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie auf die Zusammenarbeit im Team.

Das gelebte Miteinander findet bei uns nicht nur im Arbeitsalltag, sondern auch in unseren gemeinsamen Veranstaltungen wie dem Zoofest oder bei unserem Gemeinschaftsgartenprojekt seinen Ausdruck. Hier haben wir die Möglichkeit, uns besser kennenzulernen, uns auszutauschen und unsere Gemeinschaft zu stärken.

Denn nur im Miteinander können wir unsere Ziele erreichen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieter fördern.



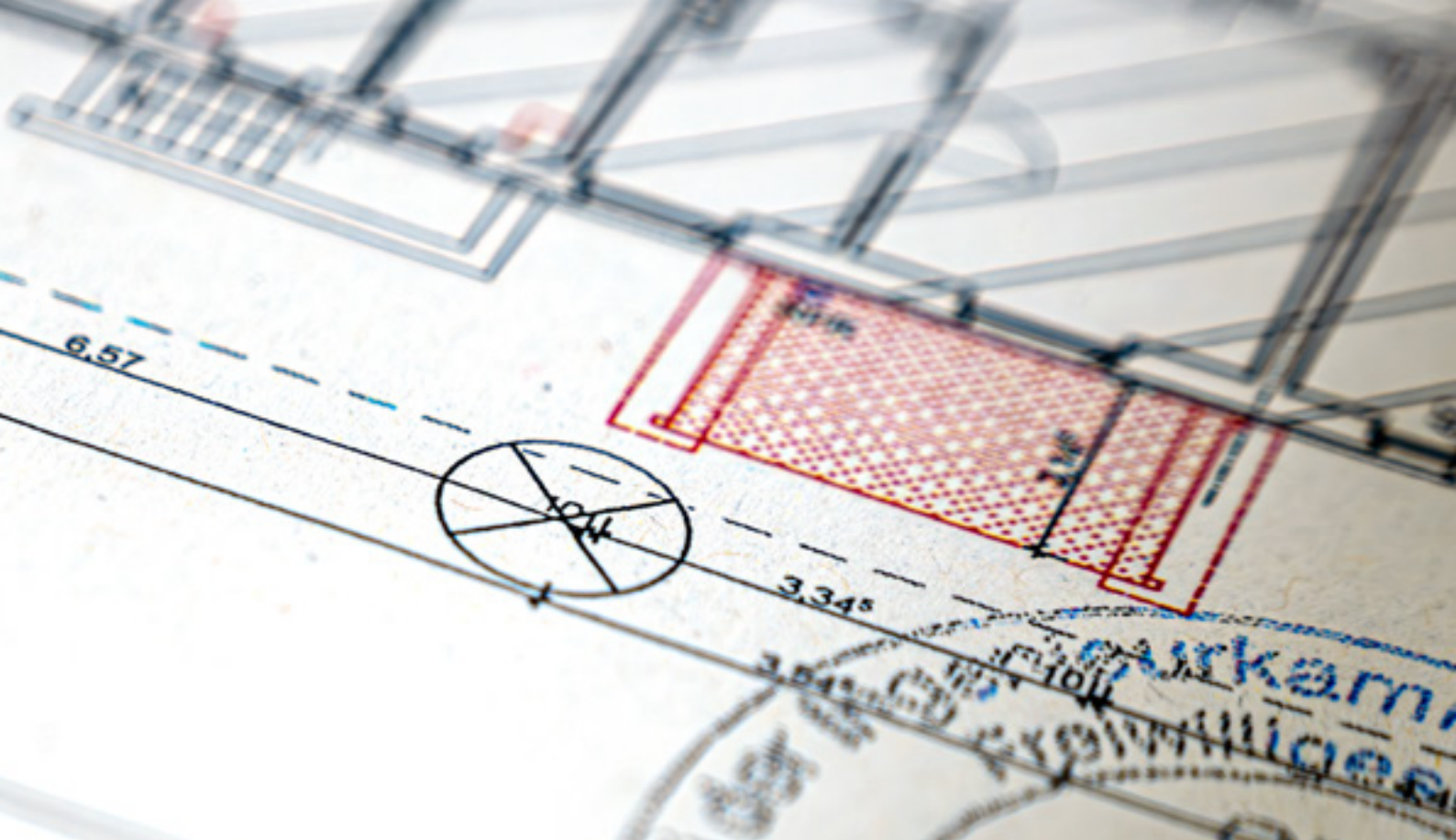
Barriere

91 Eigentümer:
Bauverein
& Leuna eG

10,02

Index:





Wir bauen auf die Zukunft

Innovative Ideen und nachhaltige Lösungen sind gefragt

Das Jahr 2022 war ein erfolgreiches Jahr für uns in Bezug auf die Entwicklung und Umsetzung unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Als traditionsreiche Genossenschaft setzen wir uns seit Jahren dafür ein, unseren Bestand auf einem attraktiven Stand zu halten und damit langfristig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dabei legt unsere Genossenschaft großen Wert darauf, den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter zu entsprechen. Mit unserem ganzheitlichen Ansatz setzen wir aber nicht nur auf Qualität

und Langlebigkeit, sondern auch auf eine ressourcenschonende und sozialverträgliche Bauweise.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über unsere aktuellen Bauprojekte, die Herausforderungen sowie Erfolge und erhalten Einblicke in unsere Zukunftspläne.


Instandsetzung und Modernisierung unserer Gebäude

Die Ansprüche an Wohnraum verändern sich im Laufe eines menschlichen Lebens, beispielsweise aufgrund von Familienvergrößerung oder -verkleinerung, beruflichen Veränderungen oder aus Altersgründen. Flexibler Mietwohnraum, wie ihn unsere Genossenschaft bietet, wird zunehmend nachgefragt. Eine wachsende Zahl Älterer und Menschen mit Einschränkungen in unserer Mieterschaft erfordert barrierearmen Wohnraum, der auch die Nutzung von Rollstühlen und Gehhilfen ermöglicht. Um den Bedürfnissen aller Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden und den Wohnungsbestand langfristig zu erhalten, haben wir auch im Berichtsjahr 2022 unsere Quartiere kontinuierlich weiterentwickelt.


Einen großen Teil des Investitionsvolumens unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen setzen wir für die Aufzugseinbauten in Halle-Neustadt sowie in der Silberhöhe ein. Ein barrierefreier oder zumindest barrierereduzierter Zugang zur Wohnung ist für die verschiedensten Mietergruppen ein großer Gewinn. Seniorinnen und Senioren, aber auch Haushalte mit kleinen Kindern oder Menschen mit Einschränkung profitieren von der gewonnenen Wohnqualität.

Darüber hinaus nutzten wir die Zeit der Aufzugseinbauten auch, um die Gebäude optisch zum Beispiel durch einen frischen Fassadenanstrich im Falladaweg 1 bis 8 sowie energetisch durch den Aufbau eines Wärmedämmverbundsystems wie in der Dukatenstraße 8 bis 11 aufzuwerten.

In neuem Glanz erstrahlt auch die Fassade unseres Gebäudezugs in der Gellertstraße 38 bis 50 in Halle-Neustadt. Hier führten wir eine umfassende



Moderne Aufzüge,
höherer Komfort:
Aufzugseinbauten
im Maiglöckchenweg
in Halle (Saale)



Gellerstraße 38 in Halle (Saale):
auch modern hinter der Fassade

Sanierung der Außenfugen durch, brachten einen neuen Farbanstrich auf und erneuerten Balkontrennwände und Regenbleche sowie die Dachhaut.

In unseren genossenschaftlichen Häusern sollen sich alle willkommen fühlen. Die 2022 sanierten Treppenhäuser haben ihren Beitrag dazu geleistet. Die entsprechenden Malerarbeiten führten alleamt unsere eigenen Maler durch. Während die Wandfliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten erfolg-

reich durch externe Partner ausgeführt wurden. Für einen ansprechenden Empfang sorgen die aufgefrischten Treppenhäuser in Halle Altstadt in der Fritz-Hoffmann-Straße 40 bis 42, Brucknerstraße 1 bis 3, Am Bergmannstrost 8 und 22, Thaerstraße 21; in Halle-Neustadt in der Unstrutstraße 7 und 9; in Weißenfels in der Lisztstraße 34 bis 38 sowie in Bitterfeld im Fläminger Ufer 1 bis 4.



Die Wohnungen unserer Genossenschaft sind für unsere Mieterinnen und Mieter ein sicherer Rückzugsort. Deshalb nahm auch die Wohnsicherheit im Jahr 2022 einen hohen Stellenwert ein. Bestandteil der jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen waren der Einbau von Gegensprechanlagen, Klingelanlagen, Brandschutztüren für Wohnungen und Keller sowie die Erneuerung des Rauch- und Wärmeabzugs. Beispielhaft zu nennen ist hier die umfassende Maßnahme in der Daniel-Defoe-Straße 5 bis 12.

»Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir diverse Baumaßnahmen umsetzen können und dadurch die Sicherheit und den Komfort unserer Gebäude optimiert.«

Sebastian Westphal,
Projektleiter Gebäudetechnik





Baugerüst für Balkonanbauten in der Auenstraße in Bitterfeld-Wolfen

Für die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter ist auch die Funktionstüchtigkeit unserer Rauchwarnmelder unerlässlich. Deshalb steht alle zehn Jahre der Tausch der rund 21.600 Rauchwarnmelder im gesamten Wohnungsbestand an. Den Kompletttausch nahm unsere Genossenschaft zum Anlass, von drei verschiedenen auf einen einzelnen Anbieter zu wechseln, um den administrativen Aufwand zu minimieren. Bis 2025 soll der gesamte Gebäudebestand durch die neuen fernwartbaren Rauchwarnmelder ausgetauscht sein.




Das Investitionsvolumen für Modernisierung und Instandhaltung belief sich im letzten Geschäftsjahr auf rund

12.603

Tsd. Euro.

Für das kommende Geschäftsjahr wurde im Jahr 2022 der umfangreiche Balkonanbau weitergeplant. In Weißenfels sollen 12 Balkone im Brahmweg 36 bis 38 montiert werden. Auch in Bitterfeld sorgen zukünftig in der Auenstraße 12 bis 18 und in der Martin-Luther-Straße 2 bis 6 jeweils 24 beziehungsweise 18 Balkone für mehr Wohnkomfort.

Vielfältige Investitionen und Projekte



Erfolgreiche Strangsanierung in der
Wolfgang-Borchert-Straße 57 bis 73



Investition
in Strang-
sanierung

143

Tsd. Euro

Während andere Modernisierungen und Instandhaltungen wie Aufzugseinbauten oder Treppenhauissanierungen nach dem erfolgreichen Abschluss häufig auf den ersten Blick zu erkennen sind, so bleiben aufwendige Strangsanierungen unsichtbar. Und doch leisten sie einen immensen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes.



Die am 30. Oktober 2022 abgeschlossene Strangsanierung in der Wolfgang-Borchert-Straße in Halle (Saale) umfasste den Austausch der vertikalen Wasserrohrleitung, sprich: die Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitung. Neu eingebaut wurden automatisierte Zirkulationsventile, die eine sichere und energiesparende Wasserversorgung ermöglichen. Sie sind zuständig für die Warmwasserverteilung im gesamten Objekt. Für jede Wohneinheit ermitteln sie automatisch den Bedarf an Warmwasser. Das sorgt für weniger Druck- und Energieverluste.

Während der Sanierung bedeutete die aufwendige Strangsanierung einen hohen Komfortver-

lust für die Mieterinnen und Mieter, da unter anderem das Wasser zeitweise abgestellt werden musste. Doch der Komfortgewinn übertrumpft dies deutlich: Rohrbrüche durch Materialermüdung und Korrosion gehören der Vergangenheit an oder bleiben aus. Durch die neuen Leitungen erhöht sich auch die Hygiene in der Trinkwasserversorgung. Die eingesparte Energie macht sich positiv in der Betriebskostenabrechnung bemerkbar. Insgesamt investierte die Bauverein Halle & Leuna eG 143 Tsd. Euro in die Strangsanierung für eine sichere und energieeffiziente Trinkwasserversorgung.



Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld

Die Hausmeister und Hauswarte sind in der Organisationsstruktur der Genossenschaft dem Bereich Vermietung und Vermarktung zugeordnet. Auch im Geschäftsjahr 2022 sicherten diese Kollegen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung unserer Liegenschaften.



Treppenhaus in Bitterfeld-Wolfen

Schwerpunkte der täglichen Arbeit sind insbesondere die Themen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in unseren Wohngebäuden und deren Umfeld. Regelmäßig kontrollieren sie die Durchführung von Grünlandpflege, der Straßen- und Gehwegreinigung, des Winterdienstes und der Müllentsorgung. Damit leisten unsere Hausmeister einen essentiellen Beitrag für ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld. Zudem sind unsere Hausmeister ständig im Wohngebiet präsent und somit erste Ansprechpersonen für die Mieterinnen und Mieter.

Nicht zu vergessen sind die ebenso verantwortungsvollen Aufgaben der Hausmeister im Rahmen unserer Verkehrssicherungspflichten. Exemplarisch zu nennen sind hier regelmäßige Kontrollen der Dach-, Keller- und Treppenhausbeleuchtung sowie der Aufzüge und Leerwohnungen.

Die neue Fassadengestaltung an der Wittenberger Straße 16 in Halle Silberhöhe



Grün- und Freiflächengestaltung

Als Genossenschaft ist es uns ein wichtiges Anliegen, unseren Mitgliedern ein attraktives und nachhaltiges Wohnumfeld zu bieten. Denn wir sind der festen Überzeugung, dass ein gepflegtes Wohnumfeld einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden und zur Lebensqualität unserer Mitglieder leistet.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr zahlreiche nachhaltige und ökologische Maßnahmen in unseren Wohnanlagen umgesetzt, um das Wohl unserer Mitglieder und den Umweltschutz gleichermaßen zu berücksichtigen. In diesem Kontext sind wir bestrebt, Grün- und Freiflächen in unseren Wohnanlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln, um ein harmonisches und ansprechendes Umfeld zu schaffen, in dem sich unsere Mitglieder wohlfühlen können.

Eine Vorreiterrolle übernimmt das Klimaquartier im Lutherviertel, das sich in den letzten Jahren in den Bereichen effiziente Wärmegewinnung und -verteilung, Klimaanpassung im Wohnumfeld sowie Förderung klimagerechter Mobilitätsformen stark gewandelt hat. Im Berichtsjahr nahm hier das bedeutende Teilprojekt der (halb-)öffentlichen Wohnhöfe Gestalt an. Bis auf zwei der insgesamt acht Innenhöfe, konnten diese fertiggestellt werden. Während die Wohnhöfe bis vor ein paar Jahren ausschließlich aus Rasenflächen bestanden, so erblühen die Höfe in neuer Pflanzenvielfalt – von Wildblumenwiesen über Gehölzbepflanzung bis zur Dachbegrünung. Die neue Gestaltung erhöht einerseits die Resilienz gegenüber Hitze sowie Starkregenereignissen und steigert ander-

Mehr Aufenthaltsqualität für Klein und Groß:
Hof Lutherstraße 68/69 in Halle (Saale)



seits die Aufenthaltsqualität für Anwohnerinnen und Anwohner. Im Hof der Lutherstraße 68/69 beispielsweise wurde ein überdachter Treffpunkt mit drei Hollywood-Schaukeln in unterschiedlichen Höhen und Spielgeräte errichtet. In weiteren Höfen entstanden zudem überdachte Fahrradhäuser, die das sichere Abstellen von Fahrrädern und E-Bikes ermöglichen.



Fahradunterstand zwischen Brucknerstraße und Max-Reger-Straße in Halle (Saale)



Es grünt in vielen Quartieren: wie hier
am Wörmitzer Platz in Halle (Saale)



Ein weiterer Schwerpunkt 2022 war die Erneuerung von Müllcontainerplätzen an verschiedenen Standorten. In Halle wurde die Erneuerung des Müllcontainerplatzes am Balkeweg 1 bis 4 mit der Errichtung eines Fahrradständers kombiniert. Weitere Plätze sind an mehreren Häusern in der Leinestraße, in der Dammstraße 1 und 2 und am Fläminger Ufer 4 a und b in Bitterfeld entstanden. Außerdem entstand für das Quartier rund um die Roßbachstraße in Halle ein neuer Pkw-Stellplatz. Die Arbeiten konnten zum 1. April 2022 fertiggestellt werden, sodass die Vermietung im selben Monat startete.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in unseren Wohngebieten in Halle waren der Einbau diverser Fahrradstände und ein überdachter Fahrradplatz in der Hegelstraße 75 bis 77 b, die schrittweise Erneuerung der Kinderwagenauffahrten sowie das Aufstellen diverser Abstellboxen. Zudem starteten wir in Kooperation ein Urban Farming-Projekt am Ringelnetzweg. Die angelegten Beete stehen der Nachbarschaft zur Verfügung, um gemeinschaftlich Gemüse, Obst und Kräuter anzubauen und zu ernten. Eine Maßnahme, mit der unsere Genossenschaft die Aufenthaltsqualität und das Miteinander in den Quartieren fördern möchte. In Bitterfeld haben wir in diesem Zusammenhang einen neuen Spielplatz – Martin-Luther-Straße/Auenstraße/Emil-Obst-Straße/Fläminger Ufer – gebaut und in Betrieb genommen und im Wohngebiet Merseburg neue Bänke und Abfallbehälter aufgestellt.

