



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



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2024

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2024 DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA eG

WEGE BEREITEN. ZUKUNFT GESTALTEN.



KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Einheit	2024	2023	2022	2021	2020
Immobilienwirtschaft						
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	7.511	7.513	7.514	7.514	7.514
Eigene Gewerbeobjekte	Anzahl	97	94	97	97	95
Eigene Stellplätze/Garagen	Anzahl	1.020	1.020	881	881	881
durchschnittliche Sollmiete aller Vermietungsobjekte	€/m² Wfl	5,47	5,25	5,20	5,14	5,09
Wohnungsleerstand	Prozent	9,21	9,26	10,01	10,43	10,46
Umsätze						
Umsatzerlöse	Mio. €	41,0	37,8	38,3	37,0	36,8
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	40,7	37,5	38,0	36,8	36,6
Bilanz und Ergebnis						
Bilanzsumme	Mio. €	232,4	236,4	237,1	242,7	246,6
Eigenkapital	Mio. €	116,0	113,4	108,9	107,1	104,5
Eigenkapitalquote	Prozent	49,3	47,3	45,9	44,2	42,4
Hausbewirtschaftung	Mio. €	2,4	2,6	2,4	2,6	4,1
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	Mio. €	2,6	3,2	1,9	2,6	3,9
Cashflow	Mio. €	10,0	10,0	9,4	10,0	11,0
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,0	2,3	1,9	2,4	3,1
EBITDA	Mio. €	11,9	12,1	11,4	12,6	14,6
Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.						
ohne Vorstand und Auszubildende	Anzahl	87	87	85	86	88

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

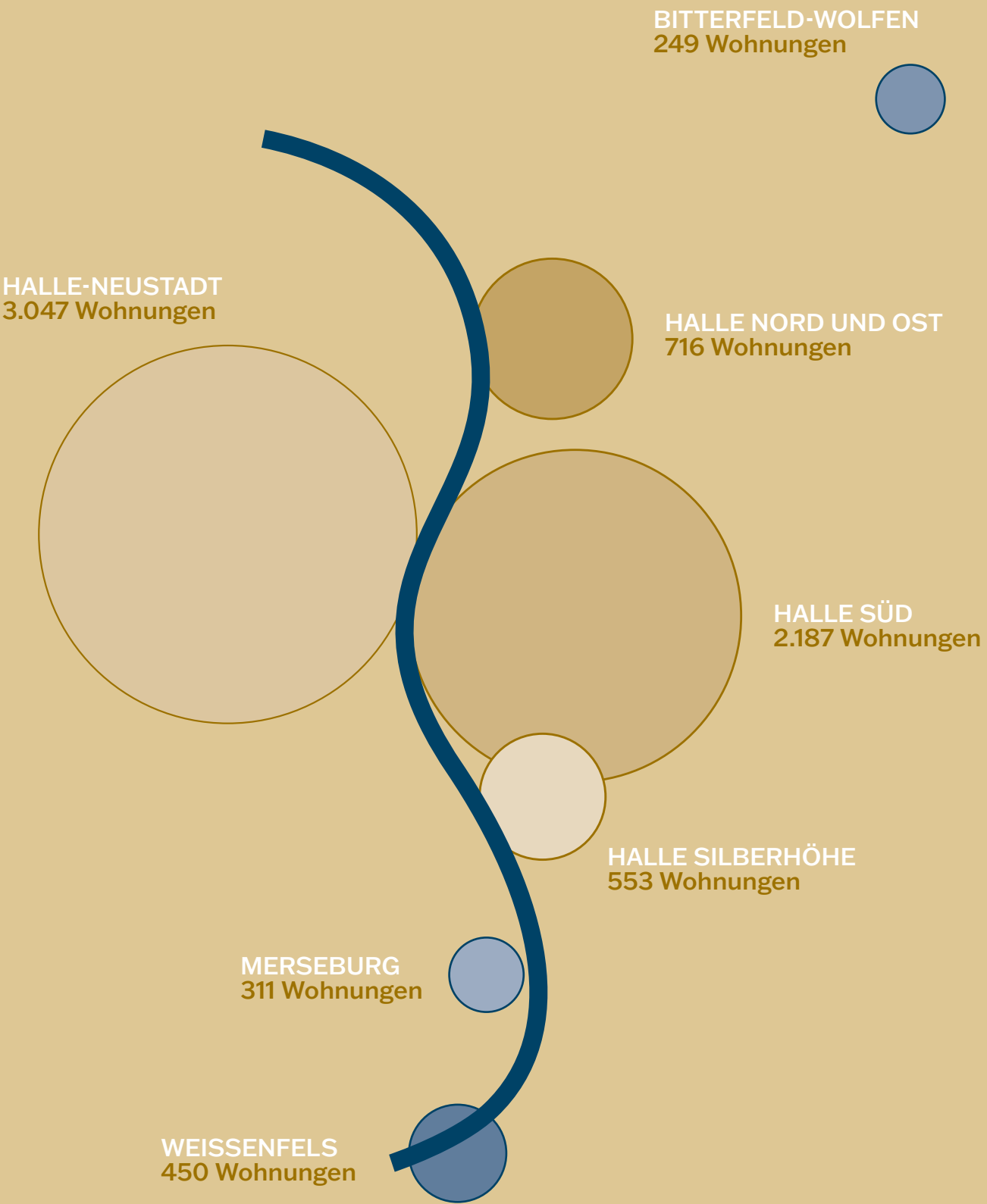
59 MITGLIEDERVERTRETER
PER 31.12.2024

AUFSICHTSRAT
Dr. Michael Schädlich
Vorsitzender

Franziska Weidner
Dr. Thomas Brümmer
Thomas Felke
Dr. Katja Pähle
Mario Schneider
Lutz Strecker

VORSTAND
Guido Schwarzendahl
Michael Schunke

WOHNUNGS- STANDORTE



WOHNUNGSANZAHL
BAUVEREIN GESAMT 7.513

INHALT

2 Bericht des Vorstandes

5 Vorwort

WOHNEN

18 Wohnraumvermietung
als Hauptaufgabe
21 Wohnungsvermietung als Kerngeschäftsfeld
26 Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter
28 Sozialmanagement
34 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

BAUEN

44 Instandsetzung und Modernisierung
unserer Gebäude
48 Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld
50 Grün- und Freiflächengestaltung

LEBEN

58 Ökologie
62 Ökonomie
74 Soziale Verantwortung

80 Jahresabschluss
82 Bilanz
84 Gewinn- und Verlustrechnung
85 Anhang – Jahresabschluss

95 Lagebericht

110 Bericht des Aufsichtsrates

112 Impressum

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2024 war bedauerlicherweise in vielen Facetten eine Fortsetzung der krisenhaften Entwicklung der Vorjahre. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine setzte sich mit unverminderter Härte fort. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas im Gazastreifen sorgte weiterhin im gesamten Nahen Osten für massive Verunsicherung. Wenig erstaunlich ist insoweit die weiterhin schwache Konjunkturentwicklung aufgrund eines noch immer hohen Preisniveaus, gerade bei Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs, insgesamt ablesbar am schwachen privaten Konsum. Zugleich ist die Bau- und Immobilienbranche gekennzeichnet von hohen Baupreisen und deutlich verteuerten Kreditzinsen gegenüber dem Vorkrisenniveau. Deutschland ist mit einem erneuten Wachstumsrückgang 2024 zweifelsfrei in der Rezession angekommen.

Die Möglichkeit zu einer wirksamen Gegensteuerung der Politik waren 2024 begrenzt. Mit dem Ziel der schließlich gescheiterten Koalition, trotz der Vielzahl von Aufgaben, die Schuldenbremse einzuhalten, wurde die Finanzierung des Bundeshaushaltes massiv eingeschränkt. Die Belastungen einzelner Wirtschaftssektoren blieb auf dem hohen Niveau, da Geld für Ausgleichszahlungen fehlte, aber auch die Belastungen der Verbraucher konnten so nicht mehr wie in der Vergangenheit „wegsubventioniert“ werden. Dabei waren und sind auch weiterhin die Herausforderungen groß in nahezu allen Politikfeldern.

Die beschriebene Situation lässt wenig Raum für eine entsprechende Förderung der notwendigen Dekarbonisierung im Wohngebäudebestand. Mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 und nach dem Gebäudeenergiegesetz wird für die Immobilienwirtschaft aber gerade hier dringend eine wirksame und vor allem verlässliche Förderung benötigt, um die gesetzlichen Vorgaben für eine Verringerung der Treibhausgasemissionen fristgerecht umzusetzen. Schließlich bleibt unabhängig vom jeweiligen aktuellen Weltgeschehen der Klimawandel und der Anstieg der Erderwärmung die größte globale Herausforderung.

Unsere Genossenschaft ist 2024, vergleichbar gut wie in den Vorjahren, durch dieses Krisenjahr gekommen. Hier erweist sich, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft, nämlich vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen, krisenunabhängig nachgefragt wird.

Selbstverständlich waren aber die Auswirkungen der inzwischen multiplen Krisen für die Genossenschaft spürbar. In Form einer allgemeinen Verunsicherung der Mitgliederschaft hinsichtlich der zukünftigen Preis- und Energiepreisentwicklung im Verbund mit einer Sorge vor wieder wachsender Inflation und wenig Aussicht auf durchgreifende wirtschaftliche Erholung. Absolut verharnt die Nachfrage nach Wohnraum auf einem eher etwas niedrigerem Niveau als in den Vor-Krisen-Jahren beziehungsweise stagniert diese nach absoluten Zahlen. Gleichzeitig ist aber die Neigung zum Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft und vor allem zur Aufgabe der Wohnung bei der Genossenschaft stark zurückgegangen.

2024 war das Vermietungsgeschäft verglichen mit dem Vorjahr nicht vollständig zufriedenstellend. Bei einer weiterhin geringen Kündigungszahl ist nur eine ausgeglichene Vermietungsanschlussquote und ein daraus resultierender sehr geringer Leerstandsrückgang zu verzeichnen. Hier konnte die Genossenschaft nicht vollständig die erwarteten Ergebnisse erzielen.

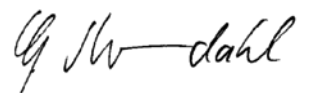
Die bereits bewährten Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand wurden fortgesetzt. Wohnstandardverbesserungen, wie die Vorbereitung von nachträglichen Aufzugseinbauten entfielen bedauerlicherweise 2024, da das Land Sachsen-Anhalt keine Fördermittel hierfür bereitstellte. Insoweit ist auch zum Teil erklärbar, warum das Vermietungsergebnis nicht völlig zufriedenstellend ist. Dennoch wird in der langfristigen Analyse davon ausgegangen, dass auch bei einem nur verhaltenen weiteren Zuzug in die Wohngebiete der Genossenschaft der Wohnungs-leerstand weiter abgesenkt werden kann.



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

Die erreichten Entwicklungen im Jahr 2024 ermöglichen einen vorsichtigen aber durchaus auch optimistischen Blick in die Zukunft. Denn es zeichnet sich jetzt seit einer Reihe von Jahren ab, dass die guten und verlässlichen Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder wertgeschätzt werden und dauerhaft nachgefragt sein werden. Die Tatsache, dass Bau- und Modernisierungskosten und zusätzlich die Finanzierungskosten auf einem hohen Niveau verharren, lässt für die ebenfalls notwendigen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Heizungsanlagen allerdings die Handlungsspielräume schrumpfen. Für die drei großen Aufgabenstellungen der Genossenschaft, weitere Modernisierung und damit Attraktivierung der Wohngebäude und Wohnungen, notwendige Erneuerung von komplexen Bauteilen im

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


Guido Schwarzendahl
Vorstand


Michael Schunke
Vorstand



WEGE BEREITEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

2024 war ein bewegtes Jahr mit einer Vielzahl von Herausforderungen, Unsicherheiten und neuen Aufgaben. Neben den schon alltäglichen Krisen und Spannungen auf der Welt muss es im Kern aber darum gehen, unsere Welt und damit unsere Lebensumgebung zu einem lebenswerten Ort zu machen.

Als Wohnungsgenossenschaft sind wir uns dieser Verantwortung bewusst, die Wohnquartiere aktiv mitzugestalten und damit unseren Teil zu einer lebenswerten Umgebung zu leisten. Dabei stellen wir uns die Frage, wie sehen unsere Mieterinnen und Mieter die Quartiere, die sie bewohnen? Schließlich ist die Wahrnehmung der Bewohner elementar, wenn es um die Lebensqualität im Wohnviertel und um die Zukunftsfähigkeit der Nachbarschaften geht.

Vor allem können wir hier aktiver Gestalter sein. Deswegen haben wir unter dem Motto dieses Geschäftsberichts „Wege bereiten – Zukunft gestalten“ unseren großen Stadtteil Halle-Neustadt in den Mittelpunkt gestellt.

Der Grundstein für Halle-Neustadt wurde am 15. Juli 1964 gelegt. Ein Jubiläum „60 Jahre Halle-Neustadt“ konnte und wollte sich möglicherweise auch manch einer in den letzten Jahrzehnten nicht vorstellen. Nach dem 60. Geburtstag ist für uns eins aber absolut sicher: Die Existenz und auch die Zukunftsfähigkeit Halle-Neustadts kann niemand mehr ernsthaft in Frage stellen und wer Zeit und Gelegenheit hatte, konnte sich auf dem Festival *wohn_komplex*, das durch unsere Genossenschaft unterstützt wurde, davon überzeugen.

Als Leserinnen und Leser können Sie einen Eindruck von dem Festival anhand der Fotos auf den nächsten Seiten gewinnen. Passend dazu rücken die Bilder der Morgen- und Abendstimmung Halle-Neustadt ins rechte Licht.

