

Informationen über den Geschäftsverlauf 2024 und den Jahresabschluss 2024

Guido Schwarzendahl



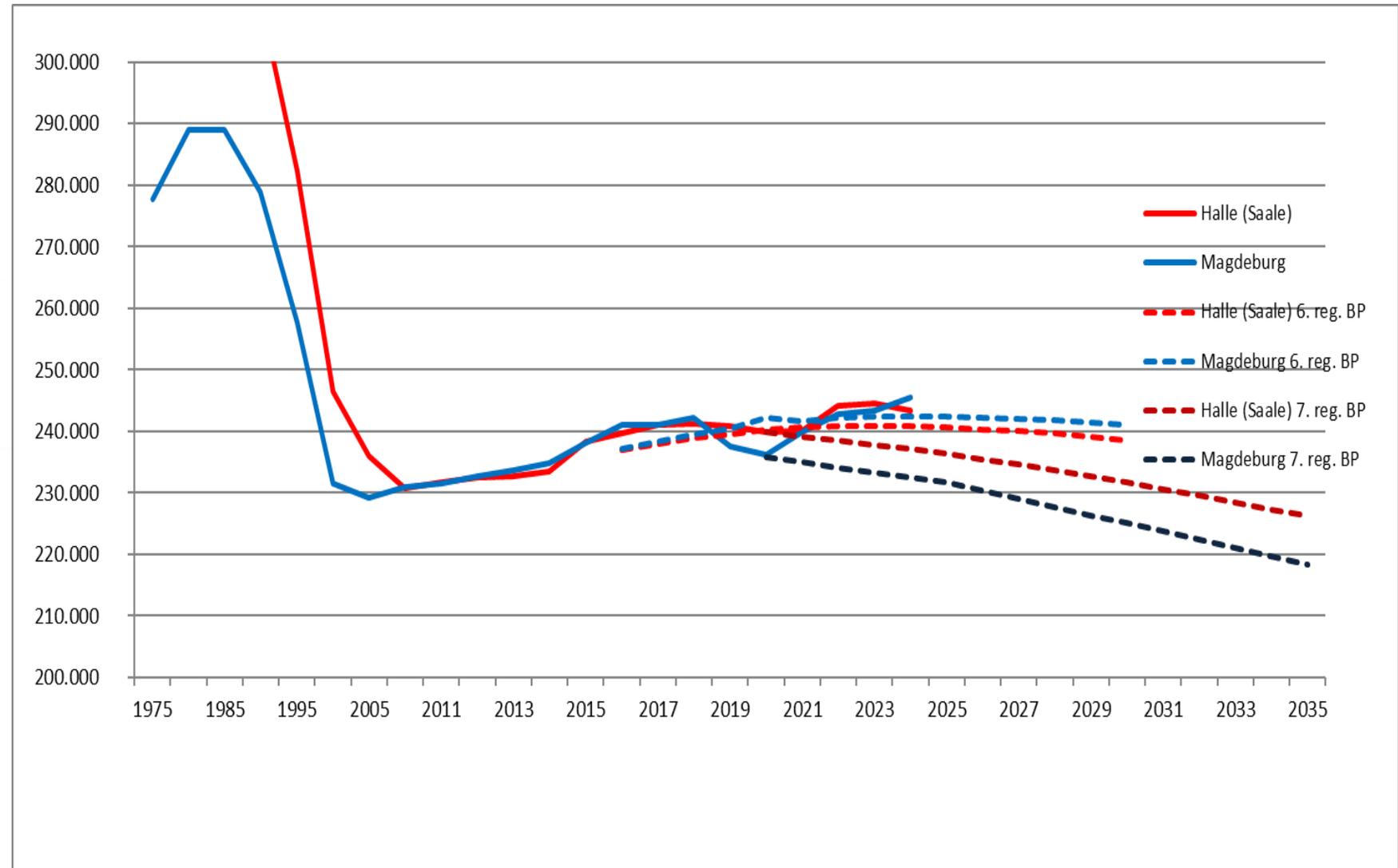
- Geschäftsverlauf – Kurzinformation
- Wohnungsnachfrage – Bevölkerungsentwicklung
- Übersicht Arbeitsmarkt – Ost und West
- Nachfrage – Kaufkraft - Wirtschaftswachstum
- Preisentwicklung – Lohnentwicklung – Inflation
- Angebot – Kerngeschäft Wohnungsvermietung
- Ergebnisse Jahresabschluss 2024
- Ein erstes Fazit
- Energieeffizienz und Dekarbonisierung
- Ausblick 2025 und Folgejahre



- Die Genossenschaft ist wie in den Vorjahren relativ unbeeinflusst durch direkte Krisenauswirkungen gewesen. Deutlich spürbar sind aber Preiserhöhungen und deren Folgen.
- Wohnungen wurden wie in den Vorjahren weniger häufig gekündigt, die Neuvermietungen verharren auf einem zu geringen positiven Niveau.
- Weiterhin besteht für viele neue Kunden aber auch die bestehenden Mitglieder und Mieter eine hohe Wertschätzung für sichere, kalkulierbare und bezahlbare Wohnen bei der Genossenschaft.
- Der Leerstand als zusammengefasster Erfolgsmaßstab veränderte sich gegenüber dem Vorjahr kaum. Die wichtige Vermietungsanschlussquote lag bei 100 Prozent.
- Risiko- und Krisenvorsorge und auch die Stärkung der Einnahmenseite sind weiterhin wichtig, schließlich stehen große Aufgaben vor uns.

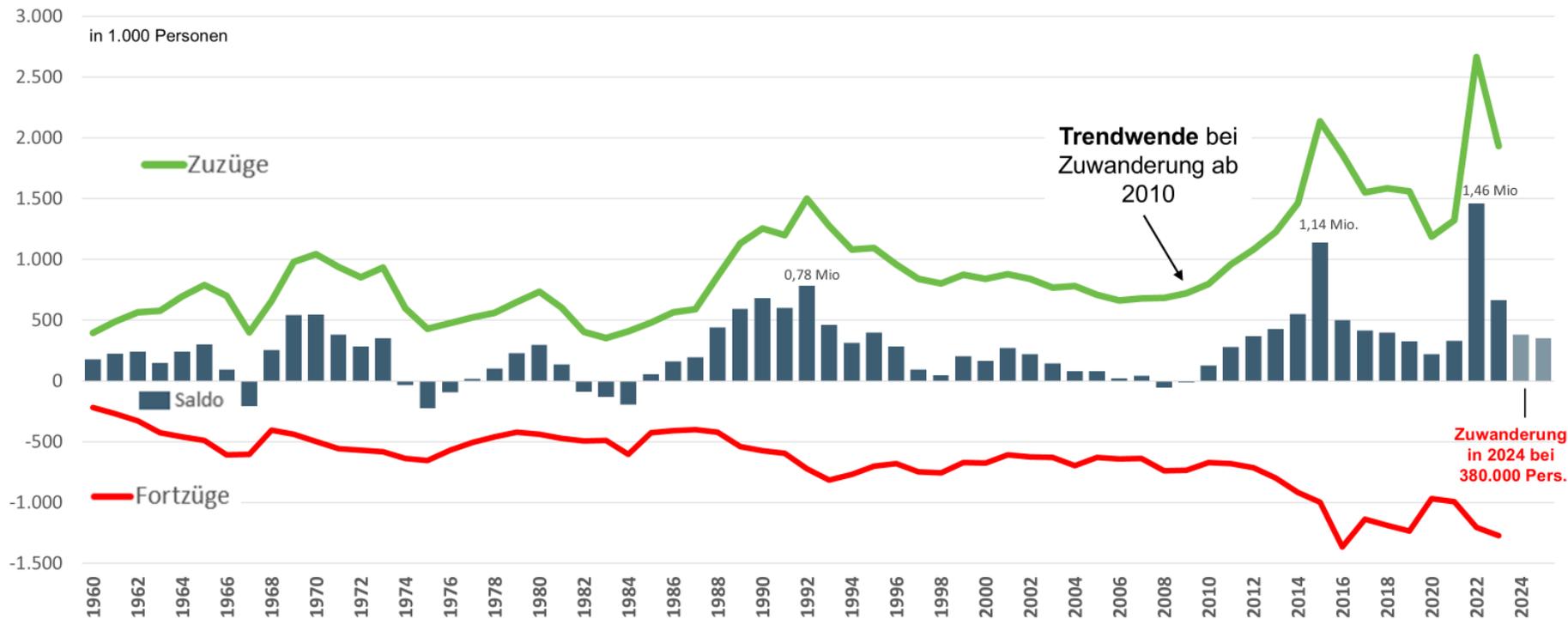
In Halle (Saale) geringe Bevölkerungsverluste im Jahr 2024 (-0,4 %). Damit ist der Stand der Bevölkerung vor 24 Jahren wieder erreicht.