Hier ist Platz:
Kötzschener Weg/Glückaufstraße



»Das Feedback unserer Mieterinnen und Mieter zu den Neugestaltungen unserer Freiflächen ist durchweg positiv. Das motiviert mich natürlich für kommende Projekte.«

Anne-Katrin Straube,
Grünflächenmanagement





Werte fördern

– mit Respekt

Respekt ist ein menschliches Grundbedürfnis. Wir sind davon überzeugt, dass jeder Mensch respektvoll behandelt werden sollte. Deswegen setzen wir uns dafür ein, dass Respekt und Wertschätzung im Umgang miteinander beim Bauverein großgeschrieben werden. Denn nur so können wir ein harmonisches Miteinander fördern und langfristige Beziehungen aufbauen.



Ruhepol:
Hafen im Quartier
Bitterfeld-Wolfen

Respekt

Ein gutes Miteinander basiert auf gegenseitigem Respekt – untereinander im Team und gegenüber unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern. Als traditionsreiche und nachhaltig agierende Genossenschaft zeigt sich unser respektvolles Verhalten auch in der Pflege unseres teils historischen Hausbestands und dem Schutz unserer Umwelt.

Die schönsten Synonyme:

Rücksichtnahme	Anerkennung
Beachtung	Bestätigung
Wertschätzung	Zuspruch
Anklang	Würdigung

Respekt zeigt sich in unserem täglichen Handeln. Wir legen besonderen Wert auf eine offene und respektvolle Kommunikation, die auf Vertrauen und Wertschätzung basiert. Denn nur so können wir eine Atmosphäre schaffen, in der sich alle Mitglieder, Mieterinnen und Mieter wohl und geschätzt fühlen.

Als gemeinwohlorientierte Genossenschaft zeigt sich unser respektvolles Verhalten nicht nur im Zwischenmenschlichen, sondern auch im Umgang mit unserer Umwelt. Besonders sichtbar ist unser

respektvolles Verhalten gegenüber Menschen und Umwelt in unserem Klimaquartier. Wir sind uns bewusst, dass wir nur begrenzte Ressourcen haben und dass es unsere Verantwortung ist, sie zu schützen und nachhaltig zu nutzen. Deshalb achten wir in unseren Projekten immer bestmöglich auf die Umweltauswirkungen, um uns für eine klimafreundliche Zukunft einzusetzen.

Denn nur mit Respekt können wir eine Gemeinschaft aufbauen, die langfristig erfolgreich ist und in der sich jeder Einzelne wertgeschätzt fühlt.



reber





Nachhaltiges Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft

Genossenschaften leben Nachhaltigkeit – wahrscheinlich wie kaum eine andere Rechtsform. Nachhaltigkeit ist bei uns kein Trend, sondern Teil eines erfolgreichen Geschäftsmodells. Das zahlt sich für unsere Mitglieder auch wirtschaftlich aus.

Kein Wunder, dass auf der ganzen Welt mehr als eine Milliarde Menschen Mitglied einer Genossenschaft sind. Doch was ist Nachhaltigkeit eigentlich? Nachhaltigkeit ist ein ganzheitliches Konzept: Es beschreibt das ausgewogene Erreichen ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Ziele, die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zur guten, bezahlbaren Lebensqualität beim Wohnen beitragen.

Deshalb ist das Geschäftsmodell der Genossenschaft auf Langfristigkeit und Fairness gegenüber Mitgliedern und Geschäftspartnerinnen und -partnern unter Verzicht auf kurzfristiges Renditestreben aus-

gelegt. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell belegen Genossenschaften in ihrem täglichen Handeln für ihre Mitglieder. Wie unsere Genossenschaft dies umsetzt, berichten wir im Folgenden.

Denn: Während für größere Unternehmen die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit zur Pflicht wird, ist sie bei uns bereits seit 14 Jahren ein wichtiger Teil unseres Geschäftsberichts. Schließlich gehört Transparenz zu den zentralen Werten unserer Genossenschaft. Die für einen Nachhaltigkeitsbericht relevanten Aspekte unserer Geschäftstätigkeit werden nachfolgend in die drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Soziales eingeordnet.

Ökologie

Wir erleben eine Zeit der vielfältigen Krisen. Dabei bleibt die größte Herausforderung unserer Zeit, unabhängig von der Aktualität anderer Krisen alles Denkbare zu unternehmen, um ein weiteres Ansteigen der Temperatur zu begrenzen.

Hintergrundwissen Klima

Dass sich das Klima wandelt, ist wissenschaftlich belegt: So ist die globale Mitteltemperatur

um etwa **1°C**

gegenüber der vorindustriellen Zeit gestiegen, der Meeresspiegel laut letzter Messung im November 2022

seit **1993**
um etwa **97 mm.**

2022 war gemeinsam mit 2018 das wärmste Jahr seit 1881 und das zwölfte Jahr in Folge.

Die exakten Ursachen und Zusammenhänge dieser Veränderungen sind zunehmend Gegenstand wissenschaftlicher und öffentlicher Diskussionen. Unbestritten ist, dass der vom Menschen verursachte Treibhauseffekt den Klimawandel massiv beschleunigt.

Quelle Temperatur: NASA <https://climate.nasa.gov/vital-signs/global-temperature/>

Quelle Meeresspiegel: NASA <https://climate.nasa.gov/vital-signs/sea-level/>

Quelle Info: Umweltbundesamt <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/trends-der-lufttemperatur#2022-zusammen-mit-2018-das-bisher-waermste-jahr-in-deutschland>

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

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

UPDATE:

Klimaziele der EU, der Welt und in Deutschland

Anspruch ...

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

Weltweit: Die Erderwärmung liegt aktuell bereits bei 1,1 Grad. Die Welt steuert trotz der Selbstverpflichtung, die Erwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen (das sogenannte 1,5-Grad-Ziel), mit den bisher gemachten Zusagen zur Einsparung



Unsere Quartiere
sind Lebensräume – hier:
Leinestraße, Bitterfeld-Wolfen

von Treibhausgasen auf einen Temperaturanstieg von bis zu 2,6 Grad zu. Die Emissionen steigen also derzeit, statt zu sinken – nach einem nur vorübergehenden Rückgang wegen der Corona-Pandemie geht es wieder steil nach oben. Dabei müssten die weltweiten CO₂-Emissionen bis 2030 um bis zu 50 Prozent gegenüber 2019 sinken, um die Erderwärmung bei 1,5 Grad zu begrenzen. Bis 2035 müssten die Emissionen sogar um 65 Prozent gegenüber 2019 sinken, so der Weltklimarat.

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

... und Wirklichkeit

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland erreichten im Jahr 2022 761 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente und liegen damit auf Vorjahresniveau (Minderung um 38,7 Prozent gegenüber 1990). Somit hat Deutschland im Jahr 2022 das im Klimaschutzgesetz hinterlegte Ziel von 756 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente verfehlt. Prägend für die Emissionsbilanz waren die Auswirkung des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, ein höheres Verkehrsaufkommen sowie eine milde Witterung. Die Corona-Pandemie hatte im Gegensatz zu 2020 und 2021 kaum noch Auswirkungen auf die Emissionsentwicklungen.

Die im Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor festgelegten Ziele wurden auch im Jahr 2022 nicht eingehalten. Statt 108 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente wurden im Jahr 2022 113 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente ausgestoßen – mehr als 5 Prozent zu viel. Das Sektorziel für den Gebäudebereich ist damit zum dritten Mal in Folge verfehlt worden!



Nahwärmenetzverlegung im Klimaquartier Lutherviertel in Halle (Saale)

Im Vergleich zum Jahr 2021 (120 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente) wurden jedoch 7 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente weniger ausgestoßen. Verantwortlich hierfür sind zwei Aspekte:

- 1) Ein Großteil der Wohnungen wird mit Erdgas (auch Fernwärme) beheizt. Die hohen Gaspreise, verursacht durch den Ukraine-Krieg, gekoppelt mit den Appellen der Bundesregierung, Gas einzusparen, führten zu einem nennenswert verringerten Gasverbrauch der Haushalte (ca. 8 Prozent).
- 2) Die milde Witterung erleichterte den geringeren Gaseinsatz. Insgesamt haben die privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahr 16 Prozent weniger Gas verbraucht als 2021. Der Emissionsrückgang geht somit im Wesentlichen auf Witterungs- und Sondereffekte zurück und ist folglich nicht strukturell nachhaltig. Die Tatsache, dass dennoch das Klimaschutzziel verfehlt wurde, lässt aus Sicht der Regierungskoalition nur den Schluss zu, dass ab dem Jahr 2024 bereits jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien (65-Prozent-Regel) betrieben werden muss.

Die Europäische Union reagiert mit dem Programm »fit for 55« auf die unbefriedigende Zielerreichung der Mitgliedsstaaten beim Klimaschutz. Maßgeblich mit einer deutlichen Erhöhung der jährlichen Sanierungsraten, um so den energetisch schlechtesten Gebäudebestand zügig zu sanieren.

Bis zum Jahr 2030 sollen Gebäude aus den Energieeffizienzklassen F, G und H der energetischen Sanierungsverpflichtung unterliegen – bis 2033 zusätzlich die Gebäude der Energieeffizienzklasse E. Denkmalgeschützte Gebäude sollen von den neuen Regelungen ausgenommen werden. Da durch die erneute Verschärfung bis 2033 zudem kein Gebäude mehr der Klasse E angehören soll, entsteht zusammengerechnet eine viel höhere Sanierungsrate. Darüber hinaus überlässt die

Kommission den Mitgliedsstaaten die Entscheidung, ob sie zusätzlich eigene und dann nochmals anspruchsvollere Standards festlegen wollen. Die bekannten Energieausweise sollen mit klaren und verbesserten Informationen ausgestattet werden. Die Mitgliedsstaaten werden dazu verpflichtet, ihren jeweiligen nationalen Gebäudesanierungsplan in ihre nationalen Energie- und Klimapläne zu integrieren.

Zur Finanzierung der aus der Sanierungsverpflichtung resultierenden und durchaus erheblichen Renovierungsmaßnahmen sieht die EU-Kommission entsprechend angemessene finanzielle Unterstützungsleistungen der Mitgliedsstaaten vor. Hierzu gehören besondere Finanzierungsmodelle, einschließlich der Beseitigung sogenannter nichtfinanzieller Barrieren wie beispielsweise die Aufhebung des Vermieter-Mieter-Dilemmas. Also der Sachverhalt, dass nach Modernisierungsleistung die regelmäßig eingesparten Heizkosten nicht die Modernisierungsumlage kompensieren und damit also sanierter Wohnraum deutlich teurer für die Mietenden wird. Hierbei stehen allerdings erhebliche Bedenken im Raum, inwieweit die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen aber auch die jeweiligen Versorgungsaufträge oder satzungsgemäße Zwecke von Wohnungsunternehmen neben der Erreichung der Klimaziele weiterhin verfolgt werden können. Einer notwendigen kurzfristigen Verdoppelung der Sanierungsrate infolge der Richtlinie und später weiteren Erhöhungen stehen zudem jetzt schon sehr knappe Handwerkskapazitäten im Weg.

Ohne Frage sind die Klimaziele im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und vor allem auch der nachkommenden Generationen für uns alle (überlebens)wichtig. Die Energiewende wurde in Deutschland bislang aber von uns allen über höhere Energiepreise und damit auch höhere Wohnkos-

ten finanziert. Durch den Krieg in der Ukraine und die Kompensation der russischen Pipeline-Gaslieferungen steigen die Energiepreise noch deutlich stärker an. Trotz der Entlastungspakete der Bundesregierung sind die Mietzahlungsfähigkeiten der Mieter stark unter Druck.

Allein für den Gebäudesektor wird aktuell von einer Investition von mehr als 260 Milliarden Euro für die nächsten Jahre auszugehen sein, um die oben skizzierten Klimaziele der EU im Mehrfamiliengebäudebestand bis 2033 zu erreichen. Die wird volkswirtschaftlich kaum zu leisten sein, aber ganz sicher wird jegliche energetische Modernisierung im Bestand auch die Nettokaltmieten über Modernisierungsumlagen ansteigen lassen. Hinzu kommt nun aktuell noch die CO₂-Bepreisung. Diese wird schlussendlich für Mieterinnen und Mieter von

Wohnraum für eine weitere Kostenerhöhung der Bruttowarmmiete sorgen. Bei vorsichtiger Betrachtung ist hier und in den nächsten Jahren von steigenden zusätzlichen jährlichen Wohnkosten von circa 20 bis 120 Euro je Haushalt auszugehen. Zusätzlich werden die Energiepreise sicher im Herbst wieder weiter ansteigen.

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 helfen, ein überproportionales Anwachsen der Mieten – bei steigenden Kosten, wie zum Beispiel die Bepreisung des CO₂-Ausstoßes – zu verhindern.

Unsere Genossenschaft hat bereits einen hohen energetischen Modernisierungsstand!

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist zu 74 Prozent modernisiert. Ein Viertel der Bestände ist teilmodernisiert und deutlich weniger als ein Prozent der Bestände sind völlig unsaniert und weisen damit keine energetischen Sanierungen auf. Lediglich dieser bislang nahezu unsanierte Gebäudeanteil wird nach aktueller Planung bis 2030 modernisiert werden, ebenso im Fokus sind die Wohnungen mit Einzelheizungen (Gasthermen) für Sanierungsmaßnahmen an diesen Systemen.

In der Vergangenheit haben wir mit Blick auf unseren Modernisierungsgrad keine kurzfristige und auch nicht zwingend eine mittelfristige Notwendigkeit für eine weitergehende energetische Modernisierung der Bestände gesehen. Absehbar zeigt sich aber nun mit dem Fortschritt des »fit for 55«-Programms im europäischen Gesetzgebungsprozess für den mittel- bis langfristigen Zeitraum weiterer energetischer Modernisierungsbedarf. Konkret wird dies aber erst deutlich werden, wenn der Gebäudemodernisierungsteil des europäischen Programms »fit for 55« die Hürden des Gesetzgebungsverfahrens auf EU-Ebene absolviert haben wird. Mit dem Übergang auf die dann nationale Gesetzgebung werden dann die neuen energetischen Mindeststandards auch für den Mietwohnungsbestand festgelegt werden.

Aus energetischer Sicht entspricht der Gebäudebestand der Genossenschaft bereits sehr gut den Anforderungen der Energiewende. Echte Pluspunkte sind hier die umfangreiche Nutzung der Fernwär-

me und eine Vielzahl von Modernisierungen in der Vergangenheit. In den nächsten Jahren werden die dezentral versorgten Wohnungen mit hohen Verbrauchswerten im Mittelpunkt der weiteren Einsparmaßnahmen stehen.

DER BAUVEREIN HAT MASSGEBLICHE KLIMAZIELE SCHON JETZT ERREICHT!

Zum Stichtag 31.12.2022 können bei einer Betrachtung des derzeitigen Gebäudebestandes mit den aktuellen Verbrauchsparametern gegenüber dem gleichen Gebäudebestand 1990 mit den damaligen Verbrauchsdaten nahezu die Hälfte der Energie eingespart werden. Bei den CO₂-Emissionen können gegenüber 1990 durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung bei Fernwärme und Blockheizkraftwerken mehr als 62 Prozent eingespart werden. Unsere Genossenschaft hätte also bereits heute nahezu auch die neuen verschärften Ziele der Bundesregierung zur CO₂-Absenkung bis zum Jahr 2030 (Verringerung um 65 Prozent) erreicht!

Ökonomie

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Es gibt wohl nur wenige Themen, die so oft diskutiert werden, wie das Thema Wohnen. Es geht um Preise, um Knappheit, aktuell auch um Energiepreise, es geht um Vermietung, Verwaltung, Wohnungsvermittlung und sehr oft überhaupt darum, eine (Wunsch-)Wohnung zu finden.

Kein Wunder – das Wohnen geht uns schließlich alle an und jede und jeder hat dazu eine Meinung, vor allem aber Erfahrungen. Gute und schlechte und meistens klare Vorstellungen, wie der Wohnungsmarkt idealerweise beschaffen sein sollte: einfach für alle zu bezahlbaren Konditionen die passende Wohnung!

Markttheoretisch geht es immer um die Frage, was das Wohnen nun eigentlich ist? Wirtschafts- oder Sozialgut? Und ist Wohnen nicht eigentlich ein Grundrecht und müsste es sich damit nicht einer Ökonomisierung entziehen lassen? Oder, ob der Staat nicht entweder, da wo Knappheiten unübersehbar vorherrschen, sehr viel neu bauen lassen müsste, zumindest den Neubau durch Förderungen anreizen müsste. Aber dann sollten es die richtigen Wohnungen sein, sprich: die günstigen, bezahlbaren.

Und wie sollen die Wohnungen verteilt werden; wie sollen gerade die weniger Leistungsfähigen ihre Wohnung bekommen? Ist eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit der erfolgversprechende Weg? Oder sollten alle großen Wohnungsvermietende enteignet werden, wie es in Berlin noch immer von Teilen der Bevölkerung gewünscht wird?

Es stellt sich die Frage, was ist das Selbstverständnis einer großen Genossenschaft bei der Bereitstellung von Wohnraum und welche ökonomischen Rahmenbedingungen gelten dabei?

Eine Wohnungsgenossenschaft ist zugleich auch ein Wirtschaftsunternehmen. Sie konkurriert wie im Fall des Bauvereins auf einem Markt mit verhaltener und an einigen Stellen auch geringer Nachfrage – verglichen mit vielen anderen Groß-



städten – mit vielen anderen Wohnungsanbietern um Mieterinnen und Mieter. Gleichzeitig ist jeder Vermieter, jedes Wohnungsunternehmen und damit auch die Genossenschaft völlig unabhängig von der Rechtsform abhängig von Finanzierungsbedingungen.