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



Guido Schwarzendahl
Vorstand



WOHNEN

»Eine Stadt ohne Kultur ist wie ein Haus ohne Fenster – sie bleibt dunkel und leblos. Kulturelles Engagement bringt Licht, Offenheit und Begegnung in unsere Quartiere und schafft so die Grundlage für eine lebendige Zukunft.«

Hilmar Hoffmann
(ehemaliger Kulturpolitiker und
Präsident des Goethe-Instituts)



→ Neugierige Blicke von oben: die Stelzenläufer
bei unserem Mieterfest im Bergzoo



KULTURELLES LEBEN IN WOHNGEBIETEN — ENGAGEMENT DAS ZÄHLT

»Kultur ist der Schlüssel zur Stadt. Sie schafft Identität, Zusammenhalt und ein Zuhause im Kopf.«

Richard von Weizsäcker

Kulturelles Engagement ist ein wichtiger Bestandteil einer lebendigen Gesellschaft. Es umfasst eine Vielzahl von Aktivitäten und Initiativen, wie Musik- und Theateraufführungen, Kunstausstellungen, Lesungen, Workshops, Stadtteilstefte und kreative Bildungsprojekte, die kulturelle Teilhabe ermöglichen. Außerdem schaffen kulturelle Formate Räume für Begegnung und Austausch. Sie ermöglichen es, Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Interessen, miteinander in Kontakt zu treten, voneinander zu lernen und gemeinsame Erlebnisse zu teilen.

Ein lebendiges Wohngebiet ist immer mehr als nur eine Ansammlung von Gebäuden mit Menschen, die in ihnen wohnen. Wohngebiete sind auch immer Orte des Miteinanders und der Begegnung. Kultur spielt dabei eine zentrale Rolle: Sie verbindet Menschen, schafft Identität und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Kulturelles Engagement ist wichtig – sowohl für die Wohngebiete als auch für die Gesellschaft.

FESTIVAL FÜR EIN QUARTIER

Ein gelungenes Beispiel für kulturelles Engagement im Wohngebiet war 2024 das Festival *wohn_komplex* in unserem größten Quartier Halle-Neustadt, an dem wir uns im vergangenen Jahr beteiligt haben. Das Festival brachte Kunst, Musik, Theater und interaktive Formate in den öffentlichen Raum und lud die Bewohnerinnen und Bewohner sowie alle Besucherinnen und Besucher dazu ein, ihre Nachbarschaft neu zu entdecken und das Festival aktiv mitzugestalten. Zudem bot es Kunstschaaffenden und Initiativen eine Plattform, um gemeinsam kreative Impulse für das Leben im Quartier zu setzen.

Neben Konzerten und Performances gab es Workshops für alle Altersgruppen, bei denen Besucherinnen und Besucher neue Perspektiven zu Halle-Neustadt einnehmen konnten. Es fanden außerdem diverse Symposien statt, auf denen die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft von Halle-Neustadt thematisiert und diskutiert wurden. Es gab unterschiedliche thematische Stadtführungen zu unterschiedlichen Thematiken, die die Geschichte und Entwicklung des Stadtteils erlebbar machten. Die Umgestaltung einer unserer

freistehenden Wohnungen zu einer Galerie, einem Treffpunkt und einem Veranstaltungsraum, in dem künstlerische Arbeiten präsentiert sowie Diskussionsrunden und kreative Begegnungen ermöglicht wurden, war ein weiteres Highlight des Festivals.

Und so ganz nebenbei wurde auch für alle Besucherinnen und Besucher deutlich – Halle-Neustadt ist nach 60 Jahren als Wohnstandort vielfältig etabliert und wertgeschätzt.

LEBENSQUALITÄT UND IDENTIFIKATION DURCH KULTURELLE ANGEBOTE

Kulturelles Leben bedeutet Vielfalt. Bei Nachbarschaftsfesten, Theateraufführungen und Musik- und Sportveranstaltungen kommen unterschiedliche Menschen zusammen, lernen sich kennen, tauschen sich aus und teilen gemeinsam Erlebtes. Gerade in urbanen Wohngebieten, in denen viele verschiedene Kulturen zusammenleben, können kulturelle Formate dazu beitragen Vorurteile abzubauen und Gemeinsamkeiten zu entdecken, das stärkt das nachbarschaftliche Miteinander. Indem es Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen

↓ Musiktheater „Revolution der Stille“ beim Festival





zusammenführt, fördert es ein Gefühl der Gemeinschaft und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander. Veranstaltungen im Wohnumfeld fördern zudem die Identifikation mit dem Umfeld. Kulturelles Engagement ermöglicht es verschiedenen Bevölkerungsgruppen, sich einzubringen und ihre eigene Identität sichtbar zu machen. Besonders für Kinder und Jugendliche sind kulturelle Angebote eine Chance, ihre Talente zu entdecken und sich auszuprobieren. Sie lernen neue Fähigkeiten, erweitern ihren Horizont und können dadurch Selbstbewusstsein entwickeln. Senioren wiederum finden in kulturellen Initiativen oft eine wertvolle Möglichkeit, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

Die Interaktion zwischen den Generationen und Kulturen macht das Wohngebiet zu einem Ort des gelebten Miteinanders. Gerade in Zeiten, in denen gesellschaftliche Herausforderungen wie soziale Isolation oder der demografische Wandel zunehmen, spielt die Kultur eine entscheidende Rolle, um den Zusammenhalt zu stärken und allen Menschen eine aktive Rolle im öffentlichen Leben zu ermöglichen.

Wohngebiete mit kulturellen Angeboten machen Lebensräume nicht nur attraktiver, sondern auch lebenswerter für die Bewohnenden. Veranstaltungen im öffentlichen Raum, Kunstprojekte oder Lesungen bereichern den Alltag, sorgen für eine lebendige Umgebung und vermitteln ein Gefühl von Heimat.

Maßgeblich profitiert davon das Image der Stadtteile. Die Frage, wie nehmen wir unsere Stadt wahr, wird ganz wesentlich von unseren Assoziationen und Erfahrungen, unserer Umgebung und deren Bewertung bestimmt.

WO KULTUR LEBT, LEBT AUCH GEMEINSCHAFT

Um kulturelles Engagement langfristig zu sichern und auszubauen, sind gezielte Maßnahmen erforderlich, wie die Schaffung und Erhaltung von Begegnungsräumen, die für künstlerische und kulturelle Aktivitäten genutzt werden können, also Gemeinschaftszentren, Ateliers, Freiluftbühnen oder temporäre Installationen im öffentlichen Raum. Zudem ist eine verstärkte finanzielle Förderung von Kulturinitiativen nötig, um kreative Projekte nachhaltig zu unterstützen und deren Fortbestand zu sichern.

Auch Kooperationen zwischen Vermietern, kommunalen Einrichtungen, Kulturträgern und zivilgesellschaftlichen Organisationen können das kulturelle Leben in Wohngebieten bereichern. Die Förderung von Partizipation und Mitgestaltung der Bewohnerinnen und Bewohner ist ein weiterer wichtiger Baustein, denn diese sollten in kulturelle Prozesse eingebunden werden, beispielsweise durch Mitmachangebote, Bürgerbeteiligungsprojekte oder die Möglichkeit, eigene kulturelle Initiativen ins Leben zu rufen.

Wohnungsgenossenschaften haben eine besondere Verantwortung für die Gestaltung lebenswerter Quartiere, denn sie sind nicht nur Vermieter, sondern auch Akteure der Stadt- und Quartiersentwicklung. Durch gezielte kulturelle Angebote können sie einen wichtigen Beitrag dazu leisten, das Zusammenleben zu fördern und die Attraktivität der Wohngebiete zu steigern.

Wir setzen uns als Wohnungsgenossenschaft seit jeher aktiv für kulturelle Initiativen in unseren Wohnquartieren ein und unterstützen Projekte, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und kulturelle Teilhabe ermöglichen. Unsere maßgebliche Beteiligung am Festival *wohn_komplex* in Halle-Neustadt ist ein Beispiel dafür, wie wir Kultur als verbindendes Element nutzen. Wir bringen uns in Stadtteilfesten ein, organisieren jährlich unser erfolgreiches Mieterfest im Bergzoo Halle, engagieren uns bei unserem Urban Gardening Projekt, unterstützen diverse Sportvereine und -veranstaltungen, bieten verschiedenste Veranstaltungsformate in unseren Quartierstreiffpunkten an, laden zu Ausstellungen und arbeiten eng mit Kulturschaffenden, wie der *freiraumgalerie* und Kulturträgern zusammen, um das kulturelle Leben in unseren Wohngebieten weiter auszubauen. Wir bieten Räume für Austausch und kreative Projekte und fördern lokale Initiativen mit dem Ziel, ein offenes und vielfältiges Miteinander zu gewinnen. Unsere Erfahrung zeigt: Kultur ist mehr als Unterhaltung – sie ist ein zentraler Bestandteil unserer Wohnquartiere, denn eine starke Gemeinschaft entsteht dort, wo Menschen sich begegnen, Ideen austauschen und gemeinsam gestalten können.

Kultur ist kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit für lebendige Wohnwelten. Sie stärkt den Zusammenhalt, fördert die Identifikation mit dem eigenen Wohnort und bietet Raum für Vielfalt. Durch kulturelles Engagement leisten wir auch einen wertvollen Beitrag für eine offene, tolerante und kreative Gesellschaft.



Flaggen bauen und zeigen beim Festival-Workshop „Shape Shifter“

WOHNRAUMVERMIETUNG ALS HAUPTAUFGABE



AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die Genossenschaft agiert auf einem Wohnungsmarkt, der von einer nur sehr geringen Dynamik geprägt ist. Im Gegensatz zur deutlich größeren Stadt Leipzig in direkter Nachbarschaft zeigt sich der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) wenig beeinflusst durch Veränderungen der Bevölkerungszahl. Es sind vor allem die Zuwanderungen, die in größerer Zahl ausbleiben, um das Geburtendefizit auszugleichen. Offensichtlich kann Halle nicht die gleiche Anziehungskraft wie Leipzig entfalten. Möglicherweise ist auch das nähere Umland schon zu sehr entleert, um weiter Wanderungen zu ermöglichen. Leipzig hingegen vermag es auch, überregional Anziehungskraft zu entfalten.

Die insgesamt weiter rückläufige Geburtenrate und der deutliche Sterbeüberschuss kann auch durch die Zuwanderung von Geflüchteten vor dem Krieg in der Ukraine und von Geflüchteten aus dem Nahen Osten, den Staaten Afrikas, Irak und Afghanistan nicht ausgeglichen werden. Abzuwarten bleibt zudem weiterhin, wie auch bei den anderen Wohnungsmärkten der Genossenschaft im Umland, inwieweit die Zuwanderung zu einem Bleiben auf Dauer führen kann.

Erkennbar ist eine weiterhin gute Nachfrage nach günstigeren Wohnungen. In ausgewählten Lagen werden aber auch gut ausgestattete und durchaus teurere Wohnungen nachgefragt. Die allgemeine Verunsicherung über die unruhige Weltlage und weiterhin hohe Preise für Energie und Waren des täglichen Bedarfs bewirken, dass der Wohnflächenkonsum nicht wächst.

Wir sind davon überzeugt, dass die bereits mit Wohnraum versorgten Mitglieder der Genossenschaft qualitativ guten und sicheren Wohnkomfort zu möglichst langfristig sicher bezahlbaren Preisen suchen. Auch in den Kreisen der potentiellen neuen Mieterinnen und Mieter – also den zukünftigen Mitgliedern – erfahren wir diese Nachfrage. Es werden vermutlich ebenso weiterhin sehr hochwertige Wohnungen und Neubauwohnungen an allen Standorten nachgefragt werden. Da eine Genossenschaft aber vorrangig nur auf die interne Nachfrage reagieren kann – und das ist der Markt der Mitglieder – baut die Genossenschaft gegenwärtig und auch mittelfristig nicht neu. Die gestiegenen Zinsen und weiterhin sehr hohen Baupreise sowie die strengen Anforderungen und Normen für den Neubau verteuern diesen wesentlich und führen letztendlich zu einem Angebot außerhalb der wirt-

schaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Mitglieder. In diesem Fall kann der Neubau von Wohnraum nicht eine Zielstellung für die Genossenschaft sein. Die seit Jahren vorhandenen genossenschaftseigenen Neubaureserveflächen unterliegen schließlich keinem Aufwertungsdruck, sie werden als Stellplätze oder Grün- und Gartenanlagen genutzt. Eine Inwertsetzung kann in Ruhe von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes, nennenswerten Neubauförderungsprogrammen und vor allem der Nachfrage nach Neubauwohnungen abhängig gemacht werden.

Die allgemeine Verunsicherung über die unruhige Weltlage und weiterhin hohe Preise für Energie und Waren des täglichen Bedarfs bewirken, dass der Wohnflächenkonsum nicht wächst.

Die Genossenschaft hat stattdessen den vorhandenen Wohnungsbestand mit Augenmaß weiterentwickelt und dort, wo es sinnvoll und nötig ist beispielsweise mit Grundrissveränderungen und Balkonen besser ausgestattet. 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 sinnvolle Verbesserung mehr oder auch ein Balkon lässt sich nicht sinnvoll hinsichtlich der Ausrichtung anbauen.

Es ist uns gelungen, in den vergangenen Jahren mit der weiteren Modernisierung zahlreiche Wohngebäude und ganze Standorte deutlich aufzuwerten. Dabei kombinieren wir jeweils mehrere Maßnahmen mit einer Ausstattungsaufwertung aller Leerwohnungen in den ausgewählten Gebäuden. Im Lutherviertel wurden nach den nachträglichen Balkonanbauten weiter Wohnungsgrundrisse modernisiert und die Qualität der Wohnungsausstattung deutlich erhöht. Zudem wurden dort bis Ende des Jahres 2024 die ersten Innenhöfe im westlichen Lutherviertel klimagerecht umgestaltet. Insgesamt sind dann nach Abschluss der Arbeiten für mehr als 1.100 Wohnungen alle Innenhöfe klimagerecht umgebaut worden und bieten deutlich mehr Aufenthaltsqualitäten. Mit dieser beispielhaften Maßnahme schaffen wir modernen und attraktiven Wohnraum zu deutlich günstigeren Konditionen und

Mietpreisen als im Neubau. Das Lutherviertel in Halle wird mit dieser umfangreichen Maßnahme eines der zukunftsfähigsten großen Wohnquartiere in Halle sein. Dennoch wird natürlich ein Bestandsgebäude aus den 1920er 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.