Und dennoch wird auch Halle vermutlich ca. 5 % der Einwohner bis 2035 verlieren.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 - 2024/25



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

© GdW-Schrader - 10.01.2025

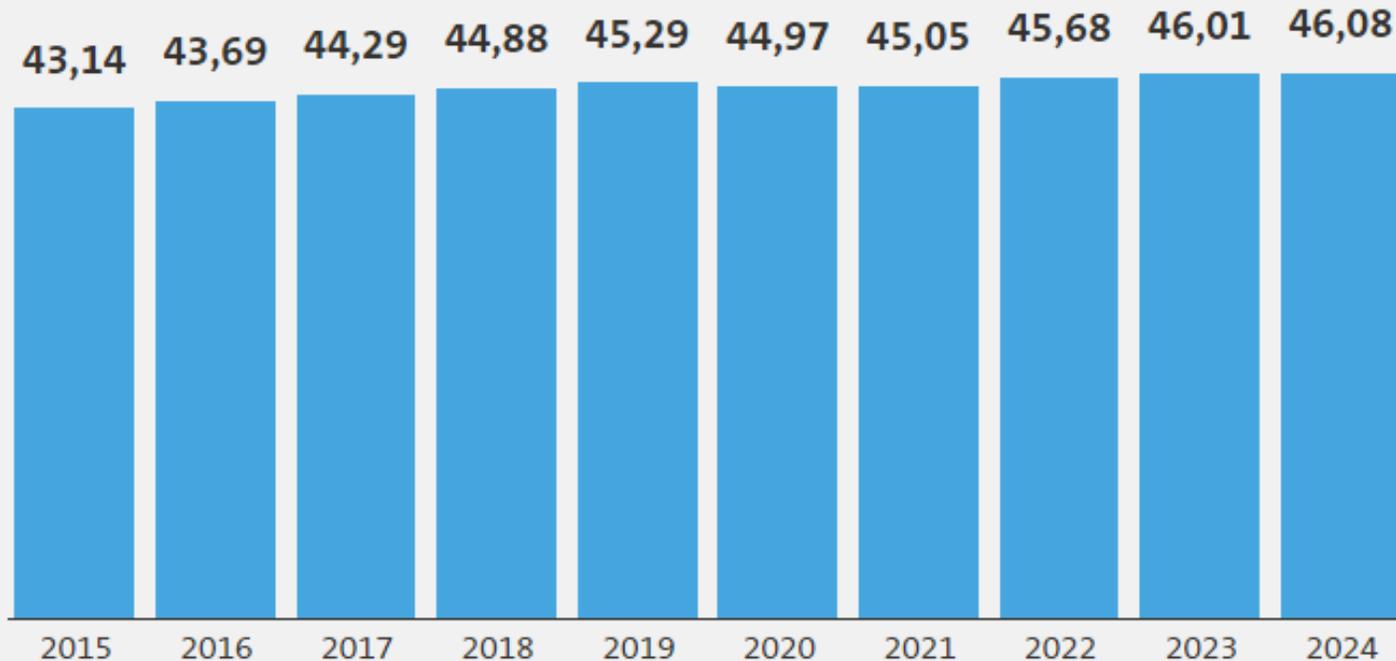
Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 eine geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor.

Vermutlich sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen.

Anzahl Erwerbstätige

In Deutschland | In Millionen (gerundet)

Nach Wirtschaftsbereichen (Gesamt) ▾



Quelle: Statistisches Bundesamt



Trotz der schwachen Konjunktur ist die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland 2024 auf ein Rekordhoch gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, gab es im Jahresdurchschnitt hierzulande ca. 46,1 Millionen Beschäftigte - "so viele wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990." Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl ersten Schätzungen zufolge um durchschnittlich 72.000 Erwerbstätige - also 0,2 Prozent.

Arbeitsmarktbilanz 2024

46,1 Millionen
Erwerbstätige

2,79 Millionen
Arbeitslose

 **+ 72.000***

 **+ 178.000**

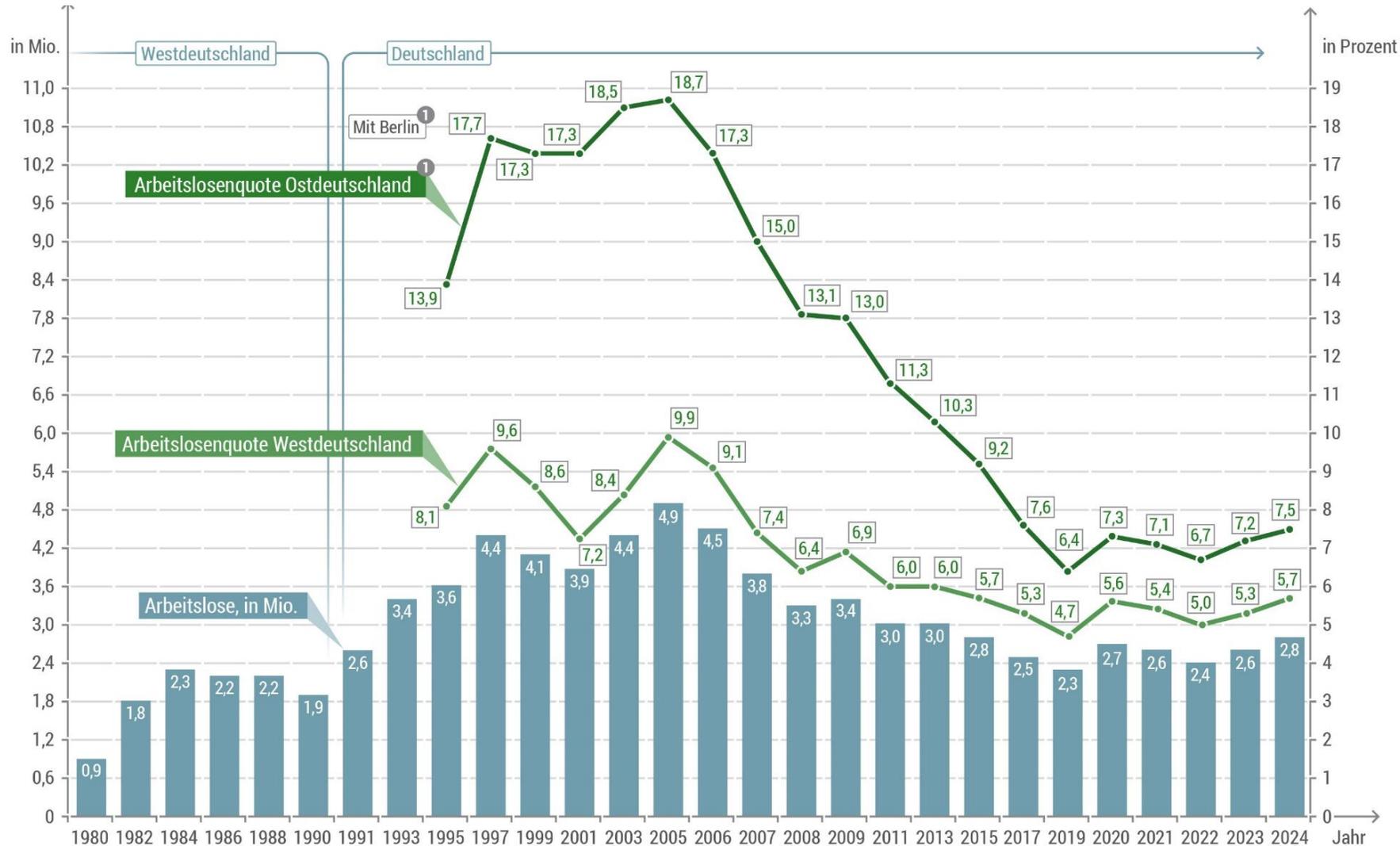
*vorläufige Schätzung des Statistischen Bundesamtes

Positiv:

Im vergangenen Jahr waren so viele Menschen erwerbstätig wie noch nie seit der Wiedervereinigung 1990.

Negativ:

Zugleich sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung vor dem Hintergrund der anhaltenden Wirtschaftsflaute gestiegen.