Die Genossenschaft muss also in einem stark umworbene Markt möglichst hochwertigen Wohnraum zu attraktiven Bedingungen für Mieterinnen und Mieter bieten können und zugleich als Wirtschaftsunternehmen bei dem Ringen um günstige Finanzierungsbedingungen gute Kennzahlen und damit betriebswirtschaftlichen Erfolg vorweisen. Somit sind die Investitionen in den Wohnungsbe-

»Die passende Wohnung für alle zu bezahlbaren Konditionen – wenn es um das Wohnungsangebot für unsere Mitglieder geht, haben viele eine ganz klare Vorstellung.«

Guido Schwarzendahl, Vorstand



Mehrfamilienhaus
in der Conradstraße
in Halle (Saale)

stand für Bestands- und Neumietende enorm wichtig als Argument für das Wohnen beim Bauverein und zugleich sind auch die Konditionen für die laufenden Finanzierungen wichtig, denn diese wirken mittelbar über das Zinsniveau auf den Mietpreis – und damit auch wieder auf die Attraktivität des Wohnens.

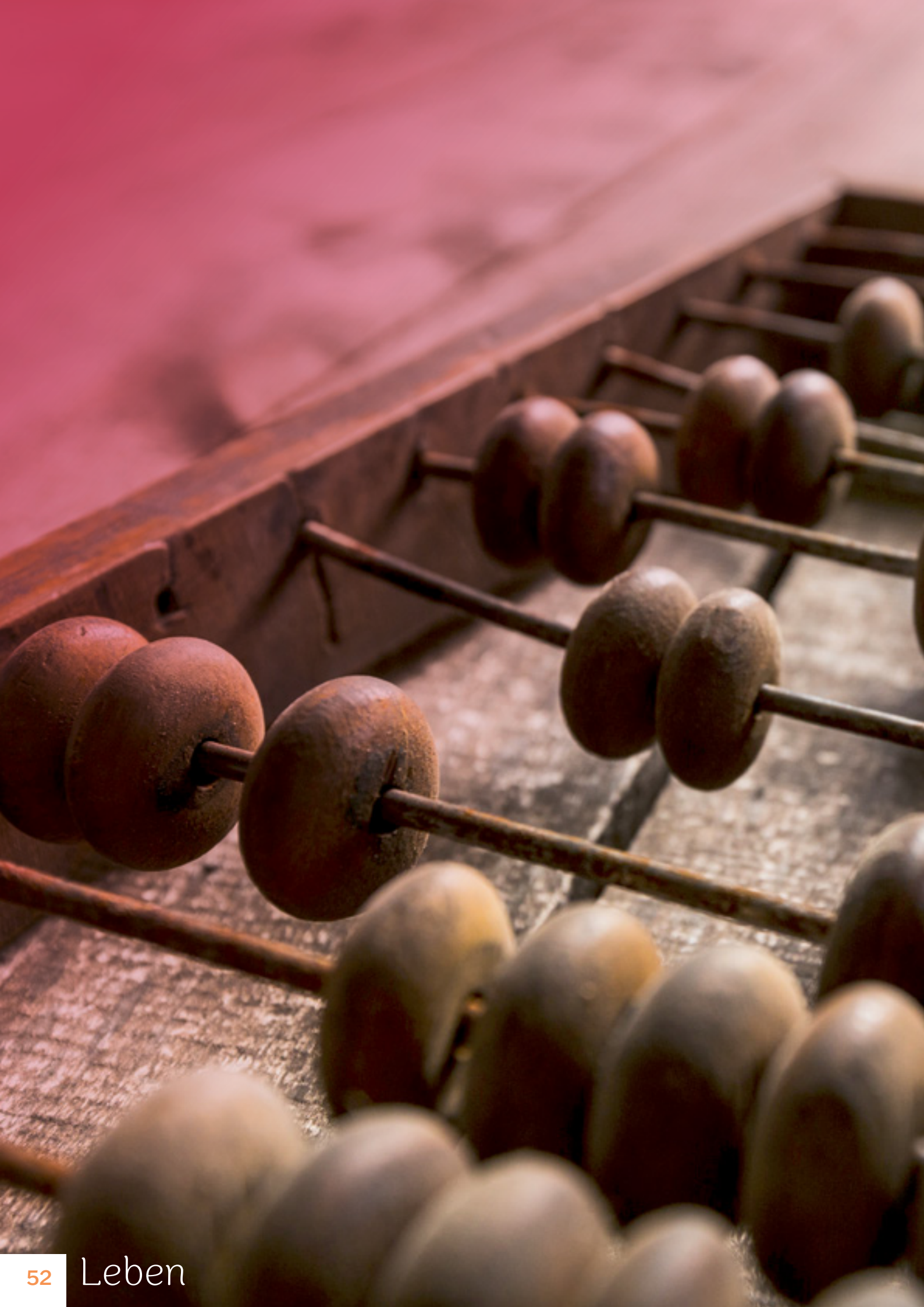
In einem marktwirtschaftlichen Wirtschaftssystem sind dies ökonomische Tatsachen. Danach richtet sich auch der Bauverein. Es gibt dennoch einen wichtigen Unterschied zwischen Genossenschaften und anderen Wohnungsanbietern. Es ist die Rechtsform der Genossenschaft. Mit der Rechtsform ist Nachhaltigkeit auch beim Wirtschaften

garantiert. Denn die Gewinne, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen, werden in einer Genossenschaft immer wieder investiert, bei den verschiedenen Baumaßnahmen, bei Instandhaltungen und auch bei einer Vielzahl der sozialen Angebote. So kommen die erzielten Gewinne der Wirtschaft aller Mitglieder zugute.

Die Genossenschaft gehört gesamtheitlich ihren Mitgliedern und deshalb kann kein Überschuss an externe Anteilseigner abfließen. Dies ist bei anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen grundlegend anders, weil hier der Gesellschafter oder Anteilseigner an dem erzielten Ergebnis partizipieren kann – und dies auch häufig macht.

Die Genossenschaft wird als wirtschaftliches, rentables Unternehmen geführt, aber ohne eine Profitmaximierung anzustreben. Denn der wirtschaftliche Erfolg soll zum Vorteil der Mitglieder erreicht werden und darf diese deshalb nicht überlasten durch zu hohe Mieten. Es sollte also – von allen Unwägbarkeiten des Marktes abgesehen – zunächst immer ein wirtschaftlicher Erfolg verfolgt werden, der zum Beispiel Investitionen in den Bestand erst ermöglicht. Zugleich darf dieser Erfolg aber nicht die langjährige Mieter- oder die Neukundschaft belasten.

Nach unserer festen Überzeugung verfolgen wir angemessene und möglichst langfristige Gewinne – damit wird eine ökonomisch strukturelle Nachhaltigkeit verfolgt, anstelle einer kurzfristigen Gewinnmaximierung. Welche Ergebnisse wir in der Genossenschaft im Jahr 2022 erzielt haben, erfahren Sie in diesem Bericht.



Finanzmanagement: Liquidität und Sicherheit

Nach wie vor richtet sich der Fokus auf die weitere Entschuldung der Genossenschaft und der strategischen Ordnung und Optimierung der Besicherungssituation. Angesichts dessen wurden die bestehenden Darlehen der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 planmäßig mit insgesamt 8,1 Mio. Euro getilgt. Neudarlehensaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht. Die Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich damit gegenüber dem Vorjahr um weitere 7 Prozent auf 107,5 Mio. Euro (Vorjahr: 115,6 Mio. Euro). Damit konnten die Darlehensverbindlichkeiten allein in den letzten fünf Jahren um 22,40 Prozent abgebaut werden. Die Tilgungsquote im Geschäftsjahr 2022 betrug 7,25 Prozent. Im gleichen Zeitraum sanken die Zinszahlungen um 19,48 Prozent auf nunmehr 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Die durchschnittliche Zinsbelastung bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2022 beträgt 2,26 Prozent (Vorjahr 2,62 Prozent). Die Objektbelastung in Euro pro Quadratmeter beträgt aktuell 235,50 Euro (Vorjahr 253,44 Euro).

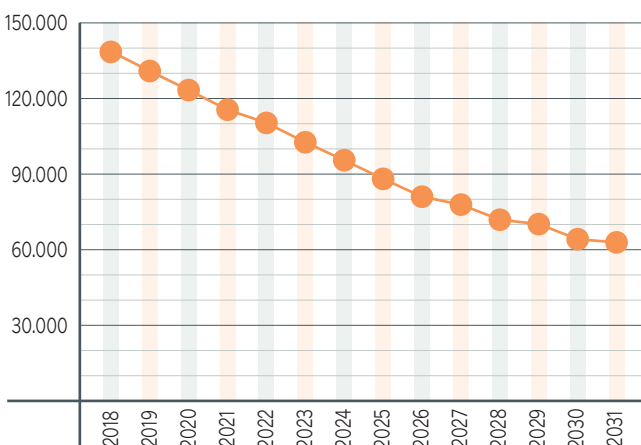
Für das kommende Geschäftsjahr endet die Zinsbindung bei Darlehen in Höhe von 8,5 Mio. Euro, die überwiegend mit einer variablen Zinsvereinbarung weitergeführt werden. Bei 61,11 Prozent der bestehenden Darlehen bestehen Zinsbindungen

für mehr als fünf Jahre, sodass Zinsänderungsrisiken als gering eingeschätzt werden. Die aus der Historie bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen geben darüber hinaus noch bis höchstens 2033 für Teile des Kreditportfolios weitere Planungssicherheit. Diesen Zinsswap-Vereinbarungen liegen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Micro-Hedge) zugrunde. Die bestehenden derivativen Finanzinstrumente zeigen zum 31.12.2022 einen negativen Marktwert von 0,4 Mio. Euro. Die mit aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten betragen zum Bilanzstichtag 11,6 Mio. Euro (Vorjahr: 14,2 Mio. Euro). Die Kreditverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner.

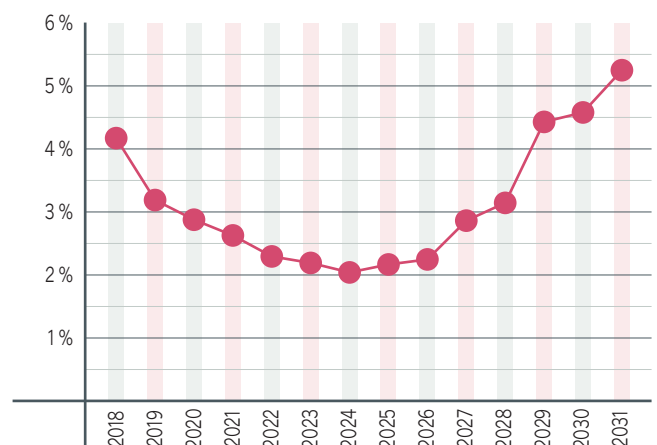
Der Finanzmittelbestand der Bauverein Halle & Leuna eG beträgt per 31.12.2022 7,9 Mio. Euro (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro).

Im Rahmen der von der Deutschen Bundesbank durchgeführten Bonitätsanalyse wurde die Genossenschaft erneut als notenbankfähig eingestuft. Die langjährigen, positiven Bonitätseinstufungen der Bundesbank bestätigen die Leistungs- und Finanzkraft der Genossenschaft.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Angaben in Tausend Euro)



Entwicklung des Fremdkapitalzinses – ab jeweiligem Ende der Zinsbindungsfrist unter Risikoannahmen (Angaben in Prozent)



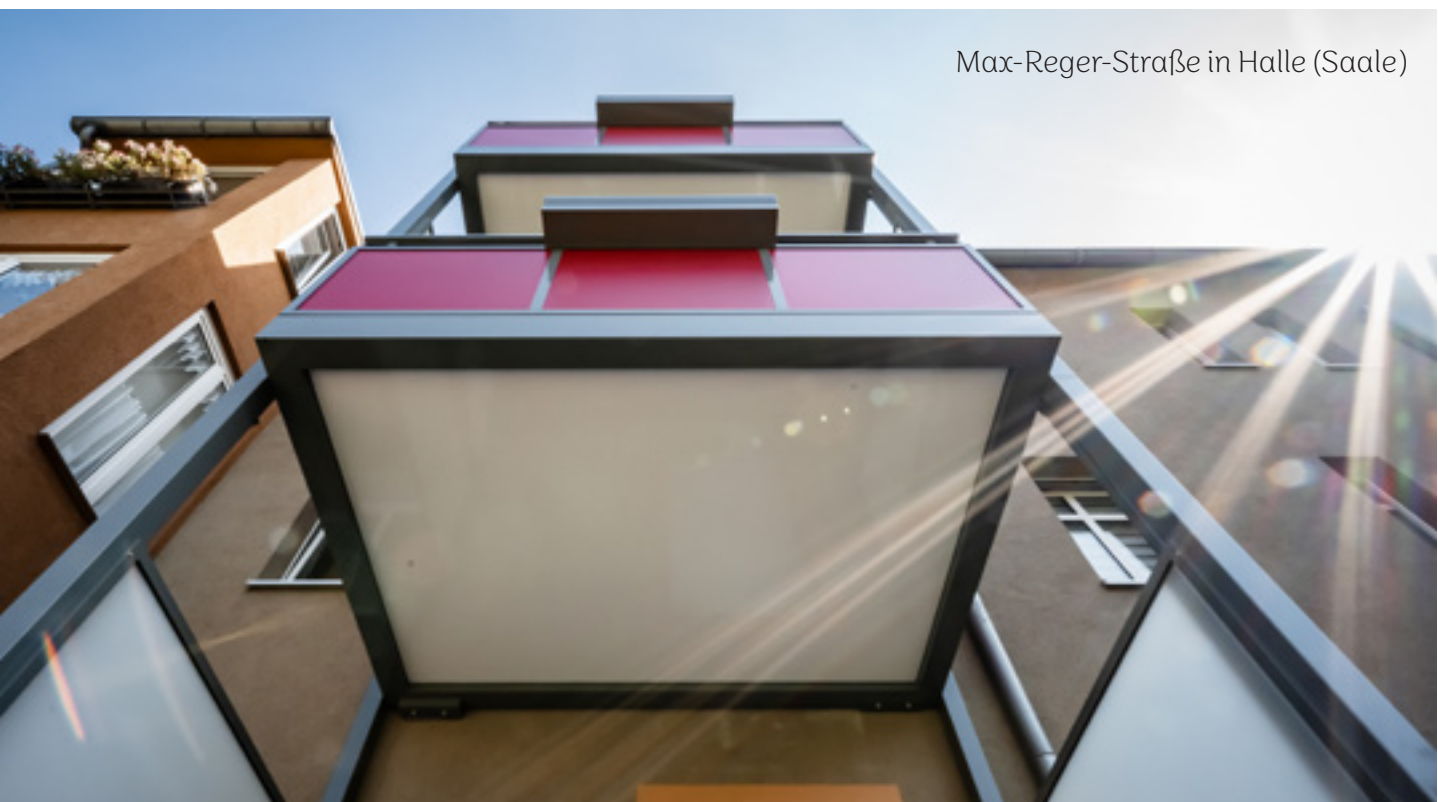
Risikomanagement: Chancen und Risiken steuern

Die Geschäftstätigkeit der Bauverein Halle & Leuna eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Risiken verbunden, die entweder aus der Geschäftstätigkeit selbst entsteht oder aus dem Umfeld auf unsere Genossenschaft einwirkt. Unsere Aufgabe ist es, diese Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten.

Unser auf unternehmerische Belange ausgerichtetes Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, Soll-Ist-Analysen und Hochrechnungen auch eine operative sowie strategische Finanz- und Wirtschaftsplanung. Schwerpunkte bilden hierbei die Beobachtung der Mietentwicklung, der Erlösschmälerungen, der Fluktuation, der Liquidität sowie der Finanzierungs- und Instandhaltungskosten. Diese Informationen ermöglichen uns die Planung, die Steuerung und die Kontrolle von Risiken für die Genossenschaft. Die Auswertungen erfolgen abteilungsübergreifend. Zusammengefasste Informationen werden dem Aufsichtsrat regelmäßig zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Immobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Dennoch ist festzustellen, dass sich die Finanzierungsbedingungen im Vergleich zu den historischen Tiefstständen bereits deutlich verschlechtert haben und auch die Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten nennenswerte Preisanstiege erfahren haben.

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



Max-Reger-Straße in Halle (Saale)

Allgemeine Verwaltung



Wir unterstützen Carsharing als wichtigen Beitrag zu nachhaltiger Mobilität in der Lutherstraße 79 in Halle (Saale).

Unsere Mitarbeitenden sind von unschätzbarem Wert für die Zukunft unserer Genossenschaft. Ihr Engagement und ihre Qualifikationen sind zentral, um unseren sozialen Auftrag erfolgreich umzusetzen. Deshalb legen wir großen Wert auf ein positives Arbeitsumfeld, umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten und Chancengleichheit. Work-Life-Balance ist für uns gelebte Unternehmenskultur, die sich auch positiv auf die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter auswirkt.

Durch flexible Arbeitszeiten und verschiedene Arbeitszeitmodelle ermöglichen wir unseren Mitarbeitenden, private Termine wahrzunehmen, mehr Zeit mit der Familie zu verbringen oder Hobbys nachzugehen. Wenn persönliche und berufliche Bedürfnisse optimal aufeinander abgestimmt sind, steigert dies das Engagement spürbar. Eine festgelegte Kernarbeitszeit gewährleistet, dass Mitarbeitende zu wichtigen Zeiten im Haus sind.