Die wichtigen Ziele Klimaschutz und Nachhaltigkeit bedeuten aber eben auch „weiterzubauen“ – also das Vorhandene und bereits Gebaute zeitgemäß

weiterzuentwickeln. Hier folgt die Genossenschaft einem Trend, indem sie ihre vorhandene Bausubstanz durch wenige ausgewählte Aufwertungen zwar attraktiver gestaltet, vor allem aber noch weiter für viele Jahre nutzen kann. Damit wird kein energieintensiv herzustellender Zement für Neubauten benötigt, es entsteht deutlich weniger Bauschutt, weil kaum Abriss stattfindet und die Energieeinsparung bei der sogenannten „grauen Energie“ enorm ist.

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

Die Wohnungsvermietung der eigenen Wohnungen ist das Kerngeschäft einer Wohnungsgenossenschaft. Hier werden die Umsätze erzielt und die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg gelegt, vor allem aber wird der satzungsgemäße Auftrag der Bauverein Halle & Leuna eG verwirklicht.

Seit 114 Jahren ist die Genossenschaft mit attraktiven und vielfältigen Wohnungen in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld für ihre Mitglieder und Mieterinnen und Mieter tätig.

Das Jahr 2024 war weiter gezeichnet von großen Herausforderungen in der Weltpolitik, der Fortsetzung des Krieges in der Ukraine nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine und Israels Krieg gegen die Hamas und sympathisierende Gruppierungen im Gazastreifen und Libanon. Die Zahl der Menschen auf der Flucht vor den vielen Kriegen und massiven Krisen in der Welt ist weiterhin hoch, die Zahl der Wohnungssuchenden aus eben diesen Gründen ging in unseren Wohnorten aber allgemein weiter zurück. Die befürchtete Energiekrise nach dem weiteren Wegfall der Gasimporte aus Russland blieb auch 2024 aus. Die Lieferungen als Ersatz über andere Staaten und die Flüssiggaslieferungen sorgten für ausreichende Gasmengen. Die Energiekrise – wahrnehmbar eher als Energiepreiskrise und das durch die Inflation weiterhin hohe allgemeine Preisniveau beeinflusst aber die Wohnungsnachfrage. Es bestätigt sich damit erneut die Erfahrung aus den Zeiten der Corona-Pandemie. In schwierigen und unsicheren Zeiten werden eben weniger Umzugsentscheidungen getroffen. Erfreulich dabei bleibt, dass in diesem Marktumfeld die Zahl der Wohnungsvergaben zumindest das Niveau der Wohnungskündigungen ausgleichen konnte.

Welche räumlichen Auswirkungen zeigten sich 2024 im Wohnungsbestand?

Weiterhin sind die attraktiven Wohnlagen mit den Wohnungsbeständen der 1920er und 1930er Jahren (genossenschaftlicher Reformbau) stark nachgefragt. Eine weiterhin stabile Nachfrage verzeichnen Halle Silberhöhe und Halle-Neustadt als Großsiedlungsgebiete, allerdings auf spürbar niedrigerem Niveau als die gewachsenen Quartiere in Halle. Schwierig war hingegen weiterhin die Situation an den kleineren Wohnstandorten Merseburg und Weißenfels.

WOHNUNGSBESTAND

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2024 über insgesamt 7.511 Wohnungen. Hinzu kommen unter anderem 97 Gewerbeeinheiten und Ladengeschäfte sowie 1.020 Pkw-Stellplätze und Garagen.

Weiterhin gilt: Diese Beobachtungen sollten im größeren räumlichen Kontext gesehen werden. Halle und die umliegenden 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 starken Wohnungsnachfrage stehen in Halle und im Umland immer noch Wohnungen leer. Diese werden aufgrund des Preises, ihrer Lage im Gebäude, Zuschnitt oder Raumanzahl nicht ausreichend nachgefragt. Hinzu kommen noch die jüngst fertig gestellten Wohneinheiten, die gut und modern ausgestattet sind und zusätzlich auf den

← Unser neuer Mieterladen in der Merseburger Straße wirkt einladend und modern



Markt drängen. Dieser Effekt auf den lokalen Wohnungsmarkt hält auch in der deutlich abklingenden Baukonjunktur noch an, da bereits begonnene Projekte noch fertiggestellt werden.

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

WOHNUNGSNEUVERMIETUNG

Die Wohnungsneuvermietung erreichte im Geschäftsjahr 2024 eine Größenordnung von insgesamt 656 Wohnungen (darin enthalten sind auch Wohnungswechsel der Mitglieder innerhalb des Wohnungsbestandes). Diese Größenordnung liegt unter der des Vorjahres (656 Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 entsprechen einer Vergabequote von 8,9 % – Vorjahr 698 Wohnungen entsprechen einer Vergabequote von 9,3 %). Als Resultat konnte eine Vermietungsanschlussquote von 100,6 % erreicht werden (107,9 % im Vorjahr).

Die Wohnungsneuvermietungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnort	2022	2023	2024
Halle gesamt	8,9	8,9	8,5
davon Halle-Neustadt	7,3	8,0	6,8
davon Halle Silberhöhe	9,0	9,0	8,9
davon Halle Nord + Ost	8,4	7,4	8,0
davon Halle Süd	11,3	10,5	10,9
Merseburg	8,0	12,9	10,3
Weißenfels	9,3	11,6	8,4
Bitterfeld-Wolfen	16,1	12,0	13,7
Gesamt	9,1	9,3	8,7

Ursprünglich wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Vermietung von 721 Wohnungen erwartet. Das entspräche 9,6 %. Diese Zielstellung wurde verfehlt. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Vergabezahl von ca. 700 Wohnungsneuvermietungen prognostiziert.

KÜNDIGUNG VON WOHNRAUM

Im Jahr 2024 zählten wir 652 Kündigungen (entspricht einer Fluktuationsquote von 8,6 %). Die Kündigungshäufigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (2023 647 Kündigungen, entsprachen 8,6 % des Bestandes).

Wohnungsfluktuation – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2022	2023	2024
Halle gesamt	8,3	8,3	8,2
davon Halle-Neustadt	7,2	7,5	6,6
davon Halle Silberhöhe	7,9	8,0	9,6
davon Halle Nord + Ost	8,1	8,0	8,2
davon Halle Süd	10,1	9,7	10,1
Merseburg	13,5	10,9	11,3
Weißenfels	9,6	10,4	11,3
Bitterfeld-Wolfen	11,2	9,6	12,4
Gesamt	8,7	8,6	8,6

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde eine Kündigungsrate von 8,9 % erwartet. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kündigungsquote von erneut ca. 8,9 % oder ca. 670 Kündigungen prognostiziert.

WOHNUNGSLEERSTAND

Zum Stichtag 31.12.2024 standen im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG insgesamt 699 Wohnungen leer (ab dem ersten Leerstandstag). Diese Zahl entspricht 9,2 % des Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2024 nahmen die Wohnungsleerstände in Halle-Neustadt und Halle Süd sowie Bitterfeld ab. In Halle Silberhöhe, Halle Nord + Ost, Merseburg und Weißenfels ist hingegen ein Leerstandszuwachs zu verzeichnen.

Wohnungsleerstand – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2022	2023	2024
Halle gesamt	9,2	8,6	8,3
davon Halle-Neustadt	12,1	11,6	11,4
davon Halle Silberhöhe	18,6	17,5	18,4
davon Halle Nord + Ost	1,3	1,7	2,1
davon Halle Süd	5,2	4,4	3,5
Merseburg	26,7	24,4	25,6
Weißenfels	9,8	8,2	11,3
Bitterfeld-Wolfen	12,1	9,6	8,1
Gesamt	10,0	9,3	9,2

Für das Geschäftsjahr 2024 hatten wir einen Leerstand von 8,4 % erwartet; insoweit war im Jahr 2024 der Stand von 9,2 % nicht zufriedenstellend. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Leerstandsquote von ca. 8,9 % prognostiziert.

MIETZAHLUNGEN UND MIETRÜCKSTÄNDE

Im Geschäftsjahr 2024 lag der Fokus der Mitarbeiterinnen des Forderungsmanagements erneut darauf, Mietausfälle möglichst gering zu halten, bestehende Forderungen abzubauen und gemeinsam mit den Betroffenen Lösungen zu finden, um den Wohnraum trotz Mietschulden zu sichern.

Mietschulden entstehen, wenn die Liquidität der verpflichteten Mietpartei aus dem Dauerschuldverhältnis – Mietvertrag – sich verschlechtert und es so zu Zahlungsausfällen kommt. Die Ursachen hierfür sind sehr vielschichtig. Sie liegen unter anderem in einer veränderten familiären Situation, dem Verlust der Arbeit, steigenden finanziellen Verpflichtungen (außerhalb des Mietverhältnisses), wachsender Mietbelastungsquote (gestiegene Betriebs- und Heizkosten) und weiteren finanziellen Belastungen.

Im Jahr 2024 sind die Gesamtforderungen der Genossenschaft auf ca. 790 Tsd. Euro angestiegen. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr, was hauptsächlich auf eine feststellbare steigende schlechte Zahlungsmoral zurückzuführen ist. Dies bestätigt sich auch in den Berichten einschlägiger Inkassounternehmen und zeigt ihren Ausfluss auch in den in diesem Zeitraum gestiegenen Insolvenzen. Die Gesamtforderungen verteilen sich auf 627 Schuldner. Im Berichtszeitraum wurden 208 Zahlungsvereinbarungen über eine Gesamtsumme von ca. 266,5 Tsd. Euro abgeschlossen. Ein Großteil dieser Vereinbarungen resultierte wiederum aus den Nachzahlungen der vorangegangenen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

76 Kündigungen hat die Genossenschaft im Jahr 2024 ausgesprochen, von denen 20 durch die Zahlung der Gesamtforderungen der einzelnen Mieter geheilt wurden. Parallel wurden 144 Mahnverfahren mit einer Gesamtsumme von ca. 223,5 Tsd. Euro durchgeführt. Im Jahr 2024 wurden 3.586 Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB auf der Grundlage des Mietspiegels 2024 der Stadt Halle (Saale) versandt. Aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung durch einige Mieter war es notwendig, 120 Klagen auf Zustimmung beim hiesigen Amtsgericht einzureichen.

Im Zeitraum dieses Geschäftsberichtes wurden 40 Klagen auf Räumung und 4 Zahlungsklagen beim hiesigen Amtsgericht anhängig. Aus den erlangten Räumungstiteln wurden 15 vollstreckt, insoweit kam es zur Räumung der betreffenden Wohnungen. Die geringe Anzahl von Räumungen ist auch auf die gute Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen des Forderungsmanagements mit den Beschäftigten der Stadt Halle, Abteilung Wohnraumsicherung zurückzuführen. Wobei festzustellen ist, dass hier noch weitere Räumungen vermieden werden könnten, wenn die betroffenen Mieter ihren Mitwirkungspflichten vollumfänglich nachkommen würden. Um den hohen Anforderungen der Arbeit im Forderungsmanagement auf einem entsprechenden guten Niveau gerecht zu werden, war es auch im Berichtszeitraum notwendig, dass von den angebotenen Weiterbildungs- und Qualifikationsmaßnahmen Gebrauch gemacht wird. Dies geschah sowohl in Präsenzveranstaltungen als auch in Form von Onlineseminaren.



ALTERSSTRUKTUR DER MIETERINNEN UND MIETER

Wie alt sind unsere Mitglieder und unsere Mieterinnen und Mieter?

Eine vermeintlich leichte Frage und oft erfolgt an dieser Stelle die Angabe eines Durchschnittsalters der Bewohnerschaft. Statistisch ist die Angabe eines arithmetischen Mittelwertes isoliert betrachtet aber relativ wertlos. Der Vergleich erst erlaubt eine Aussage. Wichtig wäre also entweder ein Zeitreihenvergleich, der eine Tendenz erkennen lassen würde oder ein Querschnittsvergleich zu anderen Wohnungsanbietern.

Da die Wettbewerber diese Daten aber nicht zuverlässig auswertbar zur Verfügung stellen, betrachtet die Genossenschaft im Zeitreihenvergleich die Entwicklung der Altersstruktur. Und dies nicht in der Form eines Durchschnitts, sondern in Form von klassierten Altersgruppen.

Tatsächlich ist die Frage nach der bestehenden Altersstruktur und insbesondere von den Veränderungstrends bei der Alterszusammensetzung von hohem Interesse. Denn für bestimmte Wohnwünsche in ausgewählten Wohnlagen kann das jeweilige Alter der Haushalte als wichtiger Indikator dienen. So verändert sich beispielsweise die mögliche Angewiesenheit auf einen Aufzug, ein Bedarf an Alltagshilfen wie einen Rollator oder Rollstuhl mit zunehmendem Alter.

Die Alterszusammensetzungen in unseren Wohngebieten halten noch weitere Informationen bereit.

Denn jüngere Menschen wechseln häufiger nach einer kürzeren Wohndauer die Wohnung, weil sich beispielsweise häufiger die Lebenssituation ändert oder ein neuer Ausbildungs- oder Arbeitsplatz an einem neuen Ort gefunden wird. Ältere sind hingegen eher dauerhafte Mieter.

Welche räumliche Verteilung lässt sich zudem erkennen? Die bauzeitlich älteren Wohngebiete in Halle Süd, aber auch Halle Nord + Ost und Bitterfeld sind die jüngsten Wohngebiete mit dem kleinsten Anteil an Rentnerhaushalten. Hier ist aber auch die Kündigungszahl etwas höher als in anderen Wohngebieten – ein Ausdruck der höheren Mobilität der jüngeren Bewohnerschaft.