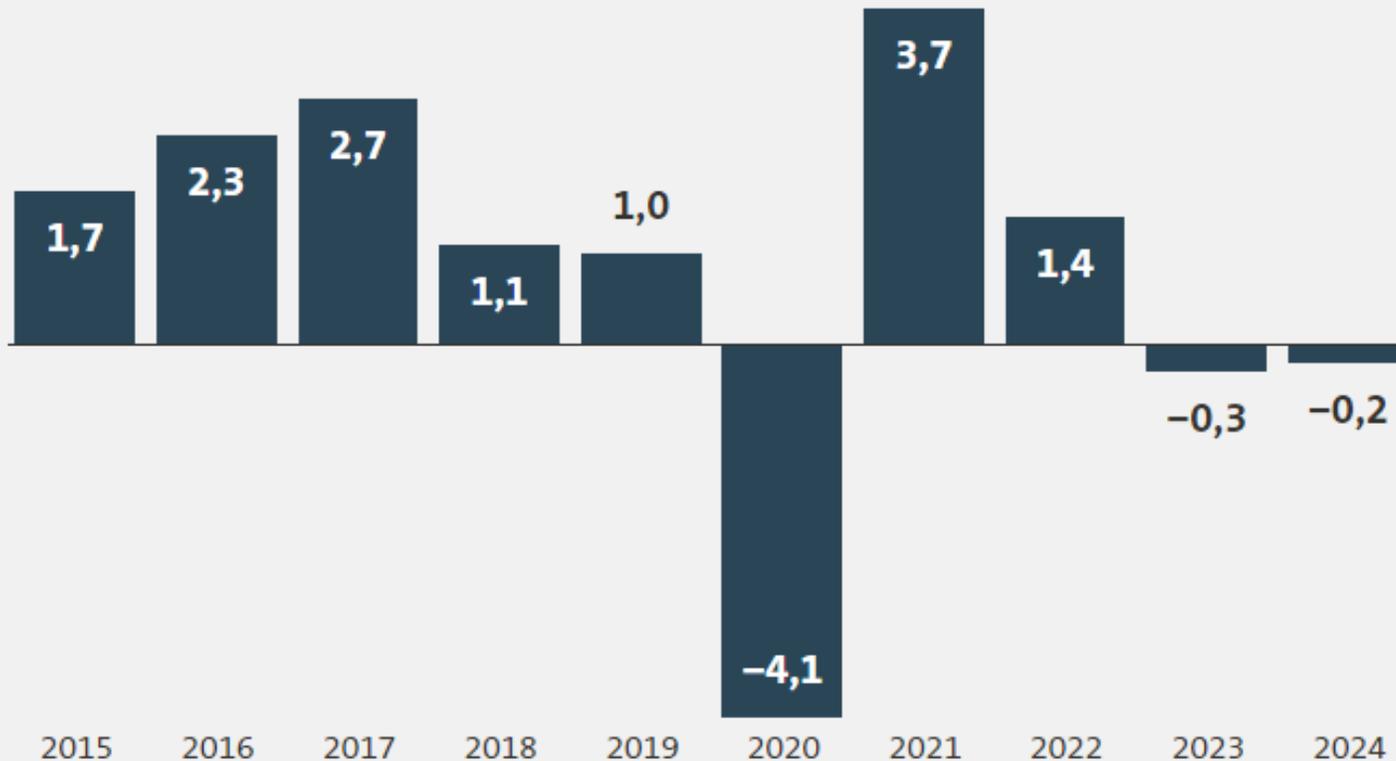
Die Arbeitslosigkeit war in Ostdeutschland erneut mit 7,5 % (Vorjahr: 7,2 %) deutlich höher als in Westdeutschland mit 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %).



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA): Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 02/2025
Lizenz: cc by-nc-nd/4.0/deed.de

Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschland

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: Destatis



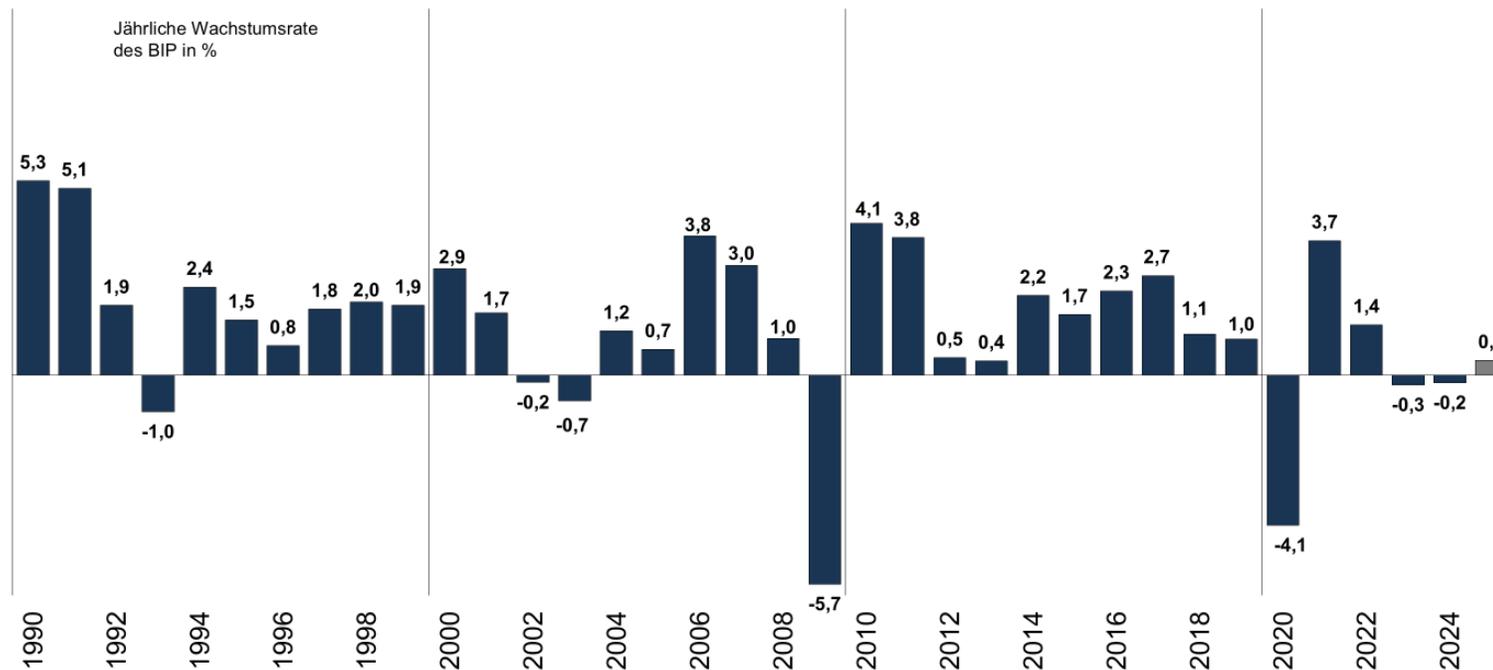
Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut in die Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

2023 hatte es bereits einen Rückgang von 0,3 Prozent gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Quelle: Destatis und GdW Informationen 172 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW-Schrader - 15.01.2025



Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % niedriger als 2023.

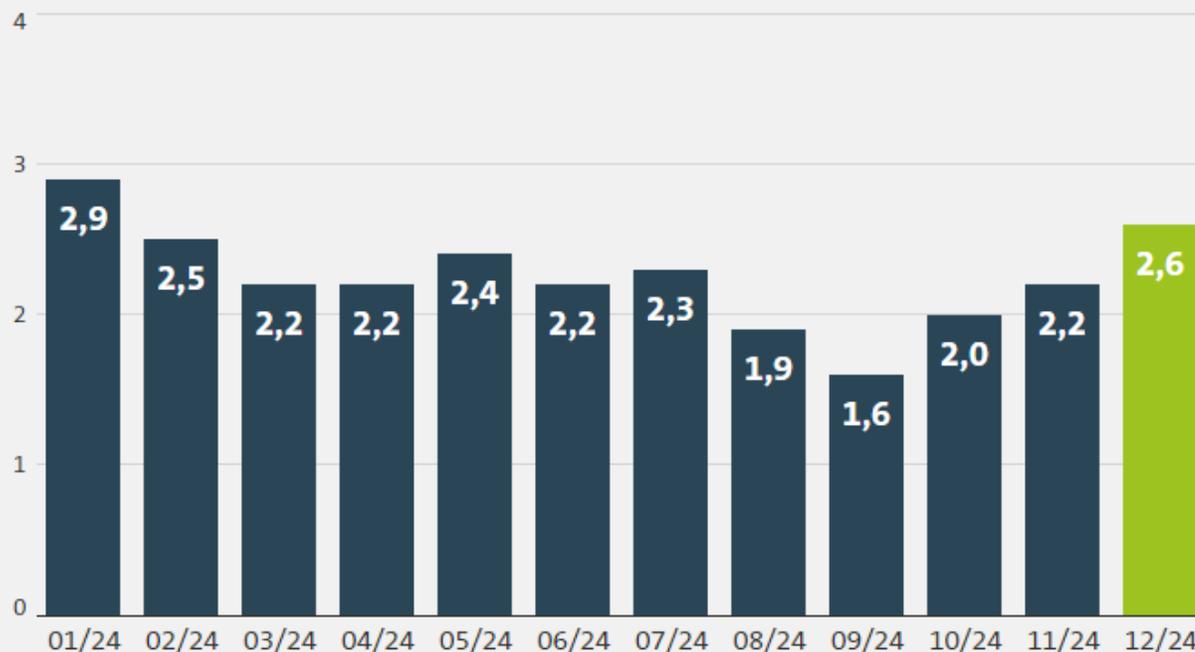
Für 2025 wird aktuell kein Wachstum erwartet. (Pressekonferenz 24.04.2025) – die Arbeitslosigkeit wird ansteigen.