Unsere beliebten „VW e-up“-Firmenfahrzeuge tragen zu optimalen Arbeitsbedingungen bei. Unsere Hausmeister erreichen so schnell, leise und umweltfreundlich verschiedene Ziele in unserem Wohnungsbestand, was wiederum die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter steigert. Daher haben wir unseren Fuhrpark im Jahr 2022 um ein weiteres E-Auto erweitert.

Um die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden weiterhin zu fördern und uns als attraktiven Arbeitgeber zu präsentieren, bieten wir verschiedene Vorteile in Form unseres Benefit-Programms an. Diese Vorteile betreffen sowohl die Arbeits- als auch die Freizeit und honorieren das Engagement unserer Mitarbeitenden.

IT-Service

Das Jahr 2022 hielt die IT-Branche aufgrund der erhöhten Bedrohungslage in den Bereichen Informationssicherheit und Sicherheitsbewusstsein in Atem. Dies nahmen wir zum Anlass, für unsere IT-Systeme die Einführung eines IDS (Intrusion Detection System – Einbruchserkennungssystem) vorzubereiten. Zusätzlich haben wir im Jahr 2022 die Netzwerkinfrastruktur weiter aktualisiert und optimiert, sodass die durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Leistungsanforderungen optimal umgesetzt werden. Dies beinhaltet zum Beispiel den Einsatz weiterer neuer Switchtechnik, auch Netzwerkweiche genannt, sowie eines neuen sogenannten Core-Routers, dabei handelt es sich um einen leistungsstarken Vermittlungsrechner.

Zusätzlich wurde eine neue, mehrstufige Analyse- und Filtertechnologie in Betrieb genommen, die eingehende E-Mails mittels verschiedener Techno-

logien auf Spam, Viren und andere Schadsoftware untersucht. Damit haben wir ein deutlich messbar geringeres Aufkommen an schädlichen und unerwünschten E-Mails.

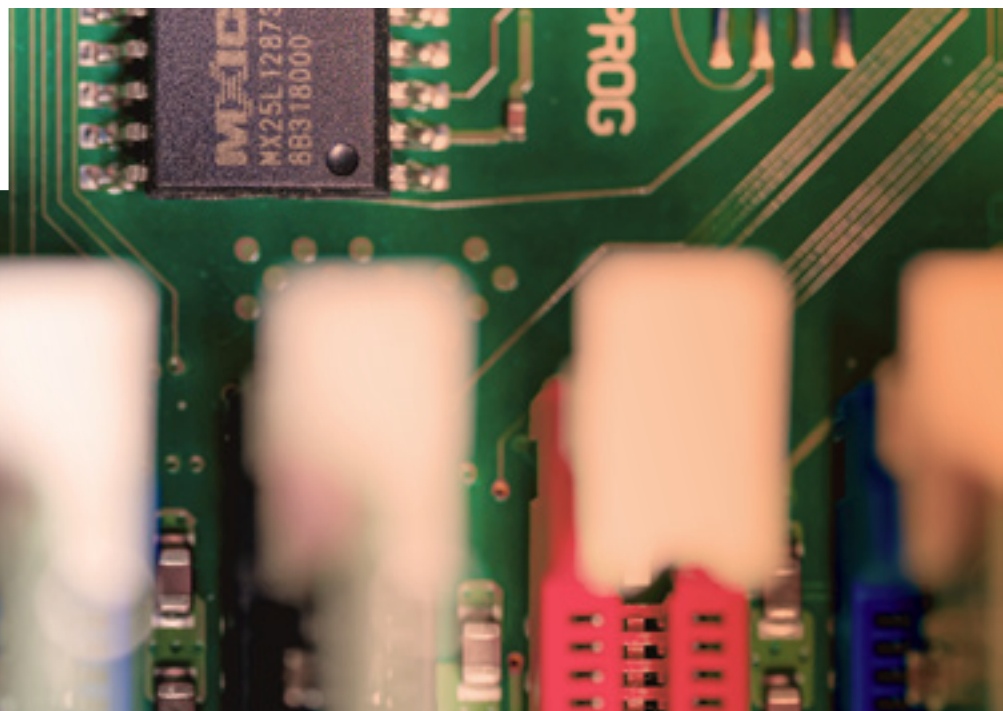
Unsere IT-Systeme laufen extrem stabil und sicher. Dies ist auch das Ergebnis der Einführung eines neuen IT-Management- und Monitoring-Systems, mit dem wir proaktiv Leistungs- oder Ressourcenengpässe im Netzwerk identifizieren und gegebenenfalls gegensteuern. Auch lassen sich mit diesem System auftretende Fehler und Abweichungen schnell und sicher erkennen, sodass eventuell auftretende Störungsursachen in kürzester Zeit beseitigt werden können.

Im Jahr 2022 ist die IT-Abteilung in neue Büros umgezogen, um den zukünftigen Arbeitsplatz für weitere Mitarbeitende im IT-Team vorzubereiten.



»Unsere IT-Systeme laufen extrem stabil und sicher – das ist das Ergebnis verschiedener Optimierungsmaßnahmen im Berichtsjahr.«

Dirk Kramer, IT-Koordinator





Gesundheitsförderung – motiviert und hält fit

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

Auch die Corona-Pandemie hat uns im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt, ist aber zunehmend in den Hintergrund getreten. Arbeitsrechtliche Vorschriften hinsichtlich des Arbeitsschutzes und die Förderung der Gesundheit nehmen aber weiterhin einen hohen Stellenwert ein.

Eine Gripeschutzimpfung wurde wieder am Arbeitsort angeboten und auch angenommen.

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

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

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

Treppenhaus Schülershof in Halle (Saale)



Personalentwicklung

Um den Personalbedarf genau zu ermitteln, wird seit vielen Jahren eine langfristige Personalbedarfsplanung im Unternehmen vorgenommen. Im vergangenen Geschäftsjahr gab es einen altersbedingten Personalabgang. Aufgrund von Kündigungen wurde eine Stelle in der Abteilung Betriebskosten sowie zwei Stellen im Rechnungswesen wieder neu besetzt.

Der Schwerpunkt der Weiterbildung der Mitarbeiter lag auch im Jahr 2022 entsprechend der Arbeitsaufgaben in fachspezifischen Themen. Zum Teil fanden diese digital, aber auch bereits wieder in Präsenz statt.

Seit vielen Jahre werden in der Genossenschaft Immobilienkaufleute ausgebildet. Jedes Jahr haben wir eine Vielzahl an Bewerbungen. Dies zeigt uns, dass wir ein attraktiver Arbeitgeber sind. Eine junge

Frau startete am 1. September 2022 mit ihrer dreijährigen Ausbildung.

Für den Praxisplatz des dualen Studiums der Immobilienwirtschaft wurde 2022 kein Studierender vertraglich gebunden, da wir in einem der letzten Jahre gleich zwei Studierende parallel ausgewählt hatten, die an der Berufsakademie Sachsen Leipzig ihr Studium aufnahmen.

Nach der dreijährigen Ausbildung haben zwei Auszubildende im Sommer ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann beziehungsweise zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgelegt sowie zwei Studierende des dualen Studiums. Ein Auszubildender und ein Student konnten nach der Ausbildung beziehungsweise nach dem dualen Studium bei der Genossenschaft übernommen werden.

Personalbestand

Die nachstehende Tabelle weist den Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG per 31.12.2022 aus (ohne Vorstand/ohne Auszubildende):

	2021	2022
Kaufmännische Mitarbeitende	44	45
Technische Mitarbeitende	7	7
Hausmeister	16	17
Handwerker	6	6
sonstige Beschäftigte	10	10
Gesamt	83	85

Der Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Dies resultiert zum einen daraus, dass wir unseren Vermietungsbereich in Halle-Neustadt mit einer Mitarbeiterin verstärkt haben und zum anderen, dass durch den Eintritt eines Hausmeisters in den Ruhestand zu Beginn des Jahres 2023 bereits die Einarbeitung des Nachfolgers im Jahr 2022 begann.

Mehr als ein Drittel unserer Mitarbeitenden arbeitet in Teilzeit oder ist geringfügig beschäftigt.

Der männliche Anteil der Mitarbeitenden im Gesamtpersonalbestand ist mit 55,7 Prozent gegenüber den weiblichen Mitarbeitenden mit 44,3 Prozent deutlich höher und ist im Vergleich zu 2021 etwas angestiegen. Bei den Führungskräften liegt der männliche Anteil bei 100 Prozent.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Wir erleben eine Zeitspanne vielfältigster Krisen. Die Corona-Pandemie, weltweite Fluchtbewegungen, der Krieg in der Ukraine, ein sich verschärfender Klimawandel, ein enormer Anstieg von Preisen und zudem noch eine Energiekrise.

Alle diese Krisen wirken gleichzeitig und alle spiegeln sich auch in unserer täglichen Arbeit wider. Viele neue Verordnungen und Handlungsanweisungen beeinflussen unsere Arbeitszeit. Schnelle Soforthilfe ist gefragt, um Familien, die vor dem Krieg in der Ukraine geflüchtet sind, ein neues Zuhause zu verschaffen.

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

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Das Geschäftsmodell einer Wohnungsgenossenschaft ist besonders krisensicher gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Weiterhin enthält die Krisenfestigkeit eine enorme Verpflichtung. Denn wir werden alle damit konfrontiert, dass es einer großen Zahl von Mieterinnen und Mietern eben nicht ähnlich gut geht. Das Erleben der Krisen macht viele Menschen weniger kompromissbereit. Wirtschaftliche Unsicherheit und Existenznöte verschärfen Probleme im Miteinander. Wir spüren, wie sehr Sorgen und Nöte unsere Mieterinnen und Mieter bewegen. Auch nach Ende der Corona-Maßnahmen blieb es für viele Mieterinnen und Mieter beim Home-Office-Arbeitsplatz und die verlängert die Aufenthaltszeiten in der Wohnung. Hier offenbaren sich dann sonst kaum wahrgenommene Defizite wie Platzmangel, Hellhörigkeit oder problematische Verhältnisse zur Nachbarschaft.

Daraus resultieren Probleme, Überforderungen innerhalb unserer Mieterschaft. Unzufriedenheiten und Veränderungswünsche versuchen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu lösen und tragen

dazu bei, das Versprechen der Genossenschaft auf ein gutes und qualitätsvolles Wohnen einzulösen. Immer für die gemeinsame Sache am Werk und umsichtig darauf konzentriert, das tägliche Wohnen für alle sicherzustellen und dies dann auch in hoher Qualität zu gewährleisten.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Berichtsjahr sehr viel geleistet, um das Wohnen in der Genossenschaft mit hoher Qualität und mit menschlicher Zuwendung zu gewährleisten. Das ist keineswegs selbstverständlich und es ist auch nicht immer leicht. Aber es ist sehr wichtig. Und es wird auch zukünftig immer wichtiger werden, denn die Zeit der Unsicherheit und vielfältigen Problemlagen wird noch einige Jahre andauern. Für diesen hohen Einsatz danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

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

Wir bedanken uns außerdem bei allen Mitgliedern des Betriebsrates für die guten Abstimmungen und die erneut sehr konstruktive und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Soziale Verantwortung

Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung – eine einseitige Konzentration der Nachhaltigkeit auf ausschließlich ökologische Aspekte wird nicht ausreichend sein. Gerade beim Wohnen und auf der Ebene der Genossenschaft ist die grundlegende Ausrichtung und vor allem Berücksichtigung sozialer Aspekte unverzichtbar.

Die Genossenschaft dient ihren Mitgliedern und sie übernimmt soziale Verantwortung – auf Dauer. Dazu sind nicht nur einzelne soziale Aspekte wichtig, sondern es geht um die folgenden Grundsatzfragen: Was ist sozial? Was ist im sozialen Sinne nachhaltig? Wie kann eine Genossenschaft wertbezogen mit einer sehr langfristigen Perspektive geführt werden?



Ebenerdige Dusche in der Auenstraße in Bitterfeld-Wolfen in Halle (Saale)

Soziale Verantwortung und sozialer Aspekt der Wohnungsversorgung

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

Unsere drei Grundsätze für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung:

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

Kurz gesagt: 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.

Die Genossenschaft bietet den vorhandenen Wohnraum den Mitgliedern zur Miete mit einem Dauernutzungsvertrag an – das ist das Kerngeschäft. Dieser Wohnraum sollte möglichst gut den Bedürfnissen der gegenwärtigen Mitglieder und Mietenden und auch den Wünschen der jeweils aktuell und zukünftig nachfragenden Mietinteressierten entsprechen. Geeignet in diesem Sinne ist ein breites Spektrum von Mietwohnungen. Differenzierte Wohnlagen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und Ausstattungen, die hinsichtlich Barrierearmut und Finanzierbarkeit die wichtigen sozialen Aspekte erfüllen.

Erreichbarkeit

Wir alle werden immer älter. Unsere Gesellschaft wird insgesamt älter. Was grundsätzlich eine sehr gute Entwicklung ist, verlängert sich doch so die

Lebenszeit deutlich. Die Zeit des noch vitalen und aktiven Alters endet aber dennoch irgendwann und dann werden für die Genossenschaftsmitglieder Wohnungen wichtiger, die nicht nur über viele Treppenstufen erreichbar sind. Barrierearmut und Barrierefreiheit werden vor allem in den Großsiedlungen erwünscht, die besonders durch die selektive Abwanderung der Jüngeren in den vergangenen Jahren gekennzeichnet sind. Denn hier steigt das Durchschnittsalter weiter an und die Anzahl der Mitglieder im Rentenalter nimmt zu.

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

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

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung der Altersstruktur an allen Standorten wird bis zum Jahr 2030 mit einer Anzahl von etwa 2.000 bis 2.200 Seniorenhaushalten bei der Genossenschaft gerechnet. Dieser Nachfrage steht aber kein ausreichendes Angebot gegenüber. Auch bei Hinzurechnung aller Erdgeschosswohnungen zeigt sich hier weiterer Modernisierungsbedarf, um dieser erwarteten Nachfrage auch in Zukunft gut entsprechen zu können.

Mit weiteren Aufzugseinbauten werden gemäß der mittelfristigen Planung der Genossenschaft nahezu 1.000 Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen sein, das entspricht dann einer Größenordnung von 13 Prozent des Wohnungsbestandes.

Bezahlbarkeit

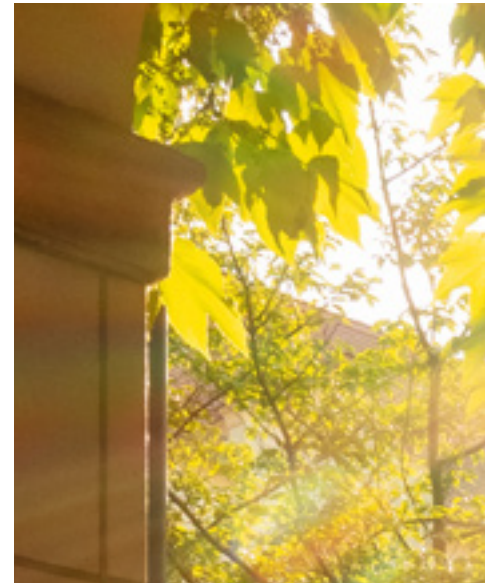
Alles wird immer teurer, Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Kraftstoffe, Gas und Strom. Im Jahr 2022 erlebten wir eine enorme Preissteigerung in vielen Lebensbereichen. Die Inflation war so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Auslöser waren durch den Krieg in der Ukraine vor allem stark gestiegene Energiepreise aber auch Nahrungsmittelpreise.

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

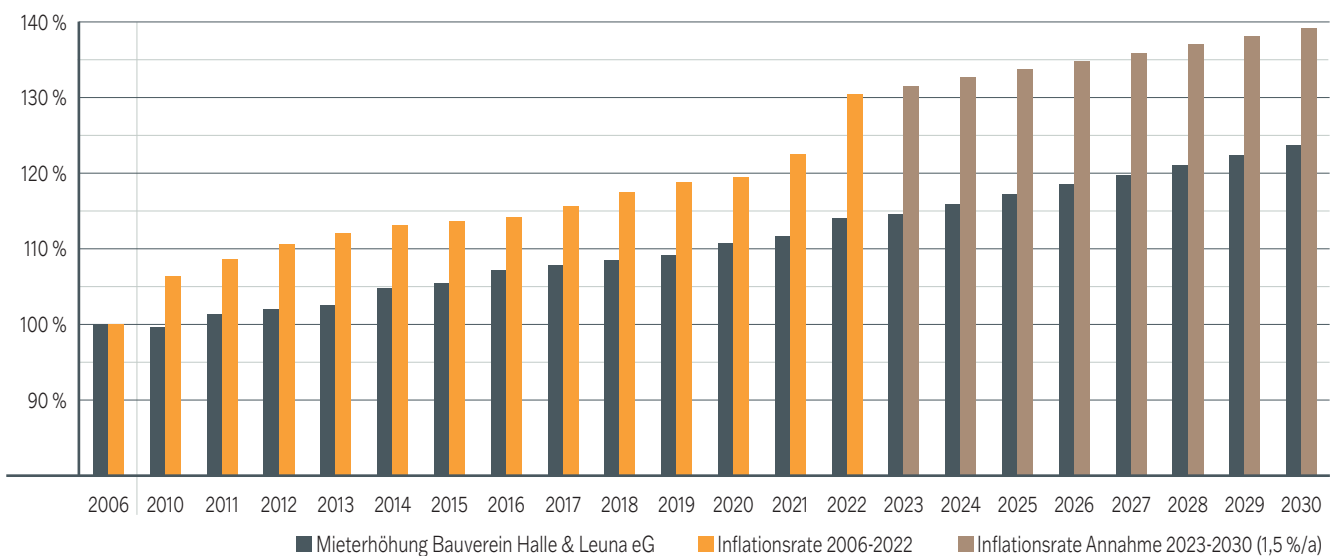
Im Geschäftsjahr 2022 wurde angesichts der dramatischen Inflationsentwicklung auf eine Mieterhöhung verzichtet. Voraussichtlich wird die Genossenschaft auch 2023 keine Mieterhöhung, abgesehen von modernisierungsbedingten Erhöhungen oder Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen, durchführen. Dies stellt aber eine temporäre Ausnahme dar. In der Genossenschaft werden im Regelfall laufend sehr moderate Mieterhöhungen durchgeführt. In deutlichen Zeitabständen von mindestens drei Jahren in den Liegenschaften und immer nur in kleinen Schritten. Auf diese Weise werden die wahrnehmbaren Preissteigerungen für die Genossenschaft zumindest teilweise ausgegli-

chen, der soziale Grundanspruch auf bezahlbares Wohnen in der Genossenschaft bleibt aber gewahrt. Deutlich wird dies an einer Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung.