Halle-Neustadt, Merseburg und Weißenfels haben die höchsten Anteile an Bewohnerschaft im Rentenalter. Ein deutlicher Hinweis darauf, dass zumindest in Halle-Neustadt weiterer Bedarf an nachträglichen Aufzugseinbauten entstehen wird.

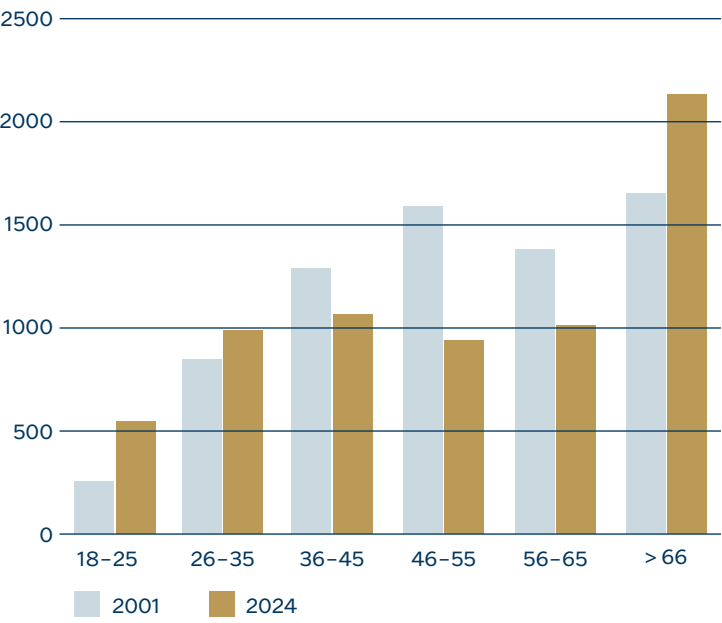
Welche generellen und ortsunabhängigen Trends zeigen sich im gesamten Wohnungsbestand bei der Altersverteilung unserer Mieterinnen und Mieter?

Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei den Mitgliedern das Segment der jüngsten Altersgruppe (18 bis 25 Jahre) leicht verringert (-1,5 %), die darauffolgende Altersgruppe der jüngeren Erwachsenen (26 bis 35 Jahre) ist

ebenfalls geschrumpft (-2,2 %) und die Altersgruppe der 36- bis 45-Jährigen hat sich leicht um -0,6 % verkleinert. Der Anteil der konsolidierten Haushalte (46 bis 55 Jahre) ist etwas weniger stark angestiegen mit lediglich 0,2 %. Dem erwünschten Wachstum in den jüngeren Altersgruppen steht ein Rückgang bei den 56- bis 65-Jährigen gegenüber mit -1,0 %. Bei den Pensionären hat sich der Anteil nennenswert erhöht (2,1 %). Die Gegenüberstellung der Anzahl der Mieter in den verschiedenen Altersgruppen – und zwar der Jahre 2001 und 2024 – zeigt anhand der Säulendarstellung, wie stark sich die Alterszusammensetzung der Mieter der Genossenschaft verändert hat. Große Zuwächse der beiden jüngsten Altersgruppen und der Altersgruppe der Mitglieder im Rentenalter stehen starke Rückgänge bei den Erwachsenenhaushalten

in der Familienphase (36–45 Jahre) und den beiden nachfolgenden Altersklassen gegenüber. Teilweise ist dies zurückzuführen auf den dem Übergang von einer Altersklasse in die jeweils höhere Altersklasse, also dem Herauswachsen aus einer Altersklasse in die nächsthöhere. Die positive Botschaft: Insgesamt wird die Bewohnerschaft der Genossenschaft jünger. Die Haushaltsgründer und jüngeren Haushalte sind Teil des Generationenwechsels im Wohnungsbestand der Genossenschaft. Die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern bleibt dabei relativ klein, die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigt weiter an – Ausdruck des sozialen Wandels und dies gerade in Großstädten. Der Anteil der Mieter im Rentenalter steigt noch weiter an, da hier die beständigsten Mieter zu finden sind.

Entwicklung Mieterzahl in den Altersklassen, 2001 und 2024



SOZIALMANAGEMENT

TREFFPUNKTARBEIT, ANGEBOTE UND ENGAGEMENT

Auch im Jahr 2024 waren unsere Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements und unsere Treffpunkte ein zentraler Anlaufpunkt für die Mieterinnen und Mieter. Die regelmäßigen Austauschtreffen der Freiwilligenagentur fanden weiterhin statt und boten eine wichtige Plattform für den Dialog zwischen allen Beteiligten. Hier entwickelten wir zusammen ein neues Angebot, das Digitalcafé, welches sich steigender Beliebtheit erfreut. Dieses wird nun zweimal im Monat durch die Freiwilligen Agentur angeboten und unterstützt Mieterinnen und Mieter bei digitalen Fragestellungen, wie der Nutzung von Smartphones, Online-Formularen oder sozialen Netzwerken.

Beeindruckend war in diesem Jahr besonders die Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter. So ent-

standen eigene Gruppen für Gehirnjogging und Handarbeiten, die regelmäßig zusammenkommen.

Auch die Geschichtswerkstatt erlebte einen großen Besucherandrang im Berichtsjahr. An die 2.000 Besucher aus Deutschland sowie dem Ausland (darunter Belgien, Schweiz, Niederlande, USA, Österreich, Ukraine, Tschechien und England) nutzten das vielfältige Angebot, sich in den Räumlichkeiten zu informieren. Die Besucherstruktur war breit gefächert: Schülerinnen und Schüler, Studierende, geschichtlich Interessierte und Reisegruppen informierten sich über die Geschichte von Halle-Neustadt. Besonders beliebt waren Vorträge am Stadtmodell, Film- und Bildvorträge sowie die Unterstützung von Studierenden- und Schülerprojekten. Ein großer Besucherandrang herrschte auch in der Retrowohnung in der Cloppenburgstraße 28, die einen einzigartigen Einblick in das Leben der DDR-Zeit bietet.



Ein zentraler Schwerpunkt unserer Arbeit ist und war in diesem Jahr auch wieder die umfassende Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei verschiedenen Antragstellungen. Ob Wohngeld, Betreuungsangelegenheiten oder Badumbauten – wir standen den Mietern beratend zur Seite und halfen bei der Abwicklung der oft komplizierten Verfahren.

Die Zusammenarbeit mit lokalen Behörden wie der Betreuungsbehörde und dem Jugendamt wurde weiter gestärkt. Auch mussten viele Mietende mit psychischen Erkrankungen begleitet werden. Als Zeichen der Wertschätzung für die ehrenamtlich engagierten Mieterinnen und Mieter wurde ein gemeinsamer Restaurantbesuch organisiert.

Darüber hinaus engagierte sich das Team aktiv in sozialen Projekten. Wir haben im Geschäftsjahr monatlich Lebensmittel an die *Tafel Halle* gespendet. Der Bedarf ist groß und wir wissen, dass wir mit unserer regelmäßigen Spende dazu beitragen, dass ein paar Menschen ihren Alltag mit etwas mehr Würde bestreiten können. Wie auch in den vergangenen Jahren haben wir am Freiwillingentag der Freiwilligenagentur Halle *Engel für einen Tag* teilgenommen. Erwähnt werden muss auch, dass die Nachfrage nach unseren Gästewohnungen angestiegen ist.

↑ Unsere neue Gästewohnung

↓ Bestens koordiniert zum großen Mieterfest in den Zoo mit unserem Bustransfer



↑ Christiane Meißner und Nadine Kamrath (v. l.) sind mehr als einmal im Jahr „Engel für einen Tag“





VERANSTALTUNGEN UND FESTE

Besondere Veranstaltungen prägten das Jahr: Die Frauentagsfeiern im März mit selbst gebackenem Kuchen waren ein voller Erfolg und bot den Teilnehmerinnen eine angenehme Atmosphäre für Begegnung und Austausch. Ein weiteres Highlight war die Weihnachtsfeier, die erstmals im Saal ohne Namen stattfand. Die Mieterinnen und Mieter waren begeistert von der festlichen Gestaltung und der gelungenen Veranstaltung. Darüber hinaus nahm das Neustädter Team vom Sozialmanagement im September am Neustadtfest teil, um den Treffpunkt und seine vielfältigen Angebote der Öffentlichkeit präsentieren zu können.

Auch 2024 fand wieder unser großes Mieterfest im Bergzoo Halle statt. Die Veranstaltung war ein voller Erfolg. Um auch unsere Mieterinnen und Mieter in unseren Wohngebieten um Halle die Teilnahme zu ermöglichen, wurde ein Bustransfer organisiert.

Besonders zu erwähnen ist das Festival *wohn_komplex*, an welchem wir uns im Berichtsjahr maßgeblich beteiligten. Stattgefunden hat das Festival in unserem Quartier Halle-Neustadt im Rahmen der Feierlichkeiten zum 60. Jahrestag von Halle-Neustadt. Das umfangreiche und abwechslungsreiche Programm lockte viele Besucherinnen und Besucher nach Halle, um in die Geschichte des Stadtteils einzutauchen. Gleichzeitig lag der Fokus aber auch auf der Gegenwart und besonders auf der Zukunft von Halle-Neustadt – was bei verschiedenen Vorträgen und in Symposien thematisiert und diskutiert wurde.

Besonders zu erwähnen ist das Festival *wohn_komplex*, an welchem wir uns im Berichtsjahr maßgeblich beteiligten. Das umfangreiche und abwechslungsreiche Programm lockte viele Besucherinnen und Besucher nach Halle, um in die Geschichte des Stadtteils einzutauchen.

JAHRESPROJEKT ETAGENRÜCKBAU

Eine große Herausforderung stellte der Rückbau der obersten zwei Etagen in der Theodor-Storm-Straße 10 bis 28 dar. Zur Vorbereitung wurden zwei Gästewohnungen als Treffpunkt eingerichtet, die betroffenen Mieterinnen und Mietern als vorübergehende Aufenthaltsmöglichkeit dienten. Anfang August begann der Rückbau und die Mieterinnen und Mieter mussten aus Sicherheitsgründen an bestimmten Tagen ihre Wohnungen früh verlassen und konnten erst abends wieder in ihre Wohnungen zurückkehren.

Unser Sozialmanagement begleitete den Prozess intensiv, organisierte Fahrdienste zu den Treffpunktwohnungen und bot Gästewohnungen als alternative Unterkünfte an. Zudem wurden tägliche Ausflüge angeboten, die jedoch nur vereinzelt genutzt wurden. Viele Mieterinnen und Mieter nutzten stattdessen den Treffpunkt Neustadt als Zufluchtsort.

Die Umbaumaßnahme stellte für alle Beteiligten eine Belastung dar. Der Lärm durch Bohr- und Stemm Arbeiten sowie witterungsbedingte Verzögerungen sorgten für große Unsicherheiten. Trotz detaillierter Ablaufpläne mussten kurzfristige Umplanungen vorgenommen werden, sodass die Mieterinnen und Mieter flexibel bleiben mussten. Ende Oktober war der Rückbau abgeschlossen, doch die Bauarbeiten erstreckten sich noch bis kurz vor Weihnachten. Als kleine Aufmerksamkeit überbrachte das Sozialmanagement allen Mietern eine vorweihnachtliche Aufmerksamkeit, die neben der Präsenz und Unterstützung vor Ort den Zusammenhalt in dieser anspruchsvollen Zeit stärken sollte. Wir müssen dennoch einen großen Dank an alle Mietenden aussprechen für das große Verständnis aller in dieser fordernden Zeit.

Zusammenfassend war das Jahr 2024 geprägt von Herausforderungen, aber auch von vielen erfolgreichen Projekten und Veranstaltungen. Das Sozialmanagement, die Treffpunkte und die Geschichtswerkstatt haben durch ihr Engagement dazu beigetragen, das Gemeinschaftsgefühl der Genossenschaft weiter zu stärken und die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu verbessern.



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT — DIE BRÜCKE ZWISCHEN GENOSSENSCHAFT UND GEMEINSCHAFT

Die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit ist ein wichtiger Bestandteil unserer Genossenschaft, denn sie verbindet uns mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie der breiten Öffentlichkeit. Unsere Abteilung, bestehend aus zwei Personen, kümmert sich mit viel Kreativität und Sorgfalt sowohl um die externe als auch um die interne Kommunikation. Unser Ziel ist es, unsere Mitglieder, Mieterinnen, Mieter sowie Interessierte unserer Genossenschaft nicht nur zu informieren, sondern auch aktiv mit einzubinden und zu zeigen, dass unsere Genossenschaft eine starke Gemeinschaft ist.

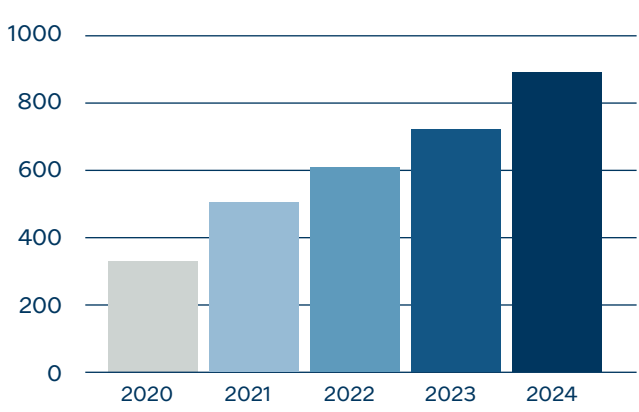
Ein wichtiger Teil unserer Arbeit ist die Betreuung der Social-Media-Kanäle. 2024 haben wir regelmäßig Storys und Beiträge veröffentlicht, um die Öffentlichkeit über aktuelle Themen, Veranstaltungen und Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten. Das durchweg positive Feedback zeigt, dass unser Content nicht nur informiert, sondern auch begeistert. Die Erstellung des Geschäftsberichts 2023 ist ein großes jährliches Projekt, das uns auch in 2024 in den ersten beiden Quartalen wieder intensiv beschäftigt hat. In enger Zusammenarbeit mit unserem langjährigen Grafiker Tobias Jacob entstand ein optisch ansprechender und inhaltlich fundierter Bericht, der neben der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft auch unsere wichtigsten Projekte, Innovationen und Visionen für die Zukunft präsentiert.