Quellen: Berichterstattung der geschäftsführenden Bundesregierung am 24.04.2025.,

Destatis und GdW Informationen 172 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht. [aoVV_2025_04_28](#)

Inflation in Deutschland

Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat | In Prozent



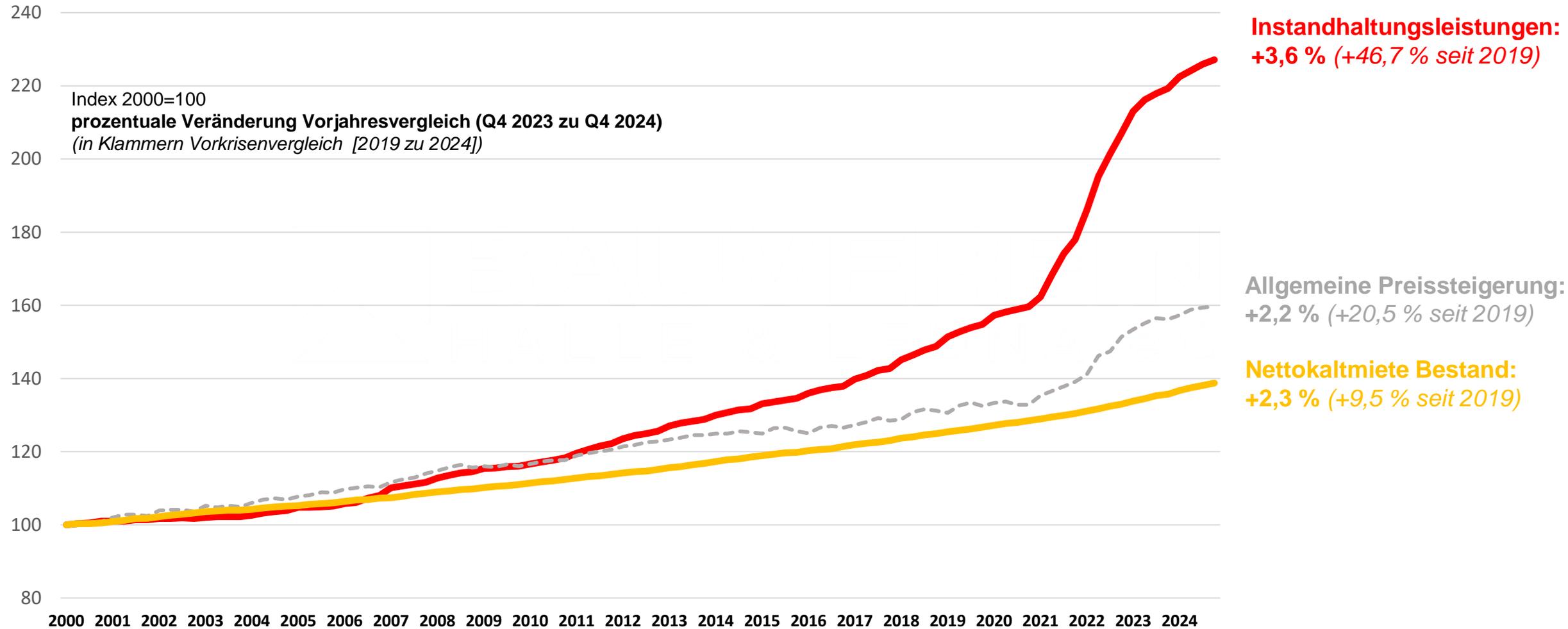
Quelle: Destatis



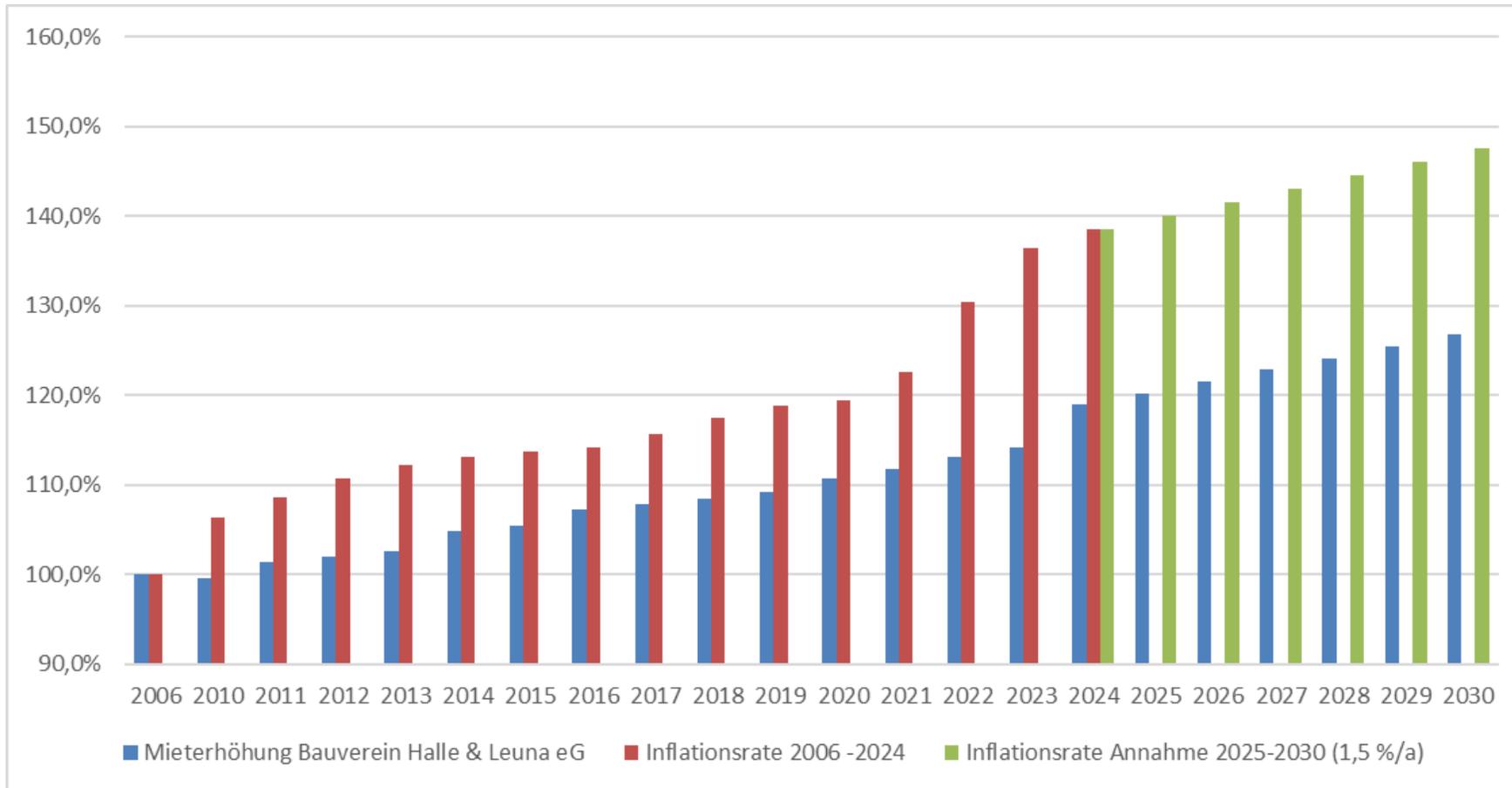
Die Inflation in Deutschland hat zum Jahresende zugelegt - und unerwartet deutlich. Die Verbraucherpreise lagen im vergangenen Dezember um 2,6 % über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Ökonomen hatten im Schnitt mit einem geringeren Anstieg gerechnet. Auf das Gesamtjahr gesehen sind die Preise 2024 demnach um 2,2 % gestiegen. 2023 lag die Teuerungsrate noch bei 5,9 %, nachdem 2022 mit 6,9 % ein historischer Höchststand erreicht wurde, weil nach dem russischen Einmarsch in die Ukraine die Energiepreise nach oben schossen.