So bleibt die künftige Mietbelastung bei moderaten Mieterhöhungen deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerung, ausgedrückt durch die jährliche Inflationsrate. Für diese wurde in der Planung als Referenzwert ein gegenwärtig sehr niedriger Wert von durchschnittlich 1,5 Prozent jährliche Steigerung angenommen (Preisstabilität



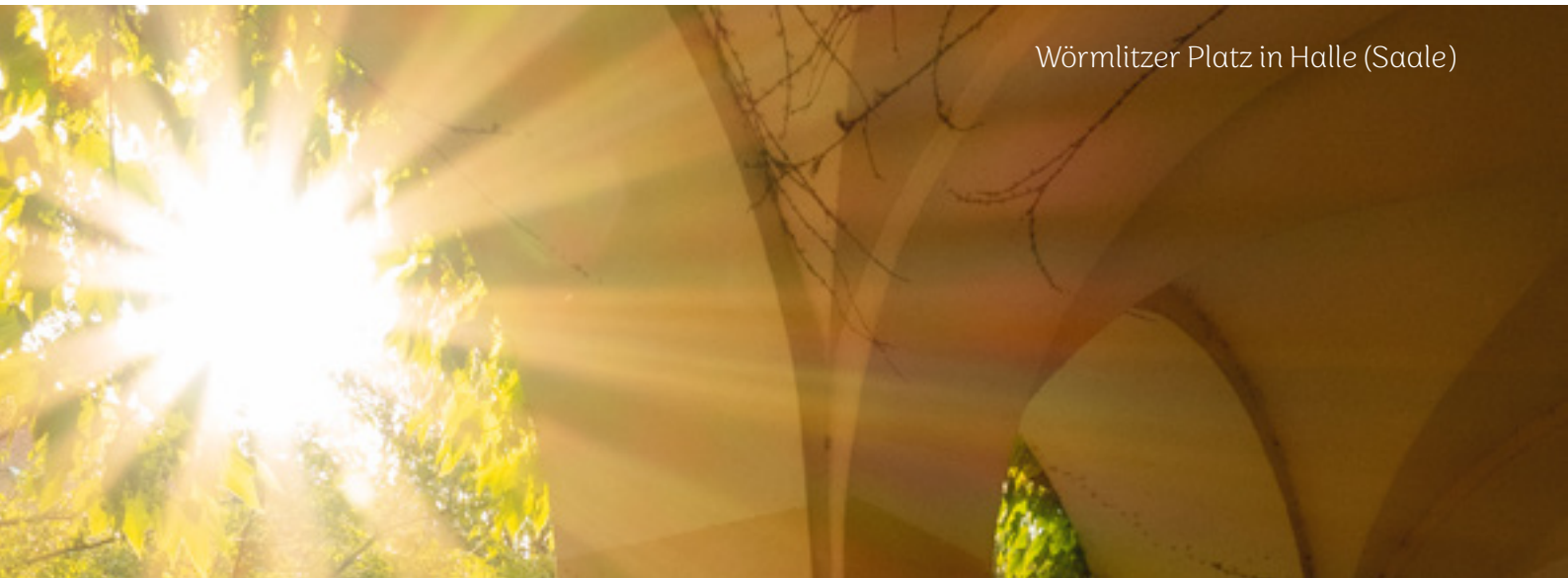
Mietentwicklung / Inflationsrate



herrscht hingegen nach Ansicht der Europäischen Zentralbank sogar bei bis zu zwei Prozent jährlicher Preissteigerung!).

So stiegen die Mieten in den letzten 16 Jahren um insgesamt 13 Prozent auf aktuell durchschnittlich 5,20 Euro pro Quadratmeter im Monat (2006: 4,60 €/m²/Monat). Die Inflationsrate stieg allerdings von 2006 um 30,4 Prozent an – damit war die allgemeine Preissteigerung mehr als doppelt so hoch wie die Erhöhung der Nettokaltmiete bei der Genossenschaft im gleichen Zeitraum.

Mit einer nachhaltig sozialen Mietenpolitik wird den nur begrenzt steigenden Alterseinkünften und Löhnen und Gehältern in unserer Region entsprochen. Wohnen wird also, verglichen mit vielen anderen Gütern und Dienstleistungen, auch zukünftig für alle sozialen Schichten bei der Genossenschaft bezahlbar bleiben. Dennoch werden die Wohnkosten aber vermutlich in den nächsten Jahren bei weiterhin erhöhter Inflation ebenfalls deutlicher als bislang geplant ansteigen müssen.



Wörmplitzer Platz in Halle (Saale)

Hilfeverein der Bauverein Halle & Leuna e. V.

Soziale, vor allem sichere und auch dauerhafte Wohnraumversorgung bedeutet für uns auch, im Notfall schnell, direkt und effektiv unterstützen zu können. Mit dem gemeinnützigen Hilfeverein der

Genossenschaft konnten wir auch 2022 in besonderen Notlagen schnell helfen, da wo es notwendig ist und damit das Wohnen bei der Genossenschaft auf Dauer noch etwas sicherer machen.

Corporate-Governance-Bericht

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

Bereits 2009 empfanden wir dieses Informationsbedürfnis als völlig berechtigt und berichten seitdem in Form eines kurzen Corporate Governance Berichtes. Denn wir halten diese Information für wichtig im Sinne einer werteorientierten, verantwortungsvollen und damit guten Unternehmensführung.

Die Genossenschaft wirbt beständig für das Vertrauen der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter, der Geschäftspartner, der Belegschaft und der Öffentlich-

keit. Deshalb berichten wir auch ohne gesetzliche Verpflichtung regelmäßig zu den Themengebieten Aufsichtsrat, Vorstand, Transparenz, Vergütung der Organe und Beteiligungen der Genossenschaft. Die Berichterstattung wird ergänzt durch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung mit den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziale Verantwortung.

Der genossenschaftliche Förderauftrag:

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

Michael Schunke bei Mitgliederversammlung





Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wird durch die Mitgliederversammlung gewählt und ist zuständig für die Beratung, Förderung und Überwachung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr bis zum 20. Juni 2022 aus sieben Mitgliedern – anschließend aus acht Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse, die einen Teil der überwachenden und beratenden Tätigkeiten übernehmen. Aufsichtsrat und Vorstand pflegen über die wesentlichen Aspekte der Genossenschaft einen ständigen und vertrauensvollen Dialog.

Zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrates gehört auch die Bestellung der Vorstandsmitglieder und die Festlegung deren Vergütung.

Vorstand:

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2022 aus zwei hauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Mitglied. Die Geschäftsordnung regelt die Geschäftsverteilung und jeweilige Zuständigkeit der drei Vorstandsmitglieder. Zu den wesentlichen Aufgaben des Vorstandes zählt die Führung der Genossenschaft, die Entwicklung,

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 sowie Mieterinnen und Mietern auf Nachfrage Geschäftsberichte sowie die Satzung gerne in Papierform zu.

Festlegung und Kommunikation der Unternehmensstrategie sowie die Anleitung der Mitarbeiter. Der Vorstand veröffentlicht den Jahresabschluss und informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, rechtzeitig und umfassend über alle wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstandes:

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

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf eine betriebliche Altersversorgung. Den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern wird ein Dienstwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Gesamtvergütung des Vorstandes setzt sich für das Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

fixe Vergütung:	282.650,69 Euro
variable Vergütung:	53.695,66 Euro
Gesamtvergütung:	336.946,35 Euro

Vergütung des Aufsichtsrates:

Die sieben beziehungsweise acht Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Jahresvergütung von insgesamt 49.616,67 Euro. In dieser Summe sind die Vergütungen für jede gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, Ausschusssitzungen, Fahrtkosten und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Vergütung der Mitgliedervertretung:

Die Mitgliedervertreter erhalten seit 2015 eine angemessene Vergütung. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 an die 64 Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter ein Gesamtbetrag von 15.480 Euro als Jahresvergütung ausgezahlt.

Beteiligungen

Zentral für jede Genossenschaft ist die Erfüllung des Fördergedankens. Deshalb ist der Fördergedanke bereits in § 1 des Genossenschaftsgesetzes als eigentlicher Zweck einer Genossenschaft definiert. Der Fördergedanke ist nahezu das wichtigste genossenschaftliche Prinzip – die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder. Vereinfacht ausgedrückt: mit der Tätigkeit der Genossenschaft für die Mitglieder muss ein Vorteil für die Mitglieder erwachsen.

Die Kommentierung zu § 1 des Genossenschaftsgesetzes führt ergänzend dazu aus: »Die eG ist eine zeitlose Unternehmensform, die ihren Grundauftrag der Mitgliederförderung unter den verschiedenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Voraussetzungen erfüllen kann, sofern nur die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung beachtet werden.«

LANG/WEIDMÜLLER GenG 39. Aufl., Bonn 2018, S. 62

Da die Genossenschaft für die vielfältigen Aufgaben rund um die Wohnung aber nicht alle Leistungen selbst erbringen kann, nutzt sie Partner und deren Spezialisierung. Die Bauverein Halle & Leuna eG beteiligt sich entsprechend dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes und in Übereinstimmung mit der Satzung der Genossenschaft an anderen Unternehmen. Hierzu gehören die drei verbundenen Unternehmen Bauverein Denkmal GmbH, die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Bauverein Energie & Service GmbH.

Bauverein Denkmal GmbH

Die Bauverein Denkmal GmbH engagiert sich bei Erwerb, Sanierung sowie der anschließenden Bewirtschaftung von Baudenkmalern 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-Stellplät-

zen für die Mitglieder der Genossenschaft ermöglicht. Weiterhin wird der Förderzweck durch die Bereitstellung von wieder hergestelltem oder neu geschaffenen 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.

Nach den Sanierungsphasen und der Etablierung der aufwendig sanierten Objekte in das Angebotsportfolio der Genossenschaft wird im Rahmen von weiteren Prozessoptimierungen eine Zusammenführung der Gesellschaft mit der Genossenschaft verfolgt. Im Geschäftsjahr 2023 wird deshalb eine Verschmelzung der Bauverein Denkmal GmbH auf die Genossenschaft angestrebt.

BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Tätigkeit der BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH umfasst die Verwaltung von fremdem Grundbesitz und anderen branchentypischen Dienstleistungen. Durch die BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH werden die Wohneigentumsbestände der Bauverein Halle & Leuna eG nach der Ausgliederung der Wohneigentumsverwaltung verwaltet.

gen 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.

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 Heizungsanla-

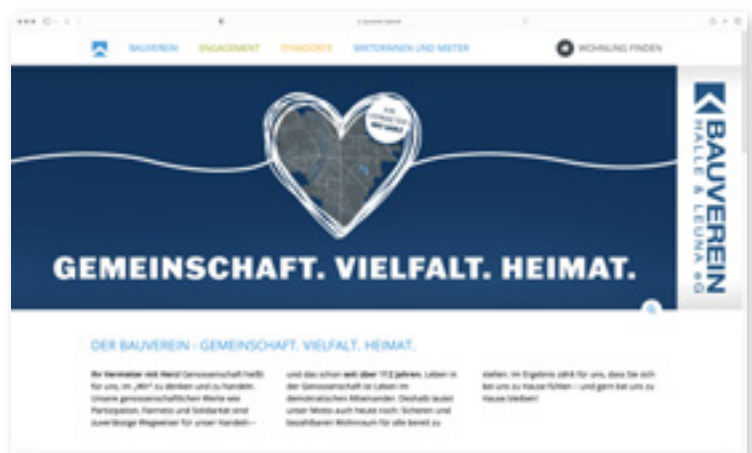
Außerdem ist die Bauverein Energie & Service GmbH an innovativen Projekten der Genossenschaft beteiligt, die zu Verbrauchersparnissen führen. So erzeugt beispielsweise die Gesellschaft in Blockheizkraftwerken Strom, der zu günstigen Konditionen den Mietern der Genossenschaft zur Verfügung steht. Von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





Werte erhalten – mit Transparenz

Großen Wert legen wir als Genossenschaft auf Transparenz und soziale Verantwortung. Wir möchten, dass unsere Mitarbeitenden, Mitglieder und auch die Öffentlichkeit jederzeit umfassend informiert sind und wissen, was bei uns hinter den Kulissen passiert. Aus diesem Grund haben wir 2022 angefangen, unsere Kommunikationskanäle zu modernisieren und zu erweitern. Auch hier war die Vorgehensweise von innen nach außen zentral. Angefangen haben wir daher mit unserem neuen internen Mitarbeiternewsletter, der das Team als Erstes über Neuigkeiten auf dem Laufenden hält.



Transparenz

Unsere Genossenschaft steht für Offenheit. Daher soll die interne und externe Kommunikation verlässlich, ehrlich und transparent sein. So schaffen wir gemeinsam Vertrauen und Verständnis für unser Denken und Handeln – im Team, in der Mieterschaft und in der Öffentlichkeit.

Die schönsten Synonyme:

- Vertrauenswürdigkeit
- Klarheit
- Offenheit
- Aufrichtigkeit
- Eindeutigkeit
- Geradlinigkeit
- Authentizität
- Integrität

Denn gut informierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen die Grundlage für transparente Kommunikation nach außen. Dabei helfen uns zukünftig auch verschiedene Instrumente, wie unsere neue Meine BV-App oder unser 2023 modernisiertes Mitglieder magazin, um die verschiedensten Zielgruppen von Jung bis Alt transparent anzusprechen.

Unsere soziale Verantwortung zeigt sich allein schon in unserem Verzicht auf Gewinnmaximierung in unserem wirtschaftlichen Handeln. Denn wir sind uns als Genossenschaft unserer Verantwortung gegenüber unserer Gesellschaft und vor allem unseren Mitgliedern bewusst. Als verlässlicher Partner für hohe Wohn- und Lebensqualität zu fairen

Preisen sind wir jederzeit für die verschiedensten Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen da. Schließlich haben alle Menschen, auch diejenigen mit wenig Geld, ein gutes Zuhause verdient.

Mit unserem Sozialmanagement in unseren Treffpunkten nehmen wir unsere soziale Verantwortung in Beratungen oder bei Veranstaltungen wahr. Hier unterstützen wir unsere Mieterinnen und Mieter, indem wir Hilfestellungen in allen Lebenslagen anbieten. Auch regionales Sponsoring im Bereich Sport, Kultur und Soziales sehen wir als eine Aufgabe unserer sozialen Verantwortung, um ihr im Sinne unserer Mitglieder unserem Auftrag gerecht zu werden.



Alle wichtigen und viele weitere Informationen sind bei uns online verfügbar. Dort liegen nicht nur der aktuelle Geschäftsbericht und das neu gestaltete Mietermagazin in digitaler Version als Download bereit, auch das Kontaktformular für die Meine BV-App ist dort zu finden.

Jahresabschluss





Jahresabschluss 2022

Bilanz

zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2022
der Bauverein Halle & Leuna eG

Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	72.882,42	69.280,31
	72.882,42	69.280,31
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	201.386.263,36	204.447.028,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.223.089,54	4.056.697,65
Grundstücke ohne Bauten	4.739.293,80	4.732.987,54
Bauten auf fremden Grundstücken	1,02	1,02
Technische Anlagen	303.616,50	338.548,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.855,52	249.553,48
Anlagen im Bau	0,00	117.936,35
Bauvorbereitungskosten	37.371,76	434.514,56
Geleistete Anzahlungen	21.327,00	21.327,00
	210.887.818,50	214.398.594,40
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.154.343,59	3.154.343,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	168.251,22
Andere Finanzanlagen	340.553,05	309.237,32
	3.494.896,64	3.631.832,13
Anlagevermögen insgesamt	214.455.597,56	218.099.706,84
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.922.679,04	12.156.546,48
Andere Vorräte	146.698,20	2.955,99
Geleistete Anzahlungen	18.605,35	17.050,25
	11.087.982,59	12.176.552,72
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	212.406,70	119.845,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.268,38	38.543,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.101.223,12	178.610,52
Sonstige Vermögensgegenstände	2.287.907,95	645.256,70
	3.609.806,15	982.256,31
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.936.206,90	11.451.718,53
	7.936.206,90	11.451.718,53
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.779,71	39.764,98
	54.779,71	39.764,98
Bilanzsumme	237.144.372,91	242.749.999,38

Alle Angaben in Euro.