Neben dem Geschäftsbericht erschien auch unser Mietermagazin *Genossenschaft aktuell* wieder viermal. Mit spannenden Artikeln gaben wir unseren Mieterinnen und Mietern wertvolle Einblicke in die Genossenschaft. Neben Berichten über Personalwechsel und interne Entwicklungen wurden Bauprojekte und Modernisierungen thematisiert. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf unserem Jahresthema, der Abtreppe der Theodor-Storm-Straße in Halle-Neustadt, einem wichtigen Bauprojekt, das zur Aufwertung des Quartiers beiträgt. Zudem haben

wir mit unseren regelmäßigen Gewinnspielen, dem Verlosen von Kaltmieten und unserem Kinderrätsel wieder für Freude bei unseren Mitgliedern gesorgt. Ein großes und zukunftsweisendes Projekt war die Neugestaltung unserer Website, die zum Jahreswechsel 2025 gelauncht wurde. Sie löst die mittlerweile in die Jahre gekommene alte Website ab. Neben einem modernen Design und einer verbesserten Benutzerführung gibt es einige Funktionen, die die Kommunikation mit der Genossenschaft erleichtern und auch unsere internen Prozesse verbessern soll. Die kontinuierliche Optimierung und Weiterentwicklung der Seite ist eingeplant.

Neben der externen war auch die interne Kommunikation ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Unser monatlicher interner Newsletter hat unsere Mitarbeitenden regelmäßig über wichtige Entwicklungen, Projekte und interne Neuerungen informiert. Ein notwendiges Projekt war die Anpassung unserer Messeausstattung an die neue Corporate Identity, die Ende 2023 eingeführt wurde. Unser professionelles Erscheinungsbild wurde durch neue Pavillons, Sonnenschirme, eine Messewand, ein LED-Display und neue Roll-ups ergänzt, die nun auf Messen und Veranstaltungen zum Einsatz kommen.

Abonnements Social Media Instagram



Auch wurden im Berichtsjahr wieder diverse Werbematerialien gestaltet und eingekauft – zu diesem Zweck haben wir beispielsweise eine Merchandise-Messe besucht.

Außerdem entstanden in diesem Jahr zahlreiche neue Flyer – unter anderem für unsere Ausbildungsangebote, zur Bewerbung unserer Gästewohnungen oder mit den aktuellen Kontaktdaten.

Ein weiteres großes Projekt war die Vorbereitung des Festivals *wohn_komplex*, denn hier waren umfangreiche Marketingmaßnahmen notwendig. Wir entwickelten Maßnahmen für verschiedene Online-Plattformen, veröffentlichten Ankündigungen in unseren hauseigenen Medien, gestalteten Plakate und beauftragten einen Radiospot. Auch die fotografische Dokumentation des Events sowie die anschließende Nachbearbeitung gehörten zu unseren Aufgaben. Ebenso intensiv war die organisatorische Unterstützung unseres großen Mieterfests im Zoo. Hier war es besonders wichtig, die Veranstaltung frühzeitig zu bewerben und verschiedene Werbemittel zu erstellen, darunter Plakate, einen detaillierten Zooplan und einen Flyer für die beliebte Zoorallye, die besonders bei Familien gut ankam.

In den klassischen Medien war unsere Genossenschaft ebenfalls präsent. Wir gestalteten zahlreiche Anzeigen für Print- und Online-Medien, unter anderem für die *Mitteldeutsche Zeitung*, das Stadtmagazin *Frizz*, den *SuperSonntag*, *Halleluja* und den *Peißnitzboten*. Zudem wurden auch bekannte und neue digitale Werbemaßnahmen umgesetzt, wie Anzeigen auf LED-Wänden in unseren Gebieten in Halle, Bitterfeld, Merseburg und Weißenfels sowie die Bandenwerbung beim MBC Weißenfels.

Neben all diesen Aufgaben blieb, wie die vergangenen Jahre auch, die fotografische Dokumentation ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Wichtige Momente und Entwicklungen wurden festgehalten, darunter die Abtreppe der Theodor-Storm-Straße, aktuelle Quartiersbilder sowie Fotos unserer Gästewohnungen und frisch sanierter Wohnungen.

Die Arbeit in unserer Abteilung bleibt spannend, vielseitig und herausfordernd. Kein Tag gleicht dem anderen, und genau das macht unsere Tätigkeit so besonders. Mit Kreativität, Engagement und einem starken Teamgeist setzen wir uns täglich dafür ein, unsere Genossenschaft noch sichtbarer zu machen, den Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern zu fördern und unsere Gemeinschaft aktiv zu gestalten.

BAUEN

»Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.«

Mahatma Gandhi

In Halle-Neustadt haben wir in diesem Jahr einen Wohnblock mit zehn Eingängen um zwei Etagen zurückgebaut. Dieser Rückbau war notwendig, da die oberen Etagen des Gebäudes seit Jahren leer standen, was nicht nur ein ästhetisches Problem darstellte, sondern auch die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner beeinträchtigte. Mit dem Rückbau eröffnete sich die Chance, das Umfeld aktiv zu verändern und es für die Bewohnerinnen und Bewohner von heute und morgen lebenswert zu gestalten.



ZUKUNFT DURCH VERÄNDERUNG



DIE UMGESTALTUNG VON WOHNQUARTIEREN VORTEILE LIEGEN AUF DER HAND

Die Umgestaltung von Wohnquartieren bietet eine Reihe von Vorteilen. Diese kommen den Bewohnerinnen, Bewohnern und der Umwelt zugute. Einer der größten Vorteile ist die Schaffung von modernem Wohnraum. Alte, leerstehende Gebäude verlieren oft ihre Funktionalität und Attraktivität. Durch Sanierungen entstehen neue Wohnungen, die nicht nur den aktuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden, sondern auch auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet sind. Moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilungen und eine bessere Belichtung der Wohnungen tragen dazu bei, dass der Wohnraum erheblich an Lebensqualität gewinnt und in ihm zukünftig gern gelebt wird. Ein weiterer zentraler Vorteil ist die Verbesserung der Energieeffizienz, denn ältere Gebäude sind oft schlecht isoliert und verbrauchen viel Energie für Heizung und Kühlung. Bei Sanierungen können nun energieeffiziente Materialien verwendet und Gebäude mit modernen Heizsystemen ausgestattet werden.

Bei der Umgestaltung unseres KlimaQuartiers im Lutherviertel haben wir beispielsweise auf erneuerbare Energien gesetzt, um Ressourcen effizient zu nutzen. Zudem haben wir den Einbau eines Blockheizkraftwerkes umgesetzt. Diese Maßnahmen helfen nicht nur die Betriebskosten für die Bewohnerinnen und Bewohner zu senken, sondern tragen auch aktiv zum Klimaschutz bei, indem sie den CO₂-Ausstoß verringern. Besondere Beachtung finden auch die grünen Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen, die die soziale Integration fördern und den Anwohnenden zahlreiche Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Die Integration von smarten Technologien und digitaler Vernetzung macht das Quartier nicht nur nachhaltig, sondern auch zukunftsfähig.

AKTUELLE TRENDS BEI DER UMGESTALTUNG VON WOHNQUARTIEREN

In der modernen Stadtentwicklung sind mehrere Trends zu beobachten, die die Umgestaltung von Wohnquartieren prägen, wobei Nachhaltigkeit wohl an erster Stelle steht. Besonders in den letzten Jahren hat die Bedeutung von nachhaltigen Bauweisen und Sanierungen zugenommen, da Städte weltweit vor der Herausforderung stehen, den Klimawandel zu bekämpfen und die Auswirkungen der Urbanisierung zu mildern. Der Trend geht zunehmend dahin, grüne Infrastruktur zu integrieren, sei es durch begrünte Dächer, Parks, Gemeinschaftsgärten oder die Förderung von Urban Gardening. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas bei, sondern bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern auch wertvolle Erholungsräume, welche das soziale Miteinander fördern können.

Ein weiterer Trend ist die Integration von digitalen und smarten Technologien. Smart Homes, die es den Bewohnern ermöglichen, ihre Heizsysteme, Beleuchtung und Sicherheitstechnik zu steuern, werden zunehmend Bestandteil von Neubauten aber auch in bereits bestehende Wohnräume integriert.

Gemeinschaftsbildung ist ebenfalls ein wichtiges Element bei der Gestaltung von Wohngebieten, denn heute geht es nicht nur darum, Wohnungen zu bauen, sondern ganze Lebensräume, in denen sich Menschen treffen, austauschen und miteinander leben können, zu entwerfen. Gemeinschaftsräume, die für Veranstaltungen, gemeinsames Arbeiten oder für soziale Aktivitäten genutzt werden können, sind ein wichtiger Bestandteil der modernen Stadtentwicklung – Räume für die Interaktion der Anwohnenden und zur Förderung des Gemeinschaftsgefühls. Die Nähe zu wichtigen Dienstleistungsangeboten trägt außerdem zu einer guten Lebensqualität bei.

Unser Projekt in Halle-Neustadt ist ein gutes Beispiel für die Umsetzung dieser (modernen) Trends. Der Rückbau des Wohnblocks, der sich auch ästhetisch besser in das Umfeld einfügt, gibt uns die Möglichkeit, unser Quartier attraktiver, klimafreundlicher und moderner zu gestalten. Zukünftig sind auch hier Gemeinschaftsflächen geplant und viel Grün – ein Umfeld also, das den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entspricht und gleichzeitig die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung erfüllt.

ZUKUNFTSFÄHIGE LEBENSRÄUME

Die Umgestaltung von Wohnquartieren ist wichtig, um sich auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Durch die Umwandlung bekannter, alter Strukturen in flexible, multifunktionale Lebensräume, schaffen wir Räume, die sich so kontinuierlich an wandelnde Lebensstile und gesellschaftliche Bedürfnisse weiter anpassen können.

Damit bereiten wir unsere Städte darauf vor, zukünftigen demografischen und sozialen Veränderungen gerecht zu werden und sichern für die kommenden Generationen weiterhin eine hohe Lebensqualität. Als Wohnungsgenossenschaft bereiten wir uns durch grundlegende Planungen auf die Zukunft vor und übernehmen die Verantwortung, Räume zu schaffen, die nicht nur den heutigen Anforderungen entsprechen, sondern auch den Grundstein für eine nachhaltige und anpassungsfähige Stadtentwicklung legen.

Durch die Umwandlung bekannter, alter Strukturen in flexible, multifunktionale Lebensräume, schaffen wir Räume, die sich so kontinuierlich an wandelnde Lebensstile und gesellschaftliche Bedürfnisse weiter anpassen können.





Peu à peu zum Ziel: Nacheinander werden die zwei Stockwerke zurückgebaut

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG UNSERER GEBÄUDE

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir verschiedene Investitionen getätigt, um unseren Bestand weiterzuentwickeln. Ganz im Sinne des Mottos „Weiter bauen – statt neu bauen“. Für unsere Genossenschaft angesichts der dargestellten Situation auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ein Weg, den wir auch in den nächsten Jahren einschlagen werden.

Das Jahr 2024 war mit einem geplanten Budget für Bauleistungen in Größenordnung von über 21 Mio. Euro durchaus anspruchsvoll. Bedauerlicherweise konnten aufgrund der Tatsache, dass im Land Sachsen-Anhalt die bislang zuverlässig bestehende Aufzugsförderung nicht mit Mitteln ausgestattet wurden, aber nicht alle ursprünglich geplanten Bauvorhaben durchgeführt werden. So erwies sich im Laufe des Jahres, dass ein Aufzugseinbau und komplexe Modernisierung eines Wohngebäudes mit 120 Wohnungen in Halle-Neustadt aufgrund der ausbleibenden Fördermittel nicht umgesetzt werden konnte. Entsprechend wurde in einem ersten Bauplannachtrag insgesamt das Volumen für alle Bauleistungen auf eine Größenordnung von ca. 16 Mio. Euro verringert. Die gewünschte Attraktivitätssteigerung durch den nachträglichen Aufzugseinbau ist damit zu unserem großen Bedauern in Halle-Neustadt für unsere Mieterinnen und Mieter zunächst ausgefallen, wird aber in den nächsten Jahren nachgeholt werden können.

Bei der weiteren planmäßigen Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes wurde die Planung für den vorgesehenen Aufzugseinbau weiter fortgesetzt und ein besonders betreuungsintensives Projekt war selbstverständlich der Rückbau des Wohngebäudes Theodor-Storm-Straße 10–28 in Halle-Neustadt um zwei Etagen und dies im bewohnten Zustand.

In der von unseren Mieterinnen und Mietern sehr geschätzten Nachbarschaft in der Cloppenburg Straße in der westlichen Neustadt haben wir die Sanierung der vier Gebäude fortgesetzt. Ein Haus – Cloppenburg Straße 6–14 wurde komplett neu malermäßig gestaltet. Im Nachbargebäude mit den Hauseingängen 15–22 wurden die Rauchmeldeanlagen sowie die Elektrosteigleitungen im Treppenhaus einschließlich aller Zähler erneuert. Außerdem wurden moderne Kommunikationsleitungen für Fernsehen und Internet installiert. Neben der malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser, die bis zum Jahresende nicht vollständig abgeschlossen werden konnten, werden zusätzlich in den Eingangsbereichen

bis hinunter in das Kellergeschoss Wandfliesen verlegt als dauerhafter Schutz für diese hochbelasteten Wandbereiche.