Baupreise im Vergleich zu Inflation und Mieten



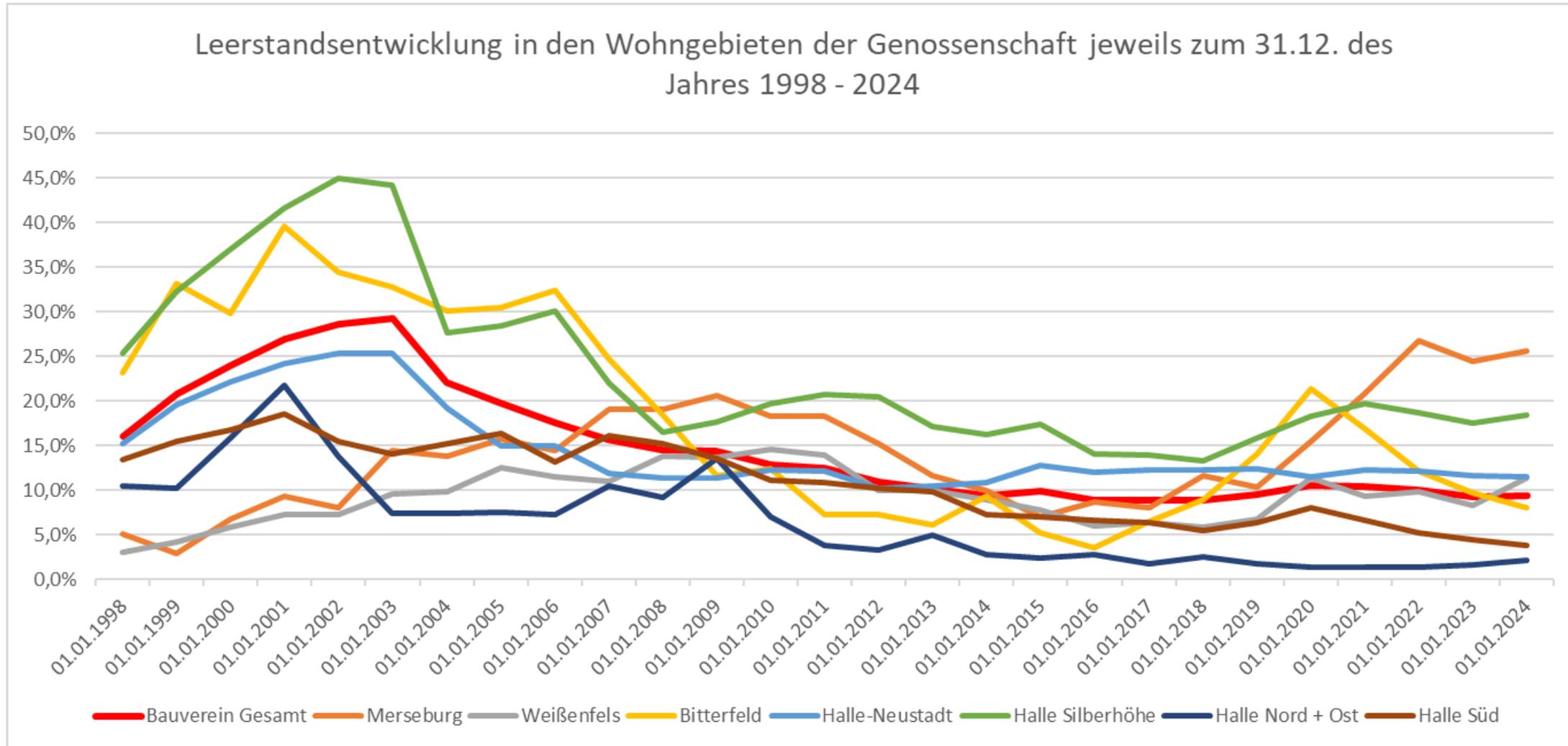
Quelle: GdW Informationen 172 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht - verändert.



Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Wohnungsbestand betrug 5,47 Euro/m² Wohnfläche (5,25 Euro/m² Wohnfläche im Vorjahr).

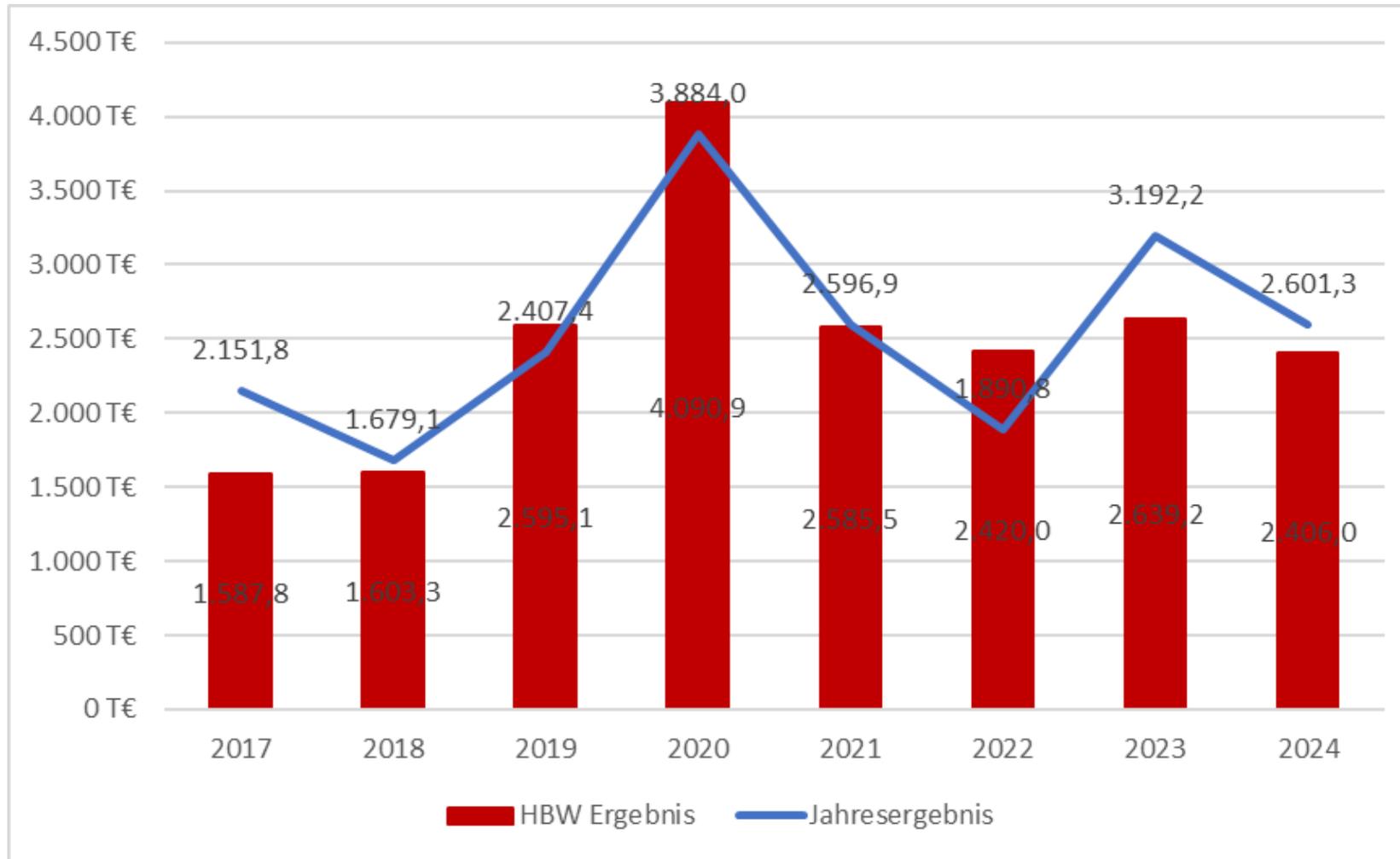
Das entspricht + 4,2 % (+ 9,0 % seit 2019 <-> allg. Preissteigerung + 20,5 %).

- Ziel der Vermietung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zumindest zu stabilisieren oder gar zu erhöhen.
- Im Jahr 2024 gelang **dies nicht**. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 8,7 % (Vorjahr: 9,3 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 100,6 % (Vorjahr: 107,9 %).
- Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,6 % (Vorjahr: 8,6 %). Es wurden damit im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (652 Kündigungen) als neu vermietet (656 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2024 9,2 % (Vorjahr: 9,3 %).