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	314.930,76	348.650,00
der verbleibenden Mitglieder	6.069.678,61	6.087.126,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.250,00	4.350,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *** 63.325,09 Euro ***		(50.139,36)
	6.392.859,37	6.440.126,40
Ergebnisrücklagen		
Sonderrücklage gem. § 27 (2) S. 3 DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen *** 0,00 Euro ***	56.060.611,24	56.060.611,24 (0,00)
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt *** 189.200,00 Euro ***	4.813.730,67	4.624.530,67 (259.700,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt *** 2.337.230,20 Euro ***	39.976.489,92	37.639.259,72 (3.495.509,10)
	100.850.831,83	98.324.401,63
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	1.890.762,86	2.596.930,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	189.200,00	259.700,00
	1.701.562,86	
Eigenkapital insgesamt		
	108.945.254,06	107.101.758,23
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	2.866.272,54	2.909.824,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	1.302.736,76	1.052.182,74
	4.169.009,30	3.962.006,74
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.686.344,42	115.567.183,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08	16.987,08
Erhaltene Anzahlungen	13.326.782,34	12.632.769,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	748.685,04	764.545,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.145.324,89	1.626.444,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.551,04	56.774,61
Sonstige Verbindlichkeiten	789.395,09	754.356,31
davon aus Steuern: *** 186.777,43 Euro ***		(152.556,35)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: *** 4.948,03 Euro ***		(3.555,32)
	123.721.069,90	131.419.060,98
Rechnungsabgrenzungsposten		
	309.039,65	267.173,43
	309.039,65	267.173,43
Bilanzsumme	237.144.372,91	242.749.999,38

Alle Angaben in Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse		38.251.564,47	
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.019.925,42		36.821.205,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	231.639,05		220.297,87
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.233.867,44	818.309,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.065,12	40.200,83
Sonstige betriebliche Erträge		979.978,30	1.217.884,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		19.943.504,59	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.915.560,81		20.423.442,90
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	27.943,78		38.679,50
Rohergebnis		18.091.235,86	18.655.775,44
Personalaufwand		3.793.797,09	
a) Löhne und Gehälter	3.141.141,61		2.891.039,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	652.655,48		787.124,67
davon für Altersversorgung: *** 2.661,20 Euro ***			(197.931,81)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.719.041,81	7.088.174,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.216.515,26	1.721.053,47
Erträge aus Beteiligungen		780.209,17	473.454,89
davon aus verbundenen Unternehmen *** 780.209,17 Euro ***			(473.454,89)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.061,59	3.561,15
davon aus verbundenen Unternehmen *** 3.061,59 Euro ***			(3.561,15)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.397,43	19.629,36
davon aus Verwahrtgelt *** 0,00 Euro ***			(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.610.362,42	3.354.602,26
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	52.615,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.688,46	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.548.499,01	3.257.810,23
Sonstige Steuern		657.736,15	660.880,03
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)		1.890.762,86	2.596.930,20
Gewinnvortrag/Verlustvortrag, Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		189.200,00	259.700,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)		1.701.562,86	2.337.230,20

Alle Angaben in Euro.



Anhang – Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 31.12.2022 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 05.07.2021 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 2021 herangezogen worden (66,78 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, Grundstücke mit Geschäftsbauten und Bauten auf fremden Grundstücken	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Bestandswohnbauten wurden mit 2,0 % in Anlehnung an § 7 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2a EStG. Die Restnutzungsdauer der in 2018 zurückerworbenen Bestände wurde neu bewertet. Diese weisen Abschreibungssätze zwischen 3,0 und 3,6 % auf. Die Tiefgarage wurde mit 3,3 %, das Geschäftsgebäude mit 4,0 %, die Stützpunkte mit 2,5 % bis 4,0 % und das Grundstückszubehör mit 6,7 % und 10,0 % abgeschrieben. Außenanlagen, Garagen, Pkw-Stellplätze und Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit 10,0 % abgeschrieben.
Technische Anlagen	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Hausanschlussstationen (HAST) wurden linear mit 7,0 % und die Gasthermen linear mit 4 % abgeschrieben.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	Fortgeführte Anschaffungskosten. Linear in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einer Anschaffungskostenspanne von 250,00 bis 1.000,00 Euro (netto) wurden auf 5 Jahre, einschließlich des Anschaffungsjahres, linear verteilt. Abgeschriebene Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung verbleiben mit einem Erinnerungswert im Buchwerk.

5. Zum 31.12.2022 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 abgezinnten Bewirtschaftungsergebnissen. Den Berechnungen lag dabei ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % zugrunde. Ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß

§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergibt sich, wenn der Buchwert mittelfristig den ermittelten Ertragswert übersteigt.

Für Gebäude, die in den Vorjahren wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben wurden, wurde überprüft, ob die Gründe für die vorgenommenen Abschreibungen am 31.12.2022 noch bestehen. Dabei wurde ebenfalls der Ertragswert der Gebäude zu Grunde gelegt.

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 31.12.2022 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.



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 136.315 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).

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 wurden bei drei Objekten in Bitterfeld, einem Objekt in Halle-Neustadt und zwei weiteren Objekten in Halle (Saale) in Summe 619,7 Tsd. Euro außerplanmäßig abgeschrieben. Zur Zuschreibung von in der Vergangenheit vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen bestand keine Notwendigkeit.

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

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

5. Bei den Unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 10.922,7 Tsd. Euro (Vorjahr 12.156,5 Tsd. Euro) ausgewiesen. Diese wurden um prognostizierte Leerstandsausfälle und Eigenutzung in Höhe von 1.101,5 Tsd. Euro (Vorjahr 958,5 Tsd. Euro) wertberichtigt. Darüber hinaus sind unter dem Posten Geleistete Anzahlungen die Betriebskosten im Rahmen von Hausgeldzahlungen für die im WEG-Bestand befindlichen Wohnungen enthalten.

6. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2022 mit 349,2 Tsd. Euro (Vorjahr 351,1 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:

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro
Forderungen aus Vermietung	101,9	99,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	17,0	17,0
Flüssige Mittel	1.011,9	1.814,2
Gesamt	1.130,8	1.930,9

8. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Forderungen bestehen nicht.

9. Von den 7.936,2 Tsd. Euro Flüssige Mittel sind 211,9 Tsd. Euro mit Verfügungsbeschränkungen zur Sicherung von Mietkautionen versehen.

10. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen wesentlicher Art enthalten: Rückstellungen für noch anfallende Betriebskosten 457,5 Tsd. Euro, Rückstellungen für Verwaltungskosten 309,3 Tsd. Euro, Rückstellungen für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 282,1 Tsd. Euro und Rückstellungen für Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung 149,7 Tsd. Euro.

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

12. In den Erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2022 iHv.

13.326,8 Tsd. Euro auf die noch nicht abgerechneten Heiz-, Warmwasser- und anderen Betriebskosten ausgewiesen.

13. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 212,3 Tsd. Euro enthalten.

14. 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, Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von 85,2 Tsd. Euro, Erträge aus Schadenersatzforderungen in Höhe von 89,2 Tsd. Euro und Erträge aus Schadensausgleich durch Versicherungen in Höhe von 573,3 Tsd. Euro, betreffen.

2. Dem stehen unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen aperiodische Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 42,4 Tsd. Euro entgegen.

3. Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen aus Aufzinsung aufgrund von Rückstellungen in Höhe von 92,5 Tsd. Euro enthalten.

D – Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung bestehen zum 31.12.2022 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 565,8 Tsd. Euro aus Bauaufträgen zum Einbau von Aufzugsanlagen und Wohnhofprojekten, welche im Geschäftsjahr 2023 fällig werden.

4. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Die nach Beginn des Krieges in der Ukraine zunächst befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bislang vergleichsweise milden Witterung und der ausreichend gefüllten Gasspeicher werden für das aktuelle Frühjahr 2023 auch keine Energieengpässe mehr erwartet. Auch die Bevorratung mit Gas für den nächsten Winter erscheint bei einer vergleichsweise komfortablen Energiespeichersituation und durch die ausgebauten Kapazitäten der Flüssiggasterminals gut lösbar.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel »Prognosebericht und Risikobericht«.

5. Die Genossenschaft hält nachfolgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Unternehmen - Name, Sitz lt. Register	Eigenkapital zum 31.12.2022 in Euro	Jahresergebnis für 2022 in Euro	Kapitalanteil zum 31.12.2022 in %
Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale)	1.531.864,26	0,00	100,0
Bauverein Energie & Service GmbH, Halle (Saale)	2.620.579,62	0,00	100,0
Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)	150.752,63	22.656,30	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.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	1,00	0,00
Kaufmännische Mitarbeitende	28,75	13,75
Technische Mitarbeitende	6,25	1,00
Hausmeister/Hauswarte	10,50	6,00
Handwerker	5,50	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,00	10,50
Gesamt	52,00	31,25

8. Außerdem wurden durchschnittlich 8,25 (2021 = 9,75) Auszubildende beschäftigt.

9. Mitgliederbewegung (verbleibend)

Anfangsbestand 01.01.2022	Zugang 2022	Abgang 2022	Schlussbestand 31.12.2022
8.220	480	495	8.205

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 von 6.087.126,40 Euro um 17.447,79 Euro auf 6.069.678,61 Euro verringert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Anteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

12. Mitglieder des Vorstandes:

- Guido Schwarzendahl
- Thomas van Kann
- Michael Schunke

13. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Dr. Michael Schädlich, Vorsitzender
- Tobias Just, Stellvertretender Vorsitzender
- Hans-Joachim Kunze, Schriftführer
- Lutz Strecker, Stellvertretender Schriftführer
- Dr. Thomas Brümmer
- Thomas Felke
- Mario Schneider
- Franziska Weidner

14. 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 2022 in Höhe von insgesamt 1.890.762,86 Euro

- a) in die »Gesetzliche Rücklage« 189.200,00 Euro gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung und
- b) den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.701.562,86 Euro in die »Anderen Ergebnisrücklagen« gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung einzustellen.

Halle (Saale), den 01.05.2023



Guido Schwarzendahl
Vorstand



Michael Schunke
Vorstand



Thomas van Kann
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 (Anlagespiegel)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2022	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2022	Abschreibung Geschäftsjahr 2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung +/-			
Immaterielle Vermögensgegenstände	842.611,86	37.199,43	18.566,26	0,00	861.245,03	773.331,55	33.594,32
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	357.307.430,01	3.913.166,81	34.336,01	434.514,56	361.620.775,37	152.860.401,71	6.777.927,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.543.756,83	184.678,66	0,00	117.936,35	9.846.371,84	5.487.059,18	136.223,12
Grundstücke ohne Bauten	6.891.664,96	6.306,26	0,00	0,00	6.897.971,22	2.158.677,42	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	42.592,71	0,00	0,00	0,00	42.592,71	42.591,69	0,00
Technische Anlagen	1.305.105,35	0,00	0,00	0,00	1.305.105,35	966.556,85	34.932,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.382.279,85	43.992,98	155.965,05	0,00	1.270.307,78	1.132.726,37	116.674,41
Anlagen im Bau	117.936,35	0,00	0,00	-117.936,35	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	434.514,56	37.371,76	0,00	-434.514,56	37.371,76	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	21.327,00	0,00	0,00	0,00	21.327,00	0,00	0,00
Sachanlagen	377.046.607,62	4.185.516,47	190.301,06	0,00	381.041.823,03	162.648.013,22	7.065.757,16
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.166.843,59	0,00	0,00	0,00	3.166.843,59	12.500,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	168.251,22	0,00	168.251,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	325.480,19	26.217,05	0,00	0,00	351.697,24	16.242,87	0,00
Finanzanlagen	3.660.575,00	26.217,05	168.251,22	0,00	3.518.540,83	28.742,87	0,00
Anlagevermögen insgesamt	381.549.794,48	4.248.932,95	377.118,54	0,00	385.421.608,89	163.450.087,64	7.099.351,48

Abschreibungen/Zuschreibungen					Buchwerte	
Außerplanmäßige Abschreibung des Geschäftsjahres	Anteilig auf Abgang 2022	Anteil auf Umbuchung 2022	Zuschreibungen/Korrektur frühere Jahre	Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2021
0,00	18.563,26	0,00	0,00	788.362,61	72.882,42	69.280,31
619.690,33	11.271,18	0,00	12.236,48	160.234.512,01	201.386.263,36	204.447.028,30
0,00	0,00	0,00	0,00	5.623.282,30	4.223.089,54	4.056.697,65
0,00	0,00	0,00	0,00	2.158.677,42	4.739.293,80	4.732.987,54
0,00	0,00	0,00	0,00	42.591,69	1,02	1,02
0,00	0,00	0,00	0,00	1.001.488,85	303.616,50	338.548,50
0,00	155.948,52	0,00	0,00	1.093.452,26	176.855,52	249.553,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.936,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.371,76	434.514,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.327,00	21.327,00
619.690,33	167.219,70	0,00	12.236,48	170.154.004,53	210.887.818,50	214.398.594,40
0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	3.154.343,59	3.154.343,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.251,22
0,00	0,00	0,00	5.098,68	11.144,19	340.553,05	309.237,32
0,00	0,00	0,00	5.098,68	23.644,19	3.494.896,64	3.631.832,13
619.690,33	185.782,96	0,00	17.335,16	170.966.011,33	214.455.597,56	218.099.706,84

Alle Angaben in Euro.

Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2022 in Euro

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

Verbindlichkeiten	Gesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.686.344,42 (115.567.183,96)	6.873.533,44 (8.075.645,04)	25.504.091,80 (26.636.503,21)	75.308.719,18 (80.855.035,71)	107.686.344,42 (115.567.183,96)	Grundschild (Grundschild)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08 (16.987,08)	0,00 (0,00)	4.732,53 (4.732,53)	12.254,55 (12.254,55)	16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung (Hinterlegung)
Erhaltene Anzahlungen	13.326.782,34 (12.632.769,17)	13.326.782,34 (12.632.769,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	748.685,04 (764.545,80)	556.390,39 (569.925,23)	125.000,00 (125.000,00)	67.294,65 (69.620,57)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.145.324,89 (1.626.444,05)	1.145.324,89 (1.626.444,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	135.011,64 (69.678,73)	Sicherheitseinbehalt (Sicherheitseinbehalt)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.551,04 (56.774,61)	7.551,04 (56.774,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	789.395,09 (754.356,31)	707.982,48 (651.084,16)	23.615,89 (41.615,89)	57.796,72 (61.656,26)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	123.721.069,90 (131.419.060,98)	22.617.564,58 (23.612.642,26)	25.657.440,22 (26.807.851,63)	75.446.065,10 (80.998.567,09)	107.686.344,42 (115.567.183,96)	Grundschild
					16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung
					135.011,64 (69.678,73)	Sicherheitseinbehalt
					107.838.343,14 (115.653.849,77)	Sicherung insgesamt

Alle Angaben in Euro.



Lasgerbericht





Lagebericht

Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 eine große Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt. Die Wohnungsbestände liegen in der Mehrzahl in Halle (Saale), kleinere Wohnungsbestände sind aber auch in Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen vertreten.

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.

Variantenreiche Wohnungen in vielfältigen Lagen vermögen nachhaltig und dauerhaft Mieter zu binden und führen zu einem Attraktivitätsvorteil der Genossenschaft auf dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt.

In der Portfolioentwicklung wird die Differenzierung – als Antwort auf die immer noch bestehende Inhomogenität der lokalen Märkte – weiter fortgesetzt. Konsequenterweise werden die Bestandsentwicklungsmaßnahmen an den jeweiligen lokalen Marktperspektiven ausgerichtet. Diese reichen seit dem Sanierungskonzept im Jahr 2001 über Gebäudeabrisse, Wohnungsstilllegungen und Verkäufe bis hin zu komplexen Modernisierungsmaßnahmen, wenn eine entsprechende Zukunftsperspektive besteht.

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

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der Bauverein Halle & Leuna eG wurde im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Bestandsportfolio lediglich durch einige wenige einzelne Wohnungsveräußerungen verringert.

In den nächsten Jahren prägen die Bestandsentwicklung mit nachträglichen Aufzugseinbauten und mittelfristig – entsprechend der weiteren Entwicklung der Baupreise und der Zinsentwicklung – auch



Modernes Bad in der Max-Reger-Straße 14
in Halle (Saale)



der ergänzende Neubau die Agenda. Angesichts des bis 2032 objektkonkret geplanten Bauvolumens und des bereits hohen Modernisierungsgrades ist in der Unternehmensfortschreibung von einem weiterhin attraktiven Bestandsportfolio auszugehen. Im Vergleich zu den lokalen Wettbewerbern ist die Genossenschaft durch höhere Kapitaldienstverpflichtungen bei aufwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etwas eingeschränkt. Angesichts der Objektqualitäten und Bauzustände ist dies, 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. Im Blickpunkt stehen dabei neben den möglichen Neubauvorhaben auf eigenen Flächen, aber auch die weiteren denkbaren

Anforderungen, wie sie sich aus einer Vorgabe der EU mit Rückwirkung auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei der zu erreichenden Klimaneutralität der Wohngebäude ergeben könnte.