Auf dem Dach unseres Verwaltungsgebäudes im Schülershof 12 wurde im Jahr 2024 eine Photovoltaikanlage installiert, um den Stromverbrauch für die Computertechnik, Klimatisierung des Gebäudes, Beleuchtung und auch die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ressourcenschonend zur Verfügung stellen zu können. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei unserem Verwaltungsgebäude um ein Einzeldenkmal handelt, war dies ein durchaus langwieriger Prozess, in dessen Zuge es aber gelang, von außen kaum sichtbar, die Photovoltaikmodule auf dem Dach anzuordnen.

Das ehemalige Geschäftsgebäude in Halle-Neustadt in der Hemingwaystraße stand im Jahr 2024 im Fokus für Erneuerungsarbeiten. Diese betrafen sowohl die Gebäudehülle und das Dach sowie den Brandschutz. Da weite Teile des Gebäudes für die Geschichtswerkstatt in Halle-Neustadt, insbesondere aber für die Treffpunktarbeit genutzt werden und größere Besucherzahlen durchaus erwünscht sind, spielt der Brandschutz hier eine gewichtige Rolle, um beispielsweise Fluchtwege abzusichern. Im Rahmen der Vorbereitung des 60-Jahre-Jubiläums für Halle-Neustadt konnte auch die Raumaufteilung verändert werden. Dadurch entstand im nördlichen Gebäudeflügel ein Versammlungsraum mit über 220 m² Fläche für Ausstellungen, Versammlungen und diverse Feierlichkeiten. Ergänzt wird dieser Bereich um eine moderne vollausgestattete Küche.

In unserem Gebäudebestand in der Merseburger Straße im Lutherviertel in Halle wurden außerdem bislang leerstehende Gewerbeeinheiten zu einem neuen großen Mieterladen zusammengelegt. In dem ehemaligen Vermietungsbüro in unmittelbarer Nachbarschaft wird zukünftig der Treffpunkt Lutherviertel einziehen.

Aufgrund einer langwierigen Genehmigungsphase konnte im Jahr 2024 auch der nachträgliche Balkonanbau an unserem Wohngebäude Brahmweg in Weißenfels zum Abschluss gebracht werden.



SICHERHEIT UND ORDNUNG IM WOHNUMFELD

UNSERE HAUSMEISTER – ZUSAMMEN STARK FÜR MIETERINNEN, MIETER UND DEN WOHNUNGSBESTAND

Im Zuge interner struktureller Anpassungen wurden zu Beginn des Jahres 2024 die Hausmeister und Hauswarte der Abteilung Hausbewirtschaftung zugeordnet.

Schwerpunkte der täglichen Arbeit sind vor allem, die Sicherstellung von Ordnung und Sauberkeit im Wohnungsbestand und Wohnumfeld zu wahren und weiter zu verbessern. Daneben galt im Jahr 2024 besondere Aufmerksamkeit der sukzessiven Beräumung von Keller- und Bodengemeinschaftsflächen, die Prüfung der Funktionssicherheit der technischen Anlagen, die Reinigung von Briefkastenanlagen und Klingelschildern sowie die Koordinierung und Beseitigung von Vandalismus- und Graffiti-schäden an unseren Gebäuden.

Regelmäßige Kontrollen der Grünlandpflege, der Straßen- und Gehwegreinigung, des Winterdienstes und der Müllentsorgung sind ebenso Bestandteil der tagtäglichen Arbeit unserer Hausmeister.

Unsere Hausmeister und Hauswarte leisten mit diesen Tätigkeiten einen großen Beitrag für ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld. An dieser Stelle muss auch die verantwortungsvolle Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht hervorgehoben werden, wie die regelmäßige Überprüfung des Keller- und Treppenhauslichtes, der Aufzüge und Leerwohnungen.

Ein gepflegtes, sicheres und lebenswertes Wohnumfeld für alle Mieterinnen und Mieter zu erhalten, sehen wir als zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft an.



WOHNUMFELD- UND GRÜNFLÄCHEN- GESTALTUNG

UMGESTALTUNG KLIMAQUARTIER

Im Februar des Berichtsjahres konnten wir die Umgestaltung von Hof 8 im Lutherviertel erfolgreich abschließen. Ziel der Umgestaltung war es, wie in den anderen Höfen auch, die Aufenthaltsqualität im Quartier nachhaltig zu verbessern und eine umweltfreundliche Gestaltung zu realisieren, die die Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig erhöht. Ein zentraler Bestandteil war die Erneuerung der Wegeführung, die jetzt eine verbesserte Zugänglichkeit verbunden mit harmonischer Einbettung in die Umgebung gewährleistet. Durch die Neugestaltung wurden sowohl die ästhetischen als auch die funktionalen Aspekte unseres KlimaQuartiers optimiert, denn unser Augenmerk liegt auch immer besonders auf der ökologischen Aufwertung des Hofes. Durch das Anlegen von Stauden- und Bodendeckerflächen konnte die Biodiversität erhöht und das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Wir haben außerdem neue Bäume gepflanzt, um das grüne, gesunde Erscheinungsbild des Quartiers zu bewahren und die Luftqualität zu stärken. Der Altbaumbestand blieb natürlich erhalten.

Zur Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders wurde ein moderner Spielplatz mit zwei neuen Spielgeräten errichtet, der Kindern vielfältige Spielmöglichkeiten bietet. Im Hof haben wir ebenso einen überdachten Containerstellplatz bauen lassen. Um die Infrastruktur und die nachhaltige Mobilität im Quartier zu fördern, haben wir den Hof außerdem um zwei Fahrradgaragen erweitert.

Nach umfassenden Vorbereitungsmaßnahmen, die unter anderem den Balkonanbau und den Einbau eines Nahwärmenetzes umfassten, konnten im November 2024 die eigentlichen Arbeiten zur Umgestaltung im Nachbarhof Nummer 7 beginnen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2025 geplant.

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die Neugestaltung der Wege- und Flächenstruktur, um eine optimierte Nutzung und Barrierefreiheit zu ermöglichen. Gleichzeitig wird ein nachhaltiges Wassermanagement implementiert: Die Dachflächen werden an ein Versickerungssystem angeschlossen, um das Regenwasser in den Boden zurückzuführen und so einen natürlichen Wasserkreislauf zu fördern. Wie bereits im Hof 8 steht auch in diesem Quartier die ökologische Aufwertung im Fokus. Neben der Pflanzung von Stauden- und Bodendeckerflächen pflanzen wir auch hier neben dem Altbestand neue Bäume.

Ein weiteres Highlight des Projekts ist die Errichtung eines neuen Spielplatzes, der Familien und Kindern eine attraktive Freizeitmöglichkeit bietet. Ebenso werden auch hier zwei neue Fahrradeinhausungen errichtet, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine sichere und komfortable Abstellmöglichkeit für ihre Fahrräder bieten.

URBAN FARMING IM QUARTIER

Das Urban-Farming-Projekt am Ringelnatzweg in Halle-Neustadt wurde im Jahr 2024 erfolgreich weitergeführt und soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden. Durch den Ausbau des Projekts wird besonders die lokale Nachbarschaft gestärkt und das Umweltbewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert. Die Flächen werden nicht nur zur Selbstversorgung genutzt, sondern dienen auch als Begegnungsorte für die Anwohnenden, wodurch der soziale Zusammenhalt gefördert wird. Die geplanten Erweiterungen sollen die Vielfalt der angebauten Pflanzen weiter erhöhen und neue Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten schaffen.

Die Aufenthaltsqualität im Quartier nachhaltig verbessern: unsere Umgestaltungen im Lutherviertel zeigen auch den positiven Effekt auf die Nachbarschaft.

LEBEN

»Gesundheit ist nicht alles, aber ohne Gesundheit ist alles nichts.«

Arthur Schopenhauer

Gesundheit ist unser wertvollstes Gut – sowohl im Privaten als auch im Berufsleben. Doch was bedeutet Gesundheit im Kontext einer Wohnungsgenossenschaft? Für uns ist es mehr als nur die körperliche Gesundheit. Es geht um das ganzheitliche Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter, die in unseren Wohnanlagen leben. Ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld ist die Grundlage für ein gutes Leben. Genau das möchten wir als Wohnungsgenossenschaft in allen Bereichen unseres Handelns umsetzen und haben wir auch im Berichtsjahr 2024 getan – vom Baumanagement bis hin zur Pflege der Grünflächen.



EIN ERFOLGSFAKTOR FÜR DIE ZUKUNFT: DAS WOHLBEFINDEN IN UNSERER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESUNDHEIT UND LEBENSQUALITÄT

Ein gesundes Wohnumfeld beginnt nicht nur mit der Ausstattung der Wohnungen, sondern umfasst das gesamte Quartier, in dem die Menschen leben. Wir wissen, dass die Qualität der Wohnumgebung direkt mit der Lebensqualität eines jeden Menschen zusammenhängt. Deshalb legen wir großen Wert darauf, dass unsere Wohnanlagen mehr bieten als nur ein Dach über dem Kopf. Wir schaffen Räume, in denen sich die Menschen wohlfühlen können – nicht nur in ihren eigenen vier Wänden, sondern im gesamten Wohngebiet.

Besonders wichtig ist uns, dass das Wohnumfeld neben einer guten Infrastruktur auch gesundheitsfördernde Elemente beinhaltet. Die Gestaltung großzügiger Grünflächen in unseren Quartieren spielt eine zentrale Rolle. Diese Flächen sind nicht nur schön anzusehen, sondern bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern Rückzugsorte. Die positive Wirkung von Grünflächen auf die mentale und körperliche Gesundheit ist wissenschaftlich belegt. Deshalb sorgt unser Grünflächenmanagement dafür, dass diese Bereiche stets gepflegt und für die Nutzung attraktiv bleiben.

Aber auch die Bauweise und die Materialien, die wir bei Renovierungen verwenden, tragen zu einem gesunden Wohnumfeld bei. Wir setzen auf nachhaltige und langlebige Baustoffe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch gesundheitlich unbedenklich sind.

Unsere Gebäude werden sukzessive mit modernen, energieeffizienten Technologien ausgestattet, die nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch den Energieverbrauch der Mieterinnen und Mieter senken. So können sie in ihren Wohnungen nicht nur gesund leben, sondern auch noch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT UND GEMEINSCHAFT

Ein gesundes Wohnumfeld bedeutet nicht nur, die Natur zu fördern und gesunde Lebensräume zu schaffen, sondern auch, die soziale Dimension des Zusammenlebens zu berücksichtigen und die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter in den Fokus zu stellen. Dabei geht es uns darum, die Gemeinschaft zu fördern und den Menschen ein Umfeld zu bieten, in dem sie sich sicher und gut aufgehoben fühlen. Deshalb unterstützen wir unsere Mieterinnen und Mieter nicht nur durch die Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch durch zahlreiche soziale Angebote. Unser Sozialmanagement hilft bei schwierigen Lebenssituationen, sei es durch Unterstützung bei Behördengängen, Beratung zu sozialen Themen oder Hilfe in besonderen Notlagen. Und auch unsere Hausmeister leisten einen wertvollen Beitrag, dass sich unsere Mietenden in ihrem Umfeld unterstützt und verstanden fühlen.

Gesundheit und Nachhaltigkeit sind für uns eng miteinander verbundene Prinzipien, die wir in allen Bereichen unserer Arbeit umsetzen. Wir schaffen nicht nur Wohnungen, sondern Lebensräume, in denen sich Menschen wohlfühlen und gesund bleiben können. Ob durch die Gestaltung von Grünflächen, die Verwendung nachhaltiger Materialien oder die Förderung sozialer Unterstützung – alles, was wir tun, dient dem Ziel, ein gesundes und nachhaltiges Leben in einer schönen, modernen und vor allem lebenswerten Umgebung zu schaffen.



NACHHALTIGKEITSBERICHT ÖKOLOGIE

Wir leben in besonderen Zeiten – weltweit steigt der Ausstoß von Treibhausgasen entsprechend, das vergangene Jahr war das heißeste, seit Beginn der Messungen und viele Menschen in reichen Nationen finden, der Klimaschutz ist trotzdem überflüssig.

Dabei ist neben einer Vielzahl alltäglicher Aufgaben und Krisenbewältigungen dennoch eine der größten Herausforderungen für die Menschheit, wirkungsvoll gegen den Klimawandel und den dadurch ausgelösten Temperaturanstieg vorzugehen.

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

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

Update: Klimaziele der Welt, der EU und in Deutschland

Anspruch ...

Weltweit – Die globale Klimaerwärmung hat im vergangenen Jahr offenbar zum ersten Mal die wichtige Marke von 1,5 Grad überschritten. Laut dem EU-Erdbeobachtungs-Programm Copernicus lag die Temperatur 1,6 Grad höher als der geschätzte Mittelwert von 1850 bis 1900. 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 und auch ersten Klimaschutzfolgen zur Reduktion von Treibhausgasen auf einen Temperaturanstieg von bis zu 2,7 Grad zu.

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

Für **Deutschland** ist das Mittelfristziel, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % gegenüber dem Niveau von 1990 zu senken. Die Bundesregierung konkretisiert im Klimaschutzplan außerdem das Klimaziel für 2030 in den einzelnen Sektoren, beschreibt die notwendigen Entwicklungspfade in den verschiedenen Bereichen, führte erste Maßnahmen zur Umsetzung auf und etablierte einen Prozess zum Monitoring und zur Weiterentwicklung der Maßnahmen. Bis 2040 sollen die Treibhausgasemissionen um mindestens 88 % gegenüber 1990 sinken. 2045 will Deutschland treibhausgasneutral sein. Im Jahr 2024 wurde das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) erneut angepasst. Die Sektorziele blieben zwar erhalten, ihre Relevanz für die Ermittlung von sektorspezifischen Sofortmaßnahmen wurde jedoch gestrichen. Entscheidend dafür, ob Maßnahmen notwendig werden, ist fortan die Ermittlung einer aggregierten Jahresemissionsgesamtmenge über alle KSG-Sektoren hinweg. Diese Gesamtmenge basiert auf den addierten KSG-Zielen in den Jahren 2021–2030. Liegt die Jahresemissionsgesamtmenge der Projektionen in zwei aufeinander folgenden Jahren über der im KSG festgelegten Zielmarke, muss die Regierung noch im selben Jahr der Verfehlung Maßnahmen beschließen, welche die Emissionen wieder auf den Zielpfad bringen.