- Jahresüberschuss deutlich positiv.
- Befriedigende Unternehmensentwicklung.
- Weiterer Abbau der Verschuldung durch planmäßige Tilgungen.
- Liquidität ist auskömmlich.
- Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

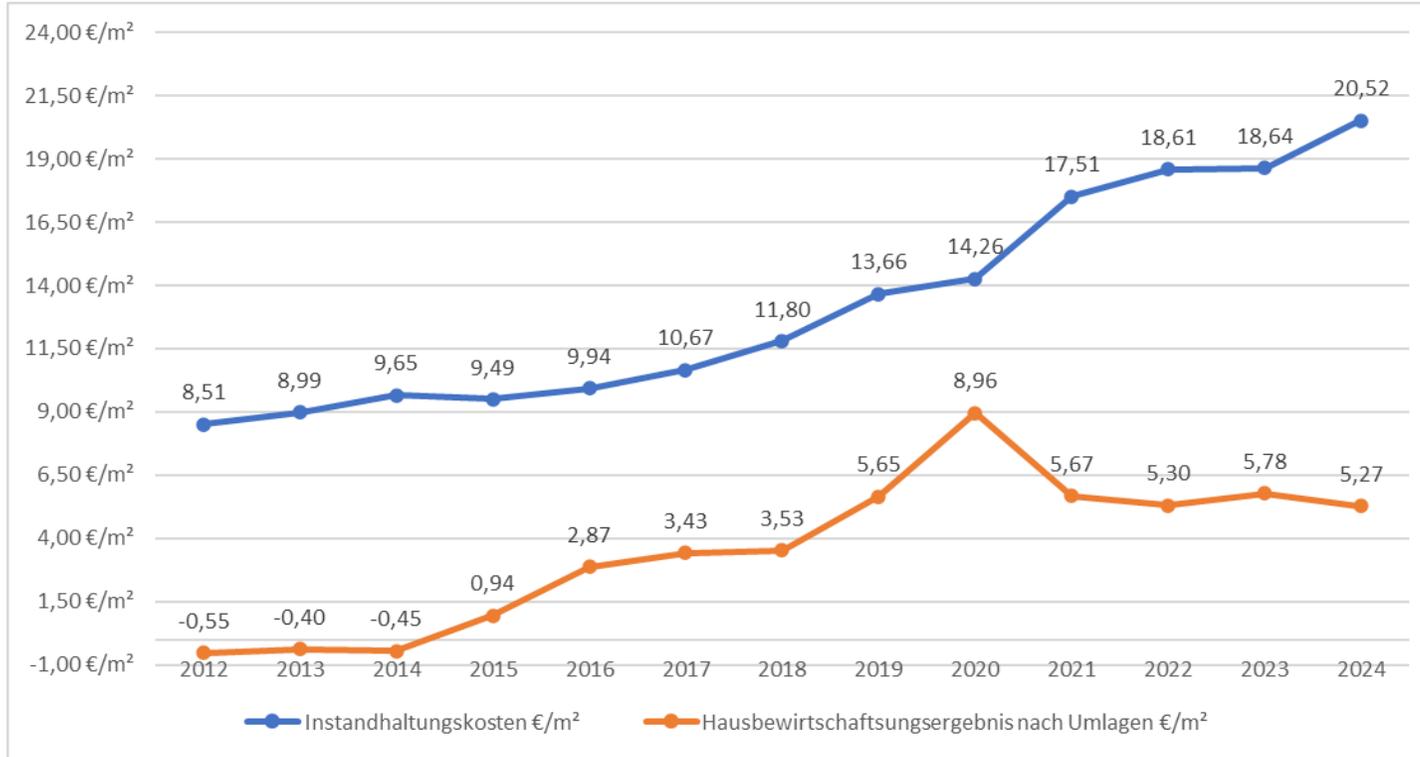




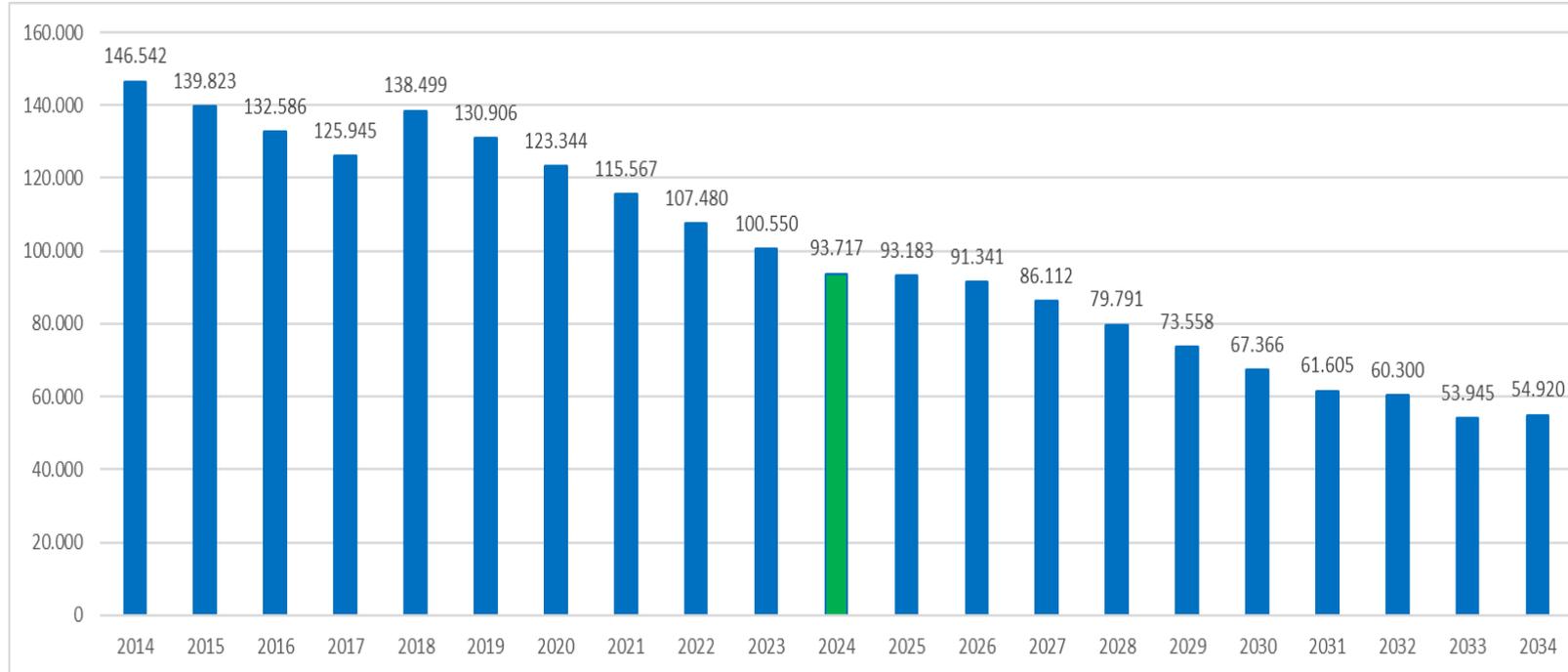
Der **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2024 beträgt **rund 2,6 Mio. Euro**.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis (HBW)** liegt mit **rund 2,4 Mio. Euro** leicht unter dem Vorjahresniveau und bestätigt den insgesamt befriedigenden Jahresgeschäftsverlauf.

Instandhaltung und Hausbewirtschaftungsergebnis (€/m²)