Darlehensprolongationen standen im Berichtsjahr nicht mehr an. Angesichts der seit Jahresbeginn nennenswert gestiegenen Hypothekenzinsen werden sich heute absehbar Entlastungen im Bereich unseres Darlehensportfolios nicht mehr realisieren lassen. Die Entlastungen der bisherigen Neukonditionierungen 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 wird das Risiko von zu langen Darlehenslaufzeiten reduziert.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft war zu Beginn des Jahres 2022 zunächst geprägt von der Corona-Pandemie und deren Folgen. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde dieser Aufschwung gebremst.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Verglichen mit dem Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft

hat sich vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war vor allem geprägt durch die Folge des Kriegs in der Ukraine, hier vor allem die enormen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen war sehr unterschiedlich: Dienstleistungsbe-

Beethovenstraße Halle (Saale)



reiche, die Kreativ- und Unterhaltungsbranche und die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten deutlich von der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe, das bislang vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Die privaten Konsumausgaben waren die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft (+4,6 %). Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt 2022 waren 45,6 Mio. Menschen erwerbstätig (2021 44,9 Mio. Beschäftigte). Im Jahresdurchschnitt waren 2.418.000 Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet – dies sind ca. 195.000 weniger Arbeitslose als im Vorjahreszeitraum.

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

Die Arbeitslosigkeit war in Ostdeutschland erneut mit 6,7 % (Vorjahr: 7,1 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,0 % (Vorjahr: 5,4 %). In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2022 mit einem Wert von 7,1 % unter dem Vorjahreswert (2021: 7,3 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den sieben Vorjahren nach Bremen, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in Deutschland.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2021 um +7,9 % an. Die Jahresteuersatzrate lag damit sehr deutlich höher als im Vorjahr (2021 +3,1 %). Diese historisch hohe Inflationsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energie und Nahrungsmittel seit dem Beginn des Ukraine-Krieges verursacht.

Insgesamt haben die Entwicklungen am Energiemarkt – also Energieknappheit und enorme Verteuerung der Energie – zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Bislang wurden die Preise im Versorgungsgebiet der Genossenschaft nur moderat erhöht, verglichen mit der Situation bei vielen anderen Energieversorgern und Stadtwerken. Grund hierfür waren regelmäßig fest vereinbarte Preise mit langen Laufzeiten und eine langfristige Einkaufspolitik der jeweiligen Stadtwerke. Die auch aufgrund der Energiepreise sehr hohe Teuerungsrate wirkt sich aber wahrnehmbar auf die Konsumbereitschaft und auch Leistungsfähigkeit der Haushalte aus. Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang auch in dieser Krise als robust erwiesen.

Allerdings wird die Wohnflächennachfrage und der Wohnflächenkonsum in Sachsen-Anhalt tendenziell zurückgehen. Hinzu kommt die weitere Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Haushaltszahl. Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose wird sich der Bevölkerungsrückgang, ohne die kurzfristige Auswirkung der Bevölkerungszuwächse durch Migration und auch Flucht vor dem Krieg aus der Ukraine, je nach Kreis sehr differenziert zwischen Grund-, Mittel- und Oberzentren entwickeln. Die beiden größten Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg werden weniger von dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang betroffen sein, periphere Regionen hingegen werden sich bis 2035 deutlich stärker entleeren. Alle Landkreise in Sachsen-Anhalt werden Bevölkerung verlieren. So wird die Zahl von zwei Mio. Einwohnern im Land 2035 voraussichtlich deutlich unterschritten werden. Der Bevölkerungsrückgang zwischen 2019 und 2035 beträgt damit nochmals 13 %.

2.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTS- VERLAUFES IM UNTERNEHMEN

Der Geschäftsverlauf war im Jahr 2022 durch die Corona-Pandemie, die gestiegenen Baupreise und vor allem die Auswirkungen der Energieknappheit und der Energiepreiskrise im Zuge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine beeinflusst. Das Kerngeschäft Wohnungsvermietung war davon aber nicht betroffen. Der Leerstand sank als Resultat weniger Kündigungen und einer im Verhältnis dazu stärkeren Wohnungsnachfrage etwas ab. 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 und gestiegenen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Daher wurde bezüglich der beobachtbaren Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die vielfältigen Krisen im Jahr 2022 nicht maßgeblich beeinflusst.

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2022 einen bewirtschafteten Bestand von 7.514 Wohneinheiten auf. Außerdem wurden 603 sonstige Vermietungseinheiten (davon unter anderem 97 Gewerbeeinheiten und 347 Einheiten Pachtgelände), 743 Stellplätze und Pkw-Stellflächen in Parkhäusern und 182 Garagen bewirtschaftet. Die Gebäude weisen zum Stichtag einen Vollsanierungsgrad/Neubau von 74,0 % auf, 25,9 % der Gebäude sind teilsaniert und 0,1 % der Gebäude sind unsaniert.

Wesentliches Ziel bei der Hausbewirtschaftung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zu stabilisieren oder gar zu erhöhen. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 9,1 % (Vorjahr: 9,3 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 104,4 % (Vorjahr: 101,2 %). Die Vermietungsanschlussquote entwickelte sich damit nahezu wie geplant. Es wurde eine Anschlussquote von 105,2 % im Jahr 2022 prognostiziert. Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,7 % (Vorjahr: 9,2 %). Insgesamt wurden damit im Jahr 2022 im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (656 Kündigungen) als neu vermietet (685 Woh-

nungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2022 10,01 % (Vorjahr: 10,43 %). Prognostiziert wurde für das Jahresende eine Leerstandsquote von 9,97 %. Hier wurde der Prognosewert knapp verfehlt.

Die Jahressollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 349,3 Tsd. Euro erhöht. Diese Steigerung resultiert aus Mieterhöhungen im Bestand (58,6 Tsd. Euro), den Erhöhungen bei Neuvermietungen (127,6 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Aufzugseinbauten (67,3 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Balkonanbauten (69,9 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Modernisierungsmaßnahmen (1,5 Tsd. Euro), der Neuanlage von Vermietungseinheiten im System (21,7 Tsd. Euro), aus Umnutzung von Einheiten (6,4 Tsd. Euro) und aus Immobilienverkäufen (-3,7 Tsd. Euro).

Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,20 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,14 Euro/m² Wohnfläche). Im Geschäftsjahr 2022 entstanden leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 2.661,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.774,1 Tsd. Euro).

2.2.2 Grundstücksgeschäfte

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2022 eine Grundstücksfläche von insgesamt 634.749 m² (Vorjahr: 633.048 m²).

Die Bestandsmehrerung der Grundstücksfläche im Saldo um 1.701 m² resultiert aus dem Verkauf der Volhardstraße 23 in Halle (Saale) (-79 m²) und dem Zukauf einer Fläche in der Gellertstraße in Halle (1.780 m²).

2.2.3 Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 sind für die Gebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro) angefallen. Die Erhaltungsaufwendungen beliefen sich in 2022 auf 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro).

Insektenhotel
im Klimaquartier
Lutherviertel



Die Bauleistungen des Geschäftsjahres 2022 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 Baudenkmalern 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-Stellflächen 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 31.12.2022 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 3.727,6 Tsd. Euro ab und weist einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 9,6 Tsd. Euro aus.

Das Eigenkapital (ohne Anrechnung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen) beläuft sich dabei zum 31.12.2022 auf 1.531,9 Tsd. Euro. Nach vollständiger Berücksichtigung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen in Höhe von 1.539,1 Tsd. Euro ergibt sich zum 31.12.2022 eine Eigenkapitalquote von 82,3 %.

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 31.12.2022 weist eine Bilanzsumme von 195,5 Tsd. Euro aus. Der Jahresüberschuss im Berichtszeitraum betrug 22,7 Tsd. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2022 auf 150,8 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 Ener-

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

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

Der vorliegende geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist eine Bilanzsumme in Höhe von 4.936,5 Tsd. Euro aus und schließt im Berichtszeitraum mit einem Jahresüberschuss von 771,3 Tsd. Euro (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung) ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 2.620,6 Tsd. Euro.

2.2.5 Nebengeschäfte

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



2.3 DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Vermögenslage

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2022 und zum 31.12.2021 (nach Verrechnung der Betriebskostenbe-

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

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Anlagevermögen	214.445,7	94,8	218.099,7	94,6	-3.644,0
Umlaufvermögen					
- langfristig	224,2	0,1	231,2	0,1	-7,0
- mittelfristig	915,5	0,4	1.704,4	0,7	-788,9
- kurzfristig	10.626,3	4,7	10.558,2	4,6	68,1
Bilanzvolumen	226.221,7	100,0	230.593,5	100,0	-4.371,8
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	10.922,7		12.156,5		-1.233,8
Bilanzsumme	237.144,4		242.750,0		-5.605,6

Passiva	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Eigenkapital	108.945,3	48,2	107.101,8	46,4	1.843,5
Fremdkapital					
- langfristig	110.033,0	48,6	118.145,1	51,2	-8.112,1
- mittelfristig	1.122,5	0,5	849,0	0,4	273,5
- kurzfristig	6.120,9	2,7	4.497,6	2,0	1.623,3
Bilanzvolumen	226.221,7	100,0	230.593,5	100,0	-4.371,8
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	10.922,7		12.156,5		-1.233,8
Bilanzsumme	237.144,4		242.750,0		-5.605,6

Die Abnahme des Bilanzvolumens um 1,9 % bzw. der Bilanzsumme um 2,3 % resultiert aus den nachfolgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 3.644,0 Tsd. Euro verringert. Dabei wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in das Finanzanlagevermögen in Höhe von insgesamt rund 4.248,3 Tsd. Euro, insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7.099,3 Tsd. Euro, die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 619,7 Tsd. Euro sowie die Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 23,0 Tsd. Euro entgegen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um 68,1 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Verringerung des Bestandes an kurzfristigen Flüssigen Mitteln um 2.713,2 Tsd. Euro, der Erhöhung des Bestandes von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 922,6 Tsd. Euro, der Erhöhung des Bestandes an Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1.642,6 Tsd. Euro sowie der Erhöhung des Bestandes an Anderen Vorräten in Höhe von 143,7 Tsd. Euro. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich um 788,9 Tsd. Euro verringert.

Die Zunahme des Eigenkapitals wird insbesondere durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.890,8 Tsd. Euro beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 48,2 % (31.12.2021 = 46,4 %) im Verhältnis zum Bilanzvolumen. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1,8-%-Punkte bei einem um

4.371,8 Tsd. Euro verringerten Bilanzvolumen erhöht. Die Eigenkapitalquote ist insgesamt angemessen.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich im Geschäftsjahr um 7.838,6 Tsd. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zurückzuführen.

	Bestand 31.12.2022		Bestand 31.12.2021		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	214.455,7	99,5	218.099,7	99,1	-3.644,0
lang- u. mittelfristiges Umlaufvermögen/RAP	1.139,7	0,5	1.935,6	0,9	-795,9
	215.595,4	100,0	220.035,3	100,0	-4.439,9
Finanzierungsmittel					
Eigenkapital	108.945,3	50,5	107.101,8	48,7	1.843,5
lang- u. mittelfristige					
- Rückstellungen	3.122,6	1,5	2.883,3	1,3	239,3
- Verbindlichkeiten	108.032,9	50,1	116.110,8	52,8	-8.077,9
Anlagendeckungsgrad II	220.100,8	102,1	226.095,9	102,8	-5.995,1
Über-/Unterdeckung	4.505,4	2,1	6.060,6	2,8	-1.555,2

Der Grad der Anlagendeckung II ist zum Stichtag 31.12.2022 mit 102,1 % (31.12.2021 = 102,8 %) anzugeben.

Unstrutstraße in Halle (Saale)
im winterlichen Gewand



2.3.2 Finanzlage

Im Berichtsjahr 2022 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2023 vollständig gesichert sein.

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

CASHFLOW	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Jahresergebnis	1.890,8	2.596,9	-706,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.719,0	7.088,1	-630,9
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	-5,1	-4,2	-0,9
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-12,2	0,0	-12,2
Veränderungen von langfristigen Rückstellungen	-26,4	313,1	-339,5
Zwischensumme	9.566,1	9.993,9	-427,8
Wesentliche nicht zahlungswirksame Beeinflussungen des Geschäftsjahres:			
Aktivierte Eigenleistungen	-37,1	-40,2	3,1
Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-85,2	-22,6	-62,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	52,6	-52,6
Cashflow = Tilgungspotenzial	9.443,8	9.983,7	-539,9
Planmäßige Tilgungen	-8.087,4	-7.721,0	-366,4
Wohnungswirtschaftlicher Cashflow	1.356,4	2.262,7	-906,3

Die Tilgungskraft (Cashflow (DVFA/SG) zur Tilgung) beträgt in 2022 116,8 % (2021 = 129,3 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die gegenüber den Vorjahren gestiegen sind. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst zur Istmiete) beträgt in 2022 41,1 % (2021 = 42,8 %). Die Zinsdeckung (Zinsaufwand zur Istmiete) beträgt in 2022 9,8 % (2021 = 12,3 %).

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

	2022	2021	Veränderung
Wohn-/Nutzfläche in m ²	456.390,76	455.990,61	400,15
EBITDA/m ² Wfl./Nfl.	24,99	27,61	-2,62
EBITDA zu Sachanlagevermögen	5,41 %	5,87 %	-0,46 %
EBITDA zu Kreditverbindlichkeiten	10,61 %	10,90 %	-0,29 %

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

EBITDA

ist die Abkürzung (Akronym) für englisch:

Earnings **B**efore **I**nterest,

Taxes, **D**epreciation and **A**mortization.

Übersetzt beschreibt das EBITDA also einen »Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände«.

2.3.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis stammt aus den nachfolgenden Quellen:

	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Geschäftsergebnis	2.189,5	2.383,1	-193,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	710,1	216,5	493,6
Neutrales Ergebnis	-1.003,1	-2,7	-1.000,4
Ergebnis vor Steuern	1.896,5	2.596,9	-700,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5,7	0,0	-5,7
Jahresergebnis	1.890,8	2.596,9	-706,1

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert überwiegend aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 780,2 Tsd. Euro und Erträgen aus Zins-einnahmen in Höhe von 19,4 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 92,5 Tsd. Euro.

Das negative Neutrale Ergebnis in Höhe von 1.003,1 Tsd. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.000,4 Tsd. Euro verschlechtert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Gewinne aus dem Abgang des Anlagevermögens mit 85,2 Tsd. Euro, Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens mit 12,2 Tsd. Euro, Erträge für frühere Jahre mit 54,1 Tsd. Euro, Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten in Höhe von 0,8 Tsd. Euro sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 26,3 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen hier hauptsächlich außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 619,7 Tsd. Euro, sonstige Grundstückskosten in Höhe von 276,9 Tsd. Euro, Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 42,4 Tsd. Euro sowie Beratungskosten in Höhe von 254,0 Tsd. Euro.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.890,8 Tsd. Euro ab. Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals beträgt 1,8 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 1,86 % (Vorjahr: 2,36 %).

Das Geschäftsergebnis wird im Wesentlichen durch die Ergebnissparten »Hausbewirtschaftung« (Kerngeschäft) bestimmt.

	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung	2.420,0	2.585,5	-165,5
Investitions- und Desinvestitionstätigkeit	-106,7	-77,9	-28,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	123,8	-124,5	0,7
Geschäftsergebnis	2.189,5	2.383,1	-193,6

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

	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erträge	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmiete	28.482,0	28.132,7	349,3
abzüglich Erlösschmälerungen	-2.661,7	-2.774,1	112,4
Sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung	876,0	973,1	-97,1
	26.696,3	26.331,7	364,6
Aufwendungen	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Saldo Umlagesgeschäft	-1.410,0	-1.121,3	-288,7
Instandhaltungskosten	-8.487,6	-7.984,4	-503,2
Abschreibungen	-6.839,9	-6.668,6	-171,3
langfristige Finanzierungskosten	-2.517,8	-3.127,1	609,3
Verwaltungsaufwendungen und Sonstiges	-5.021,0	-4.844,8	-176,2
	-24.276,3	-23.746,2	-530,1
Ergebnis	2.420,0	2.585,5	-165,5

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 364,6 Tsd. Euro erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus der Erhöhung der Sollmieten um 349,3 Tsd. Euro und der Verringerung der Erlösschmälerung um 112,4 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen verringerte Erträge aus Versicherungsschäden um 84,0 Tsd. Euro und Verringerungen der anderen Erlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 10,4 Tsd. Euro.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,10 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche erhöht. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 18,61 Euro

je m² Wohn- und Nutzfläche nach 17,51 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 609,3 Tsd. Euro reduziert.

Fassade am Wörmplitzerplatz
in Halle (Saale)



2.4 WESENTLICHE FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Kennzahl	2022	2021	2020	2019	2018
Sachanlagenintensität	88,9 %	88,3 %	88,0 %	89,0 %	89,9 %
Eigenkapitalquote	45,9 %	44,1 %	42,4 %	40,1 %	38,5 %
Fremdkapitalquote	54,1 %	55,9 %	57,6 %	59,9 %	61,5 %
Mietenmultiplikator (ohne Leasingobjekte)	8,0-fach	8,2-fach	8,4-fach	8,7-fach	9,7-fach
Kapitaldienst und Leasingzahllast/Istmieite (einschl. Leasingobjekte)	41,1 %	42,8 %	44,5 %	46,3 %	53,1 %
Zinsaufwand und Leasingzahllast/Istmieite (einschl. Leasingobjekte)	9,8 %	12,3 %	14,5 %	17,0 %	27,6 %
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	2,3 %	2,6 %	2,9 %	3,2 %	4,2 %
Tilgungspotenzial = Cashflow/Plantilgung	116,8 %	129,3 %	146,0 %	121,0 %	120,5 %
Sollmieite für alle Vermietungsobjekte/ Euro/m ² Wohn- und Nutzfläche	5,20	5,14	5,09	5,02	4,99
Leerstandsquote mit Leasingobjekten (Stichtag)	10,0 %	10,4 %	10,5 %	9,5 %	8,8 %
Erlösschmälerungsquote für alle Vermietungsobjekte (ohne Betriebskosten)	9,3 %	9,9 %	9,6 %	8,7 %	8,7 %
Instandhaltungskosten Euro/m ² Wohn-/Nutzfläche*	18,61	17,51	14,26	13,66	11,80
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten Euro/m ² Wohn-/Nutzfläche*	21,69	21,38	21,53	18,01	14,77
Buchwert Vermietungsobjekte Euro/m ² Wohn-/Nutzfläche*	451	458	464	477	486
Verschuldung Euro/m ² Wohn-/Nutzfläche*	235	253	270	287	319

*(ab 2018 ist der zurückerworbene Leasingbestand enthalten)

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

Die Innenfinanzierungskraft ist gegeben.