... und Wirklichkeit

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland erreichten im Jahr 2024 649 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente und liegen damit um 25 Mio. oder -3,4 % unter Vorjahresniveau. Die laut Klimaschutzgesetz erlaubte Gesamtemission von 693,4 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente sei somit deutlich unterschritten worden. Nach einer Projektion des Umweltbundesamtes ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die nationalen Klimaziele für 2030 erreicht werden können (438 Mio. Tonnen Treibhausgasemissionen nach Bundes-Klimaschutzgesetz). Die gute Nachricht: Nach den aktuellen Zahlen für 2023 weist die Prognose 2024 für den Zeitraum bis 2030 einen Treibhausgas-Rückgang um knapp 64 % im Vergleich zu 1990 aus. Das deutsche Klimaziel für 2030 sieht eine Einsparung von 65 % vor: Wenn Deutschland seinen Kurs hält, wird die Klimaschutzlücke 2030 vollständig geschlossen sein.

Die im Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor festgelegten Ziele wurden auch im Jahr 2024 nicht eingehalten. Trotz einer Emissionsminderung von 2,3 % wurden im Jahr 2024 rund 100,5 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente ausgestoßen – erlaubt waren 95,9 Mio. Tonnen. Das Sektorziel für den Gebäudebereich ist damit zum fünften Mal in Folge verfehlt worden!

Wesentlicher Treiber für den leichten Rückgang ist die milde Witterung, wodurch weniger geheizt wurde. Bis 2030 verfehlt der Sektor die kumulierten Jahresemissionsmengen zwischen 2021 und 2030 um 110 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und das viel diskutierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) inklusive der Pflicht, bei Installation einer neuen Heizungsanlage ab 2028 mindestens 65 % erneuerbare Energien zu nutzen, setzt sicher wichtige Anreize – alleine es fehlt die Konsequenz bei der Umsetzung.

Ohne Frage sind die Klimaziele im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und vor allem auch der nachkommenden Generationen für uns alle (überlebens)wichtig. Ob allerdings für den Gebäudesektor jeweils die richtigen Instrumente zur Umsetzung der Klimaneutralität gewählt wurden, ist fraglich. Der zukünftig diskutierte Rückgang von Fördermitteln, wie auch in der Projektion des Umweltbundesamtes unterstellt, ist aber bestimmt der Sache nicht dienlich. Verstärkte Förderung und auch Sanierungsdarlehen, finanziell abgesichert über Bundesbürgschaften, wären eine zusätzliche Möglichkeit, um weiter auf Kurs zu kommen.

Die Wohnungsunternehmen sowie ihre Mieterinnen und Mieter werden aber nicht alle Klimaziele der Bundesregierung erfüllen können. Energetische Verbesserungen im Gebäudesektor werden von allen Beteiligten nur dann finanzier- und umsetzbar sein, wenn im ausreichenden Umfang Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, die ein überproportionales Anwachsen der Mieten – bei steigenden Kosten, wie zum Beispiel die Bepreisung des CO₂-Ausstoßes – verhindern helfen. Dies gilt umso mehr, als dass ab 2027 über den Regelungsmechanismus ETS-2 die CO₂-Preise absehbar noch drastischer ansteigen werden.

GENOSSENSCHAFT HAT BEREITS HOHEN ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGSSTAND!

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

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

Durch die Betrachtung von Anschlusswerten und einem verstärkten Fokus auf die Energieeffizienzklassen konnten viele Gebäude nochmals hinsichtlich ihrer tatsächlichen Energieeffizienz neu bewertet werden. So befinden sich aktuell mehr als 40 % aller Wohnungen in den Energieeffizienzklassen A bis C und weisen damit einen Endenergiebedarf oder ermittelten -verbrauch von weniger als 100 kWh/m² und Jahr auf.

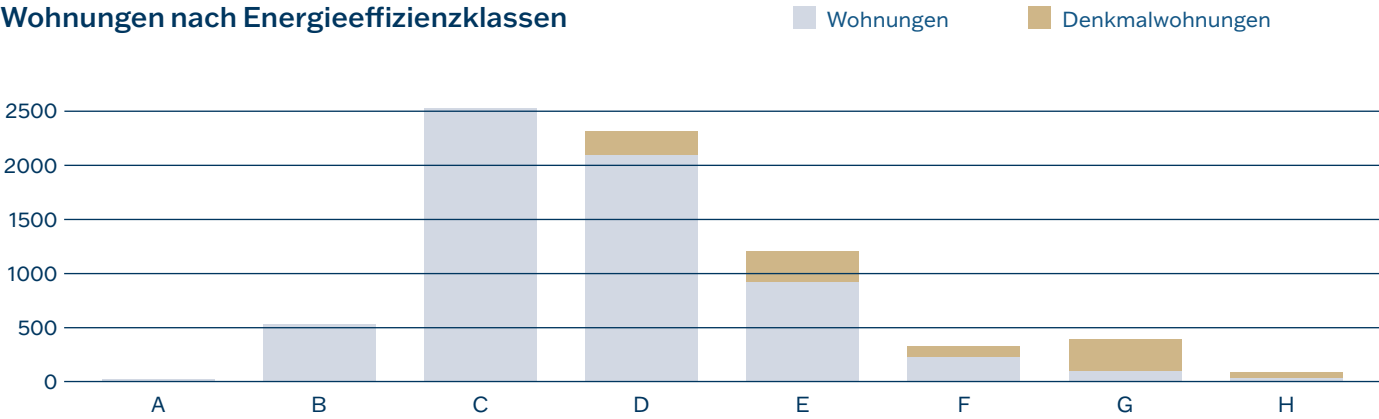
Nahezu 73 % aller Wohnungen weisen einen Bedarf von unter 130 kWh/m² und Jahr auf und befinden sich in den Klassen A–D. Im Fokus stehen daher unter energetischen Gesichtspunkten die Effizienzklassen E–H ca. 21 % aller Wohnungen. Wie die Grafik zeigt, befinden sich in den hohen Verbrauchsklassen F–H bis zu 60 % Denkmalbestand, die eine energetische Ertüchtigung kaum zulassen.

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

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

Endenergiebedarf in kWh/m² Wohn- und Nutzfläche/Jahr:	118,1
CO ₂ -Emissionswerte Endenergie in kg CO ₂ /m² Wohn- und Nutzfläche/Jahr:	23,8
Fernwärmeanteil/nach m² Wohn- und Nutzfläche:	60,8 %
Nahwärmeanteil/Erneuerbare/ nach m² Wohn- und Nutzfläche:	12,3 %
Erdgasanteil/nach m² Wohn- und Nutzfläche:	25,7 %

Wohnungen nach Energieeffizienzklassen



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

Der Bauverein hat maßgebliche Klimaziele für 2030 schon jetzt erreicht!

Zum Stichtag 31.12.2024 können bei einer Betrachtung des derzeitigen Gebäudebestandes mit den aktuellen Verbrauchsparametern gegenüber dem gleichen Gebäudebestand 1990 mit den damaligen Verbrauchsdaten die Hälfte der Energie eingespart werden. Bei den CO₂-Emissionen können gegenüber 1990 durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung bei Fernwärme und Nahwärme/Blockheizkraftwerken fast 64 % eingespart werden. Unsere Genossenschaft hätte also bereits heute fast vollständig die neuen verschärften Ziele der Bundesregierung zur CO₂-Absenkung bis zum Jahr 2030 (Verringerung um 65 %) erreicht!



Idyllisch und ruhig: die Johannes-R.-Becher-Straße in Weißenfels

NACHHALTIGKEITSBERICHT ÖKONOMIE

Die Frage, wie das Wohnen organisiert, die passende Wohnung für jeden Wohnungssuchenden gefunden werden kann, ist in den letzten Jahrzehnten in vielen Großstädten zu einer immer drängenden Frage, ja einem Problem geworden. Vielerorts wird das Wohnen schon als das soziale Problem unserer Zeit betrachtet.

Dabei ist es trotz aller Diskussionen und Beiträgen in den Wochenzeitungen, trotz aller Erklärungsversuche nicht so sonderlich schwer. Wohnen ist ein duales Gut – eben Wirtschafts- und zugleich Sozialgut. Für die einen ist es ein Menschenrecht oder zumindest ein Grundrecht, für andere ein Anlageprodukt. Für die einen ist es immer zu knapp und wenn verfügbar, dann zu teuer, für andere ist es eher noch zu günstig angesichts der hohen Kosten bei der Wohnraumerstellung. Im Wohnen bündelt sich eine zentrale Frage unserer Zeit.

Welche Rolle übernimmt dabei der Staat, der die Wohnungsbauförderung in die Hände der Länder gelegt hat zur Behebung der Wohnungsknappheit? Die zum Jahresende gescheiterte Regierungskoalition ist damit angetreten, in jedem Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel wurde bislang in jedem Jahr verfehlt. Die wesentliche Ursache dafür ist: In den knappen Märkten fehlt es zur Umsetzung des Ziels am knappsten Produktionsfaktor – dem Boden. Ein Grundstück ist nun mal Voraussetzung zum Bauen und Flächen sind eben knapp in den nachgefragten Immobilienmärkten. Und der Boden ist teuer. Zudem steigen die Kosten für Baumaterialien immer noch an, Handwerkerlöhne werden durch die Inflation teurer, die Zeiten billiger Darlehen sind vorbei. Als wenn all das noch nicht ausreichte werden die Ansprüche an die Neubauerstellung, trotz aller Bemühungen zur Normenbegrenzung immer höher. Angesichts des Klimawandels verständlich, aber Gift

für günstige Baupreise und damit letztendlich für bezahlbare Mieten. Unter diesen Bedingungen hat sich der Bausektor auch 2024 nicht erholen können.

In einem eher entspannten Wohnungsmarkt stellt sich angesichts der gleichen Rahmenbedingungen wie oben skizziert die Frage, was ist das Selbstverständnis einer großen Genossenschaft bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum und welche ökonomischen Rahmenbedingungen gelten dabei?

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

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

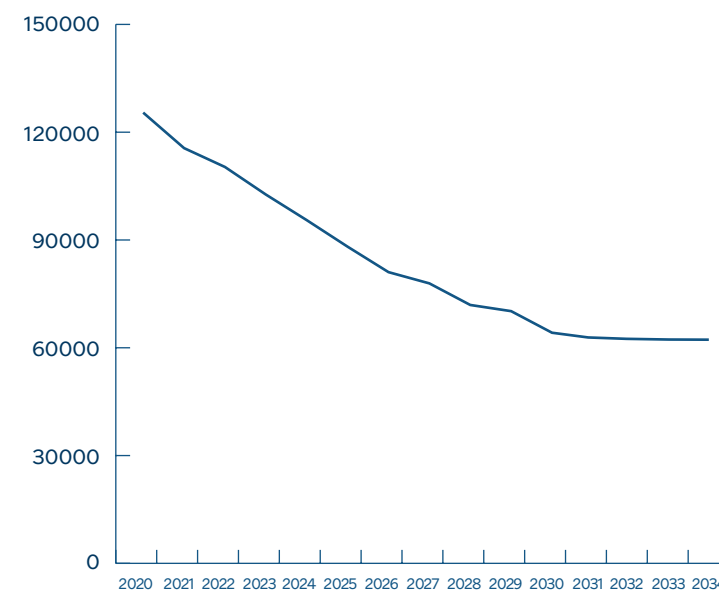
In einem marktwirtschaftlichen Wirtschaftssystem sind dies ökonomische Fakten. Diese Tatsachen gelten natürlich auch für den Bauverein. Es gibt dennoch einen wichtigen Unterschied zwischen Genossenschaften und anderen Wohnungsanbietern. Das ist die Rechtsform der Genossenschaft. Mit der Rechtsform ist Nachhaltigkeit auch beim Wirtschaften garantiert. Denn die Gewinne, die im Rahmen der Vermietung entstehen, werden in einer Genossenschaft immer wieder investiert. Bei den verschiedenen Baumaßnahmen, bei Instandhaltungen und auch bei einer Vielzahl der sozialen Angebote. So nutzen die erzielten Gewinne allen Mitgliedern. Die Genossenschaft gehört gesamtheitlich ihren Mitgliedern und deshalb kann kein Gewinn an externe Anteilseigner abfließen. Dies ist bei anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen grundlegend anders, weil hier der Gesellschafter oder Anteilseigner an dem erzielten Ergebnis partizipieren kann – und dies auch häufig macht, denn dies ist schließlich sein Geschäftszweck.

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

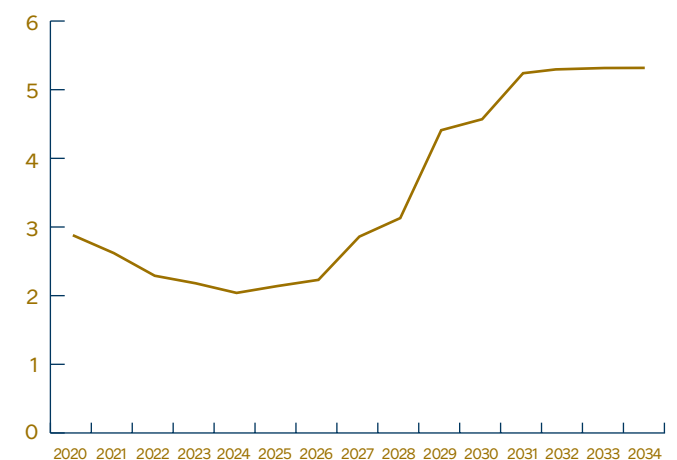
Nach unserer festen Überzeugung verfolgen wir angemessene und möglichst langfristige Gewinne – damit wird eine ökonomisch strukturelle Nachhaltigkeit verfolgt, anstelle einer kurzfristigen Gewinnmaximierung.