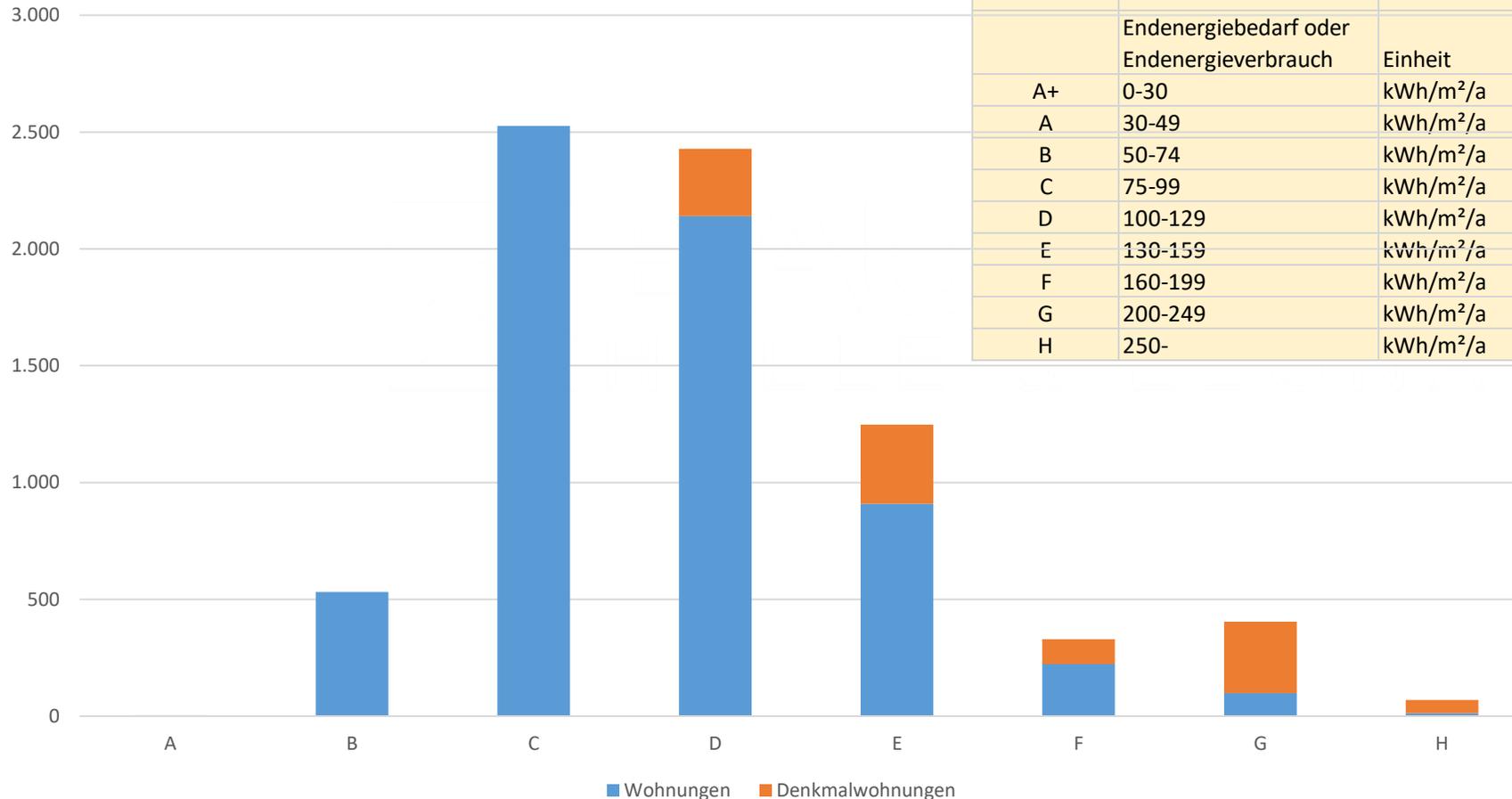


Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten (Tausend Euro)



- Die Genossenschaft ist wirtschaftlich leistungsfähig. Angesichts der Aufgaben der nächsten beiden Jahrzehnte müssen wir aber weiterhin sehr überlegt mit den vorhandenen Mitteln „haushalten“.
- Unseren Bestand ergänzende Neubauten sind in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.
- Sämtliche Investitionen im Jahr 2024 wurden, wie in Vorjahren maßgeblich aus eigenen Mitteln bestritten – Darlehensneuaufnahmen sind für das laufende Jahr und in den Folgejahren geplant und auch zwingend nötig.
- Das ursprünglich geplante hohe Bauplanvolumen 2024 konnte nicht vollständig umgesetzt werden, da Förderprogramme nicht wie geplant zur Verfügung standen.
- Die Herausforderungen für die 2. “Sanierungswelle“ stehen absehbar an – dazu kommt die Dekarbonisierung und nicht zu vergessen, die Aufwertung des Bestandes.
- Das bedeutet, für mehrere unverzichtbare Aufgaben stehen nur begrenzte Mittel zur Verfügung.

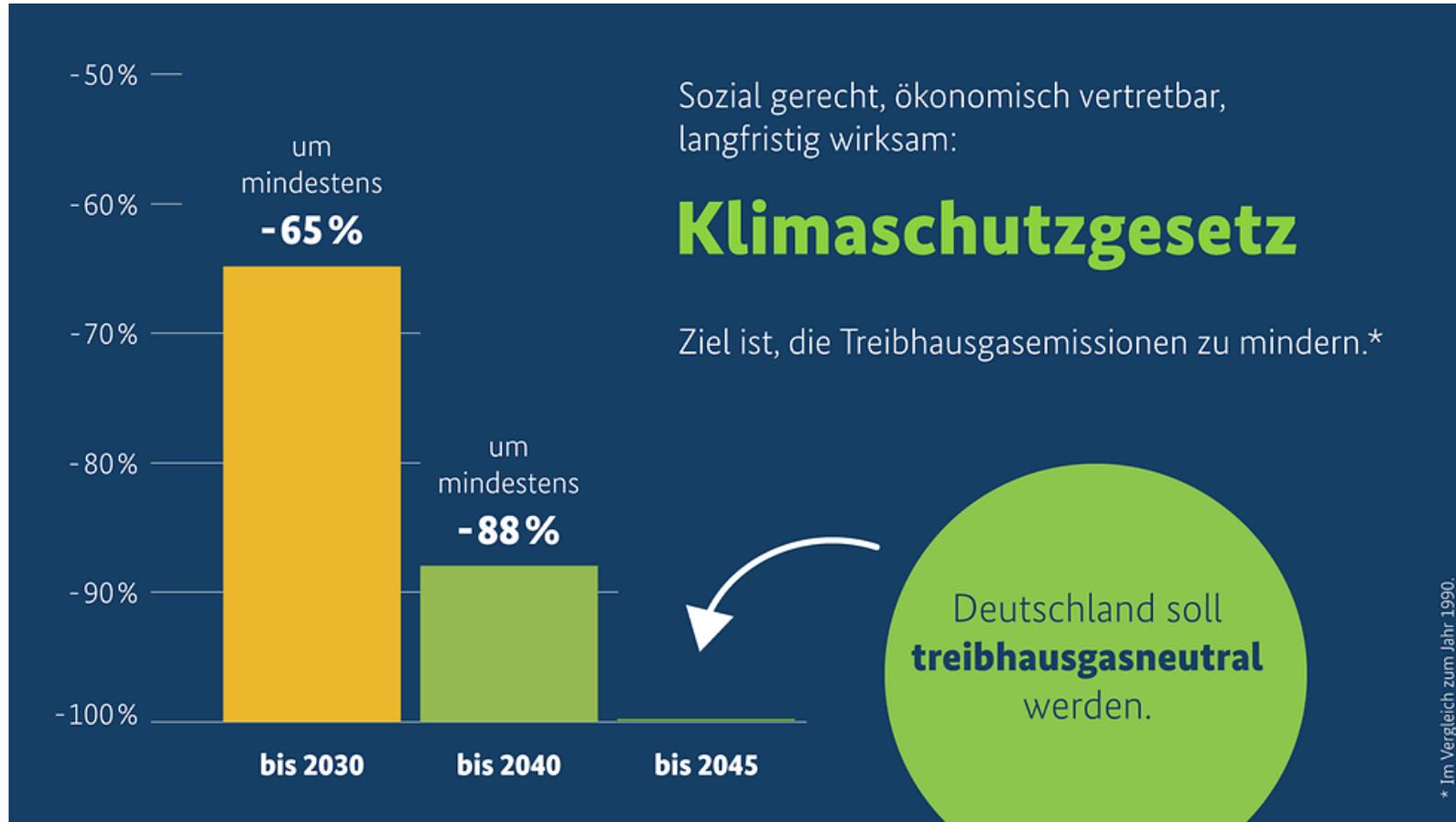
Energieeffizienzklassen nach Wohnungsanzahl
(einschließlich Denkmal)



Die durchschnittliche Energieeffizienz beträgt ca. 118 kWh/m²*a.

Die durchschnittliche CO₂-Emission beträgt ca. 24 kg/m²*a.