3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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

Das Geschäftsjahr 2022 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1,9 Mio. Euro abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis mit einem erwarteten Überschuss von 1,4 Mio. Euro überschritten. Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2022 ergaben sich im Wesentlichen in höheren Erträgen aus Umsatzerlösen in Höhe von 0,3 Mio. Euro und niedrigeren Zinsaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

Entsprechend der Unternehmensplanung werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung weiter fortsetzen. Die Bauverein Halle & Leuna eG erwartet für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2,8 Mio. Euro. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Unternehmensplanung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert, wobei die künftigen Jahresergebnisse zunehmend wesentlich durch die Aufwendungen für die (energetische) Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden. Der Liquiditätsbestand hat sich im Geschäftsjahr um 3,6 Mio. Euro auf 7,9 Mio. Euro vermindert und zeigt nach wie vor eine noch auskömmliche Größenordnung und gewährleistet, dass auch in den kommenden Jahren sämtliche Zahlungsverpflichtungen bedient werden können. Die Unternehmensplanung weist auch in den Folgejahren einen Liquiditätsbestand von 5,3 Mio. Euro (2023) bis 4,8 Mio. Euro (2024) aus.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund 11,1 Mio. Euro belaufen und liegt damit – den

Unsicherheiten aus den Kostenentwicklungen der Wärme- und Energieversorgung Rechnung tragend – insgesamt rund 6,4 Mio. Euro unterhalb des geplanten Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2022. Die mit rund 4,9 Mio. Euro vorgesehenen Aufwendungen für die Wiederherrichtung von Leerwohnungen gewährleisten aber weiter eine auf Vermögenssicherung und befriedigenden Vermietungsverlauf ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung.

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 107,5 Mio. Euro (Vorjahr 115,6 Mio. Euro). Die Darlehensverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner mit Zinsbindungen bis 2036. An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdvverbindlichkeiten weiter abzubauen, werden wir unverändert festhalten. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2023 voraussichtlich 100,6 Mio. Euro betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 2,5 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro reduzieren lassen. Die aus der Historie bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen geben darüber hinaus noch bis längstens 2033 weitere Planungssicherheit. Es bestehen derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Darlehen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit den aus den Grundgeschäften und Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB betragen zum 31.12.2022 11,6 Mio. Euro (Vorjahr 14,2 Mio. Euro). Die Höhe der mit den Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken betragen 0,4 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro) zu Gunsten der Banken. Für das kommende Geschäftsjahr endet die Zinsbindung bei acht Darlehen in Höhe von 8,5 Mio. Euro, von denen drei Darlehen

in Höhe von 7,8 Mio. Euro zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit einer variablen Verzinsung weitergeführt werden sollen. Das Verhältnis von Kapitaldienst zur Istmiete wird unter Berücksichtigung der getroffenen Vereinbarungen in 2023 35,0 % (Vorjahr 41,1 %) betragen. Der Zinsaufwand zur Istmiete wird sich zum 31.12.2023 mit einem Prognosewert von 9,1 % (Vorjahr 9,8 %) weiter reduzieren. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Zinsaufwand zur Restschuld) beträgt zum Bilanzstichtag 2,26 % (Vorjahr 2,62 %).

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit weiterhin zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Die nach Beginn des Krieges in der Ukraine zunächst befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bislang vergleichsweise milden Witterung und der ausreichend gefüllten Gasspeicher werden für das aktuelle Frühjahr 2023 auch keine Energieengpässe mehr erwartet. Auch die Bevorratung mit Gas für den nächsten Winter erscheint bei einer vergleichsweise komfortablen Energiespeichersituation und durch die ausgebauten Kapazitäten der Flüssiggasterminals gut lösbar.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern wurden überprüft. Bezüglich der Allgemein-Stromverträge ergeben sich für das Kalenderjahr 2023 aufgrund alternativlos neu geschlossener Verträge nennenswerte Preiserhöhungen. Die bereits vereinbarten Preise für die Geschäftsjahre 2024 bis 2025 zeigen bereits wieder deutliche Verminderungen. Die Verträge für Fernwärme und Gas im Stadtgebiet Halle haben Laufzeiten bis Ende 2023. Auch hier haben sich nennenswerte Preissteigerungen ergeben.

Diese Preiserhöhungen führen zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir im angemessenen Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen

unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Im nennenswerten Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Es ist nur schwer abzuschätzen, wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Strom weiter entwickeln werden. Die Marktpreise für Gas sind im Vergleich zu den Höchstpreisen im Juni bis September 2022 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Energiesicherungsmaßnahmen, vor allem aber auch die Entlastungspakete der Bundesregierung, konnten das Preisniveau stabilisieren und auch nachhaltig senken. Somit ist bislang die Gefahr deutlich vermindert worden, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt. Solange die Energiepreise auf Vorkrisenniveau stagnieren und zudem die stattlichen Preisbremsen wirken, ist die Gefahr von Erlösausfällen bei der Mietzahlung deutlich reduziert. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz möglicher Einsparmaßnahmen, wie Verbrauchsverhalten, voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg in seinem nicht absehbaren Kriegsverlauf weiteren Versorgungsengpässen und auch wieder steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Sollte es zukünftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Wir gehen im Jahr 2023 von einer insgesamt leicht steigenden Wohnungsnachfrage aus. Absehbar kann es aber 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 des Krieges in der Ukraine und der Fluchtbewegungen, der Veränderungen von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen rechnen wir dennoch künftig mit leicht sinkenden

bzw. stagnierenden Leerständen. Der Wohnungsleerstand im Gesamtbestand der Genossenschaft ist für das Geschäftsjahr 2023 mit 9,3 % prognostiziert (Vorjahr 10,0 %). Die Vermietungsanschlussquote zeigt für das Jahr 2023 einen Planwert von 107,9 % (Vorjahr 104,4 %).

Der Vorstand der Bauverein Halle & Leuna eG geht bis zum Ende 2023 von einer nahezu gleichbleibenden Entwicklung der Sollmieten aus. Die Sollmieten zeigen einen Planwert zum Jahresende von 28,4 Mio. Euro. Mietanpassungen nach § 558 BGB erfolgen im Geschäftsjahr 2023 nicht. Für die Zukunft streben wir nach einer Phase von zwei Jahren ohne planmäßige Mieterhöhung steigende Mieten an. Diese werden aus der Erhöhung der Grundnutzungsgebühren vor allem dazu dienen, steigende Kosten in nahezu allen Bereichen zu decken. Hinzu kommt die Erhebung von Modernisierungumlagen und angepasste Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung an. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einer Nettokaltmiete von 5,27 Euro/m² gerechnet.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich bereits weit von den historischen Tiefstständen entfernt. Angesichts der weiter hohen Inflationsraten wird von weiteren Leitzinserhöhungen der EZB im Jahr 2023 auszugehen zu sein. Die Genossenschaft reagiert hierauf mit entsprechend angepassten Risikozinssätzen in der langfristigen Planung.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Optimierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten und weiter an die neuen Gegebenheiten anpassen. Dies betrifft

auch die zukünftigen Aufgabenstellungen bei dem Ersatz fossiler Energieträger bei Heizungstausch.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen. Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf, auf finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren sind gegenwärtig nicht zuverlässig einzuschätzen.

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

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind für die nächsten 2 Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft erkennbar. Dennoch bleibt die Entwicklung hinsichtlich des Krieges in der Ukraine an den Finanz- und Kapitalmärkten, die steigenden Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik (CO₂-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 Mitteldeutschland ergeben, einem attraktiver werdenden Wirtschaftsstandort für Unternehmer und Arbeitnehmer sind Chancen, die es zu ergreifen gilt.

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

Der Anteil der Bewohner im Rentenalter liegt aktuell bei knapp einem Drittel in der Genossenschaft. Das ist ein stabiles Moment innerhalb der Bewohnerschaft. In Halle sind die Haushalte im Schnitt zu 32 % im Rentenalter. In den Wohnorten außerhalb Halles beträgt der Anteil der Haushalte im Rentenalter ca. 38 % mit einem lokalen Schwerpunkt in Weißenfels mit 44 %. Als Stabilisierungserfolge sind nahezu konstante Anteile der jungen Erwachsenenhaushalte (Stabilisierung bei der Altersgruppe der bis 35-Jährigen auf ca. 25 % der Bewohnerschaft) zu verzeichnen. Im Jahr 2022 konnte zum neunten Mal in Folge ein Wachstum der Altersgruppe der 35- bis 45-jährigen Haushalte im Sinne einer wachsenden Anzahl von Familienhaushalten erreicht werden.

Die mittleren Altersgruppen im Alter von 35 bis 55 Jahren werden voraussichtlich in ihrer Zahl nahezu unverändert bleiben und die Haushalte ab 55 Jahre werden nur leicht zurückgehen, bedingt durch die Altersübergänge aus den jüngeren Geburtsjahren. Diese Veränderungen der Mieterschaft minimieren die Risiken einer stark zunehmenden Überalterung, sichern aber gleichzeitig den langfristigen Erhalt

relativ solventer älterer Mietergruppen. Die Trends zur Polarisierung der Altersstruktur – mehr jüngere Haushalte und stabile bis leicht wachsende Anteile Älterer – werden sich dabei – auch als Spiegel der demographischen Entwicklung im Land – fortsetzen.

Zusammengefasst ist die Gesamtrisikosituation der Bauverein Halle & Leuna eG zufriedenstellend. Die nach unserem heutigen Kenntnisstand in unseren langfristigen Planungen berücksichtigten Parameter zeigen keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand unserer Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt allerdings unter dem Vorbehalt, dass Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich sind. 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 01.05.2023



Guido Schwarzendahl
Vorstand



Michael Schunke
Vorstand



Thomas van Kann
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

der Bauverein Halle & Leuna eG
an die Vertreterversammlung vom 26. Juni 2023



Dr. Michael Schädlich
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die Tätigkeit der Genossenschaft und damit die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, den Vorstand beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Verantwortlichkeiten wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die Tätigkeit der Genossenschaft und damit die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, den Vorstand beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Verantwortlichkeiten wahrgenommen.

Dazu wurden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt, in denen sich der Aufsichtsrat mit den für die Genossenschaft relevanten Sachverhalten intensiv auseinandergesetzt hat. Mit einer gemeinsamen Baustellenbegehung im September 2022 verschaffte sich der Aufsichtsrat einen Überblick über konkrete Baumaßnahmen und den erreichten Stand. Zusätzlich fand erstmals im Herbst 2022 eine gemeinsame Seminarveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Inhaltliche Schwerpunkte waren die weitere Planung, Portfolio- und Baubudgetentwicklung, die Situation auf unseren Wohnungsmärkten und die neue Marketingstrategie der Genossenschaft.

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

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

Wichtige Schwerpunkte in dem herausfordernden Jahr 2022 war für den Aufsichtsrat die Verbesserung des Kerngeschäftes, die Berichterstattung zu den umfangreichen Baumaßnahmen sowie die Liquiditätsentwicklung. Weiterhin wurde die Investitionstätigkeit der Genossenschaft beraten und überwacht. Neben der Weiterentwicklung der verbundenen Unternehmen bildeten Fragen der Unternehmensstrategie und die Marketingstrategie und deren jeweilige Fortsetzung im mittelfristigen Rahmen einen Schwerpunkt. Die Herausforderungen im Zuge des Krieges in der Ukraine, die Energiepreisentwicklung, aber auch die Energieknappheitssituation wurden kontinuierlich in den gemeinsamen Sitzungen beraten. Hierzu gehörten auch die Fragen zur Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine und zur sozialen Verantwortung und möglichen Hilfeleistung der Genossenschaft.

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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt und am 8. Mai 2023 umfassend besprochen. Der Aufsichtsrat ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsgemäßen Bestimmungen sowie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der Bauverein Halle & Leuna eG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.890.762,86 Euro aus. Der Aufsichtsrat legte nach gemeinsamer Beratung mit

dem Vorstand fest, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, gemäß § 29 Buchstabe m) und § 39 (2) der Satzung der Bauverein Halle & Leuna eG den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

- a) Einstellung gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung von 189.200,00 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“;
- b) Einstellung gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.701.562,86 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 2022 in der vorgelegten Form und unter Billigung der Vorwegzuweisung zu genehmigen.
- Er schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2022 aufgrund der erfolgreichen Unternehmensführung Entlastung zu erteilen.

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

Halle (Saale), den 08.05.2023



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

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Fotografien

Archiv Bauverein:
Ulrike Greisert, Marcus Illgenstein,
Christoph Jann
Shutterstock.com:
SFIO CRACHO, Volodymyr Martyniuk,
peterschreiber.media, BIGANDT.COM,
FabrikaSimf, CHALERM CHAI99,
fotozotti, maradon 333

Diagramme

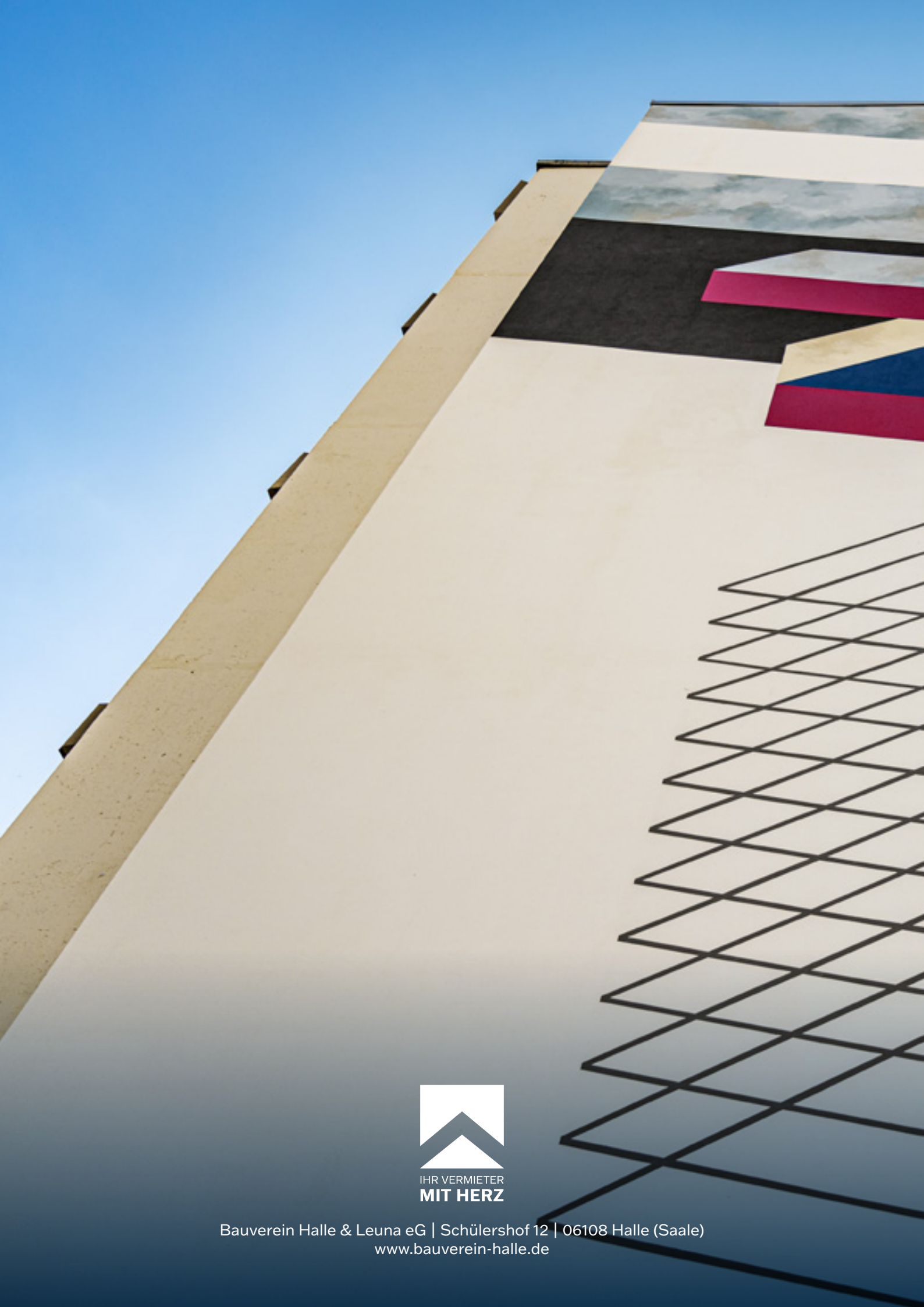
stolp+friends Marketinggesellschaft mbH

Druck

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

gedruckt auf Recyclingpapier
Enviro Top U





IHR VERMIETER
MIT HERZ

Bauverein Halle & Leuna eG | Schülershof 12 | 06108 Halle (Saale)
www.bauverein-halle.de