Welche Ergebnisse haben wir in der Genossenschaft im Jahr 2024 erzielt?

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Angaben in Tausend Euro)



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





FINANZMANAGEMENT/LIQUIDITÄT
UND SICHERHEIT

Der Schwerpunkt bleibt weiterhin darauf gerichtet, die Genossenschaft weiter zu entschulden und die strategische Strukturierung sowie Optimierung der Besicherungssituation voranzutreiben. Im vergangenen Geschäftsjahr 2024 wurden die bestehenden Darlehen der Genossenschaft wie geplant in Höhe von insgesamt 6,8 Mio. Euro zurückgezahlt. Es wurden keine neuen Darlehen im Geschäftsjahr aufgenommen.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden somit im Vergleich zum Vorjahr um weitere 6,9 % auf 93,7 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: 100,6 Mio. Euro). In den letzten fünf Jahren konnte allein eine Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten um 28,4 % erreicht werden. Im gleichen Zeitraum verringerten sich die Zinszahlungen um 7,7 % auf nunmehr 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro). Die durchschnittliche Zinsbelastung bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2023 beträgt 2,21 % (Vorjahr: 2,23 %). Die Objektbelastung liegt aktuell bei 205,40 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 220,41 Euro).

Im kommenden Geschäftsjahr läuft die Zinsbindung für Darlehen in Höhe von 5,2 Mio. Euro aus. Bei einem Anteil von 37,3 % der aktuellen Darlehen bestehen Zinsbindungen für mehr als fünf Jahre. Die bereits bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen aus der Vergangenheit bieten zusätzliche Planungssicherheit für Teile des Kreditportfolios bis mindestens 2036. Die Kreditverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner.

Der Finanzmittelbestand der Bauverein Halle & Leuna eG beträgt per 31.12.2024 5,8 Millionen Euro (Vorjahr 7,9 Millionen Euro).

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

RISIKOMANAGEMENT/CHANCEN
UND RISIKEN STEUERN

Wie jede unternehmerische Tätigkeit ist auch das Geschäft der Bauverein Halle & Leuna eG mit Risiken verbunden – sei es durch interne Prozesse oder durch externe Einflüsse auf unsere Genossenschaft. Das Risikomanagement ist ein fester Bestandteil der Unternehmensführung und dient dazu, die aktuelle Lage des Unternehmens fundiert zu bewerten.

Unser auf unternehmerische Anforderungen zugeschnittenes Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollmechanismen, Soll-Ist-Vergleichen und Prognosen auch eine operative und strategische Finanz- sowie Wirtschaftsplanung. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Mietentwicklung, mögliche Erlöseinbußen, Fluktuation, die Liquiditätslage sowie Aufwendungen für Finanzierung und Instandhaltung. Diese Kennzahlen sind essenziell, um Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und wirksam zu steuern. Die Analysen erfolgen bereichsübergreifend, und die zusammengefassten Ergebnisse werden regelmäßig dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Dank der langfristig ausgelegten Finanzierung unserer Immobilien bestehen derzeit keine unmittelbaren Risiken für die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft. Allerdings haben sich die Finanzierungsbedingungen im Vergleich zu früheren historischen Tiefständen bereits spürbar verschlechtert. Gleichzeitig sind deutliche Kostensteigerungen im Bereich Bau, Instandsetzung und Instandhaltung zu beobachten.

Bei der Risikobewertung unseres Gebäudebestands spielen auch die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz eine zentrale Rolle, da eine Bewertung der CO₂-Emissionen zunehmend gefordert ist. Künftige gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden werden voraussichtlich erheblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Genossenschaft nehmen.

Vor dem Hintergrund unserer vorausschauenden Unternehmenssteuerung sowie der kontinuierlichen Anpassung unserer finanziellen und wirtschaftlichen Planung sind derzeit keine wesentlichen Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder maßgeblich auf Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage einwirken könnten.

IT-SERVICE

Das Geschäftsjahr 2024 brachte viele Veränderungen für die IT-Infrastruktur unserer Genossenschaft und bedeutete einen großen Schritt in Richtung digitaler Zukunft.

Ein besonders wichtiger Punkt waren die Vorbereitungen, um moderne Cloud-Technologien wie *Microsoft 365*, *Teams* und *Microsoft Azure* in unseren Arbeitsalltag zu integrieren. Diese neuen Möglichkeiten sollen den Datenaustausch und eine flexiblere und effizientere Zusammenarbeit im gesamten Unternehmen fördern. Durch die Umstellung von klassischen Servern auf eine moderne Kombination aus lokalen und cloud-basierten Lösungen konnten wir unsere IT-Infrastruktur zukunftssicher gestalten. Im Jahr 2025 werden wir die bisherigen Arbeitsplatzrechner durch leistungsstarke Notebooks ersetzen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden und dabei auch mobiles Arbeiten zu ermöglichen.

Für die Einführung der neuen Technologien haben wir im Berichtsjahr aktuelle Software installiert, neue Nutzungsszenarien, Management-Lösungen sowie Rollout-Konzepte entwickelt. Unsere IT-Abteilung hat sich kontinuierlich weitergebildet, um die Systeme optimal zu integrieren und stetig zu verbessern. Da auch Cloud-Dienste laufend weiterentwickelt werden, haben wir uns bewusst für eine agile Vorgehensweise entschieden, da wir so jederzeit flexibel auf neue Funktionen und Verbesserungen reagieren können. Dadurch sehen wir für uns eine spannende Chance, unsere Arbeitsprozesse stetig zu optimieren und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine bessere digitale Arbeitsumgebung zu bieten.

Ein wichtiger Fokus lag zudem erneut auf der Stärkung unserer IT-Sicherheitsmaßnahmen. Die neuen Cloud-Technologien ermöglichen zwar eine effizientere Arbeitsweise, bringen allerdings auch neue Anforderungen an Datenschutz und IT-Sicherheit mit sich. Durch gezielte Erweiterungen und Anpassungen unserer Sicherheitsarchitektur stellen wir sicher, dass unser Unternehmen zukünftig bestens geschützt bleibt.

Um unsere Mitarbeitenden optimal auf diese Veränderungen vorzubereiten, haben wir zusammen mit dem Team Digitalisierung bereits Schulungen angeboten und praxisnahe Test-Szenarien entwickelt. Im kommenden Jahr werden wir diese Angebote noch erweitern, um sicherzustellen, dass wir alle im Unternehmen vertraut mit der neuen digitalen Umgebung arbeiten können.

Die Einführung moderner Technologien stärkt nicht nur unsere Wettbewerbsfähigkeit, sondern verbessert auch die Arbeitsabläufe und erleichtert die Zusammenarbeit in unserer Genossenschaft.

DIGITALISIERUNG – EIN JAHR DES WANDELS
UND DER WEICHENSTELLUNGEN

Im Jahr 2024 hat die Abteilung Digitalisierung durch gezielte Weichenstellungen den Weg für wichtige Meilensteine in der digitalen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft geebnet. Der technologische Fortschritt und die Einführung neuer Systeme stellen für uns nicht nur einen Schritt in die Zukunft dar, sondern auch einen fundamentalen Wandel in der Art und Weise, wie wir arbeiten und miteinander kommunizieren. Die konsequente Digitalisierung unserer Prozesse ist ein zentraler Faktor für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Bereits 2023 haben wir den Grundstein für ein Digitales Ökosystem gelegt, indem wir beschlossen haben, unsere Softwarelandschaft neu aufzustellen. Dieses Vorhaben verfolgt das Ziel, durch eine einheitliche und integrative digitale Infrastruktur alle relevanten Systeme miteinander zu verknüpfen und effizienter zu gestalten. Der Aufbau dieses digitalen Ökosystems ist ein langfristiger Prozess, der uns dabei hilft, nicht nur unsere internen Abläufe zu verbessern, sondern auch den Service für unsere Mitglieder, Partnerinnen und Partner zukunftsfähig zu gestalten.

Historische Entscheidung – Der Wechsel
des ERP-Systems

Ein wichtiger Schritt im Jahr 2024 war die Entscheidung, unser ERP-System zu erneuern. Nach vielen Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit mit Aareon, deren Nachfolgeversion jedoch nicht mehr unseren aktuellen Anforderungen gerecht wurde, haben wir uns nach intensiver Prüfung für die zukunftsfähige Lösung Wowiport von Dr. Klein entschieden. Diese Entscheidung ermöglicht uns eine flexiblere und moderne Infrastruktur, die besser zu den Bedürfnissen unserer Genossenschaft passt.

Ein Vorteil von Wowiport ist die Open Wowi-Schnittstelle, die es uns ermöglicht, problemlos verschiedene Partnerprogramme und externe Systeme anzudocken. Diese bidirektionale Schnittstelle sorgt dafür, dass Daten nahtlos zwischen unseren Systemen und den



Anwendungen unserer Geschäftspartnerinnen und -partner ausgetauscht werden können. Diese Flexibilität steigert nicht nur die Effizienz unserer internen Prozesse, sondern ermöglicht uns auch, schnell auf neue Anforderungen und Partnerschaften zu reagieren.

Ein weiteres bedeutendes Merkmal von Wowiport ist seine cloud-basierte Architektur, die den Zugriff auf alle relevanten Daten und Anwendungen jederzeit und von jedem Ort ermöglicht. Diese Cloud-Technologie verbessert nicht nur die Mobilität und Flexibilität unserer Mitarbeitenden, sondern fördert auch die Zusammenarbeit und den Austausch von Informationen in Echtzeit – ganz im Einklang mit den Anforderungen der modernen Arbeitswelt.

Ablösung von Flowfact und Einführung von IVM Pro

Nach eingehender Recherche und intensiver Analyse des PropTech-Markts haben wir uns entschieden, Flowfact durch die cloud-basierte CRM-Software IVM Pro zu ersetzen. Diese Lösung wird uns dabei unterstützen, die Kommunikation mit Mietinteressenten weiter zu optimieren und einen gezielten Mietinteressentenpool aufzubauen, um zukünftige Anfragen noch effizienter zu verwalten.

Microsoft 365 – Ein Meilenstein in der Zusammenarbeit und Kommunikation

Ein zentraler Bestandteil im Jahr 2024 war die Entscheidung, Microsoft 365 als integrierte Plattform für unsere interne Kommunikation und Zusammenarbeit einzuführen. Der Entschluss für Microsoft 365 umfasst nicht nur die Nutzung von Outlook für E-Mail-Kommunikation und Kalenderverwaltung, sondern auch Teams für die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und SharePoint zur zentralen Dokumentenverwaltung und -ablage. Diese Tools ermöglichen es uns, Informationen und Ressourcen effizient auszutauschen, Meetings flexibler zu gestalten und die Zusammenarbeit sowohl intern als auch mit externen Partnern deutlich zu verbessern. Im Rahmen dieser Einführung haben wir auch eng mit unserer IT-Abteilung zusammengearbeitet, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden für den Umgang mit diesen Tools optimal vorbereitet sind. Look & Feel-Schulungen und Grundlagenschulungen für die Keyuser wurden durchgeführt, um den Übergang so reibungslos wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass die neuen Funktionen effektiv genutzt werden können. Der vollständige Rollout von Microsoft 365 ist für Anfang 2025 geplant und wird einen bedeutenden Schritt in der Vereinheitlichung und Flexibilisierung unserer Arbeitsweise darstellen. Neben der Einführung von Microsoft 365 haben wir

uns auch dafür entschieden, ein neues Intranet aufzubauen, das den digitalen Arbeitsplatz widerspiegeln und den Einstieg in den Arbeitsalltag erleichtern soll. In enger Zusammenarbeit mit einem externen Partner haben wir die Weichen für ein modernes und benutzerfreundliches Intranet gestellt, das eine zentrale Anlaufstelle für alle internen Prozesse und Informationen der Genossenschaft bieten wird. Dieses Intranet wird den Mitarbeitenden einen schnellen Überblick über alle relevanten Informationen und Ressourcen ermöglichen, von internen Prozessen über Projektinformationen bis hin zu wichtigen Terminen und Dokumenten.

Die Einführung und Fertigstellung des neuen Intranets ist für 2025 geplant und wird dazu beitragen, die Transparenz und Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft weiter zu stärken. Durch die Integration von Microsoft 365 und dem neuen Intranet schaffen wir eine umfassende, cloud-basierte Arbeitsumgebung, die uns mehr Flexibilität und Effizienz in der täglichen Arbeit ermöglicht.

Die digitale Transformation verändert die Art und Weise, wie wir miteinander kommunizieren, arbeiten und Entscheidungen treffen. Durch die Einführung von cloud-basierten Systemen können wir flexibler arbeiten, Daten in Echtzeit austauschen und uns noch schneller an neue Herausforderungen anpassen. Ein wichtiger Bestandteil dieses Wandels ist die

enge Einbindung unserer Mitarbeitenden in den Prozess. Die Abteilung Digitalisierung legt großen Wert darauf, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv mitzunehmen und ihre Expertise und Erfahrungen in die Entwicklung und Implementierung neuer Lösungen einzubringen. In diesem Zusammenhang wurden Keyuser benannt, die als Ansprechpartnerinnen und -partner fungieren und ihre Kolleginnen und Kollegen durch den Umstellungsprozess begleiten.

Wir haben Workshops und regelmäßige Abstimmungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle Beteiligten gut informiert und vorbereitet sind. Nur durch diese enge Zusammenarbeit kann der digitale Wandel erfolgreich gestaltet werden.

Die Einführung von cloud-basierten Systemen – wie Wowiport, IVM Pro und Microsoft 365 – stellt nicht nur einen technologischen, sondern auch einen IT-strategischen Wendepunkt dar. Die Umstellung auf diese Systeme in die Cloud war eine große Herausforderung, die nicht nur technisches Know