Gegenüber 1990 konnten die Emissionen schon **fast um 64 % gesenkt werden.**



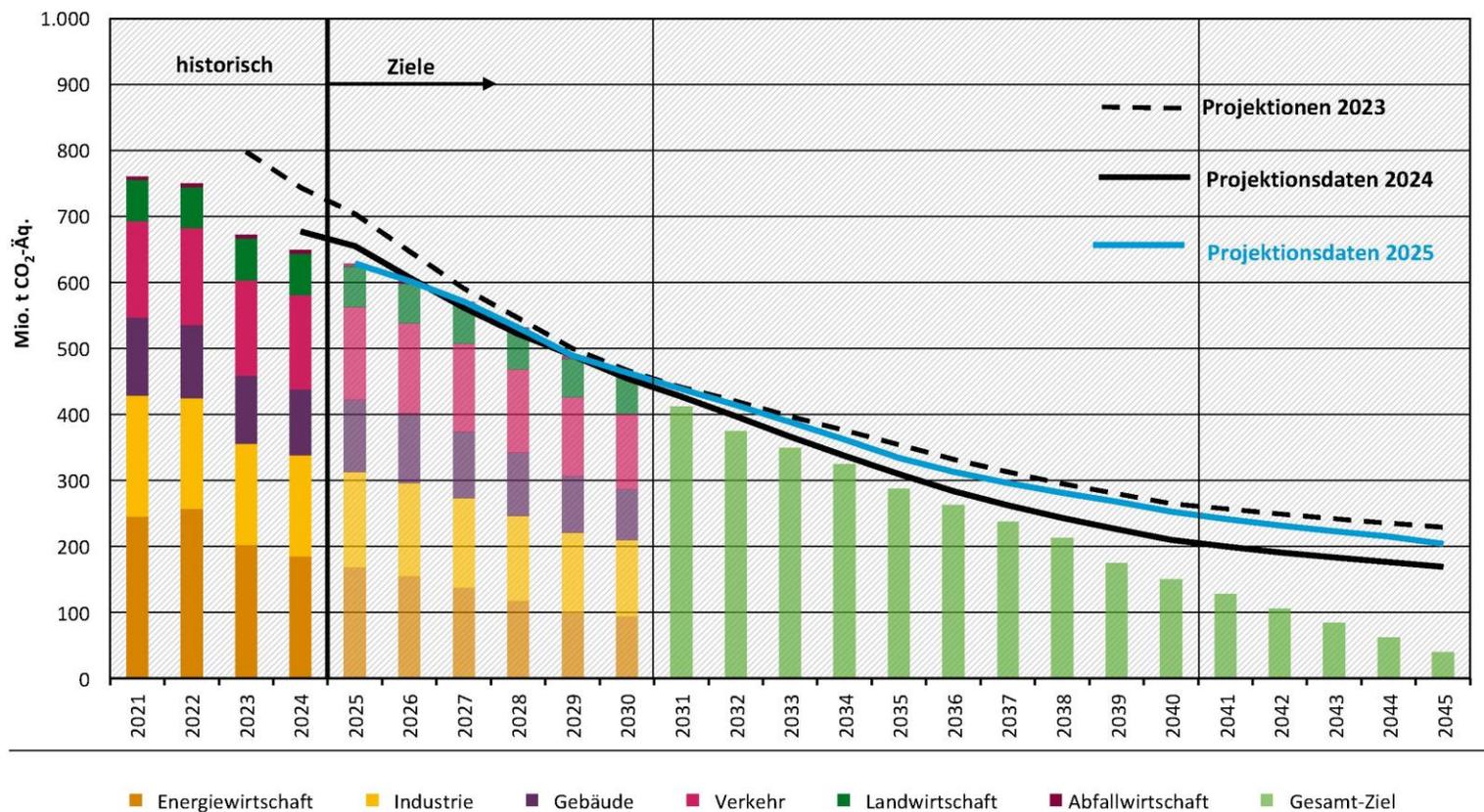
Über den „worst-first“- und „efficiency-first“-Ansatz sollen die Wohnungsbestände hier schrittweise herangeführt werden.

Die zusätzlichen Kosten hierfür liegen bis 2030 bei ca. 22 Mio. Euro oder bei ca. 217 €/m²Wohnfläche.

Einsparung bei den Emissionen ca. 69 %!

Bis 2045 wären vermutlich nochmals zusätzlich 35 – 50 Mio. Euro aufzuwenden.

Entwicklung der gesamten Treibhausgasemissionen nach Quellbereichen (2021–2045)

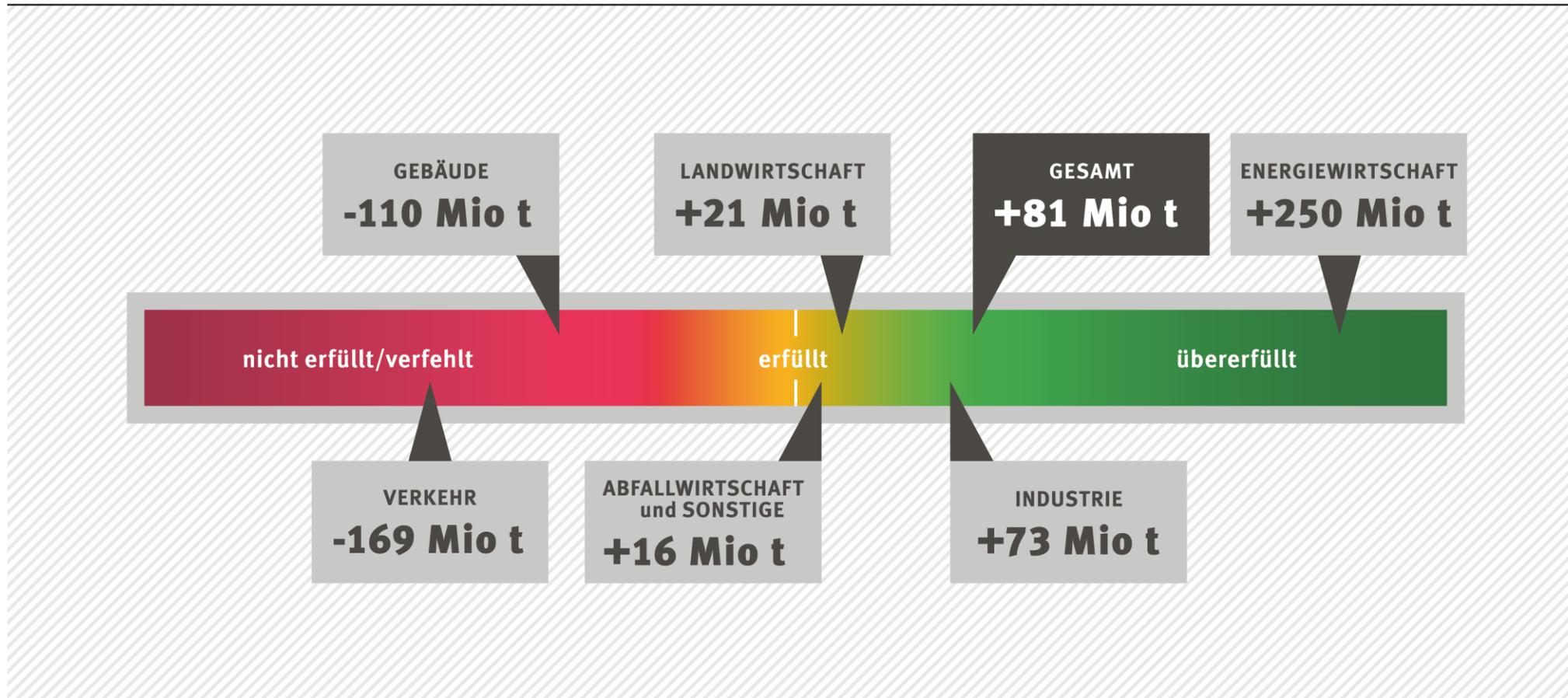


Quelle: Eigene Darstellung, Umweltbundesamt; auf Basis historischer Daten Umweltbundesamt THG-Inventar; Projektionen: Öko-Institut, Fraunhofer-ISI, Prognos, M-Five, IREES, Thünen-Institut

Die im Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor festgelegten Ziele wurden auch im Jahr 2024 nicht eingehalten.

Trotz einer Emissionsminderung von 2,4 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente wurden im Jahr 2024 rund 100,5 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente ausgestoßen – mehr als 4 Mio. Tonnen zu viel. Das Sektorziel für den Gebäudebereich ist damit zum fünften Mal in Folge verfehlt worden!

Zielerreichung/Zielverfehlung der KSG-Sektoren und gesamt nach Projektionsdaten 2025 (2021-2030)



Hinweis: durch Gegenüberstellung der kumulierten Emissionsmengen nach Projektionsdaten 2025 mit kumulierten Jahresemissionsmengen nach KSG

Quelle: eigene Darstellung, Umweltbundesamt

- Im Jahr 2045 sollen in Deutschland „Null“-Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand erreicht sein.
- Da die Emissionen aus dem Wärmebedarf und dem Emissionsfaktor der Wärmequelle berechnet werden – z. B. 0,246 kg/kWh für Brennwertkessel mit Erdgas, ergibt sich folgende Betrachtung:

$$\text{Emissionsmenge} = \text{Wärmebedarf (in kWh/m}^2\text{*a)} \times \text{Emissionsfaktor (in kg/kWh)}$$

Da der Wärmebedarf nie „Null“ sein kann, muss der Emissionsfaktor bis 2045 „Null“ werden!

- Wohnhofgestaltungen des letzten Innenhofs „Klimaquartier Lutherviertel“ – Lutherviertel in den Höfen (Hof 7 Turm- / Luther- / Beethovenstraße).
- Damit Abschluss der klimaoptimierten Gestaltung von rd. 30.000 m² Innenhofflächen.
- Vorbereitungsarbeiten für die nachträglichen Balkonanbauten in den Höfen im westlichen Lutherviertel (ca. 90 Balkone – Realisierung voraussichtlich 2026) und perspektivisch in den Folgejahren auch am Johannesplatz.
- Erweiterung bzw. Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes für das westliche Lutherviertel. In den nächsten Jahren dann auch für Wörlitzer Platz, Roßbachstraße, Erneuerung von Anlagen mit Gasthermen...
- Vorbereitung nachträglicher Aufzugseinbau Theodor-Storm-Straße 1-19 in Halle-Neustadt. Modernisierung des abgetreppten Gebäudes in der Theodor-Storm-Straße 10-28 in Halle-Neustadt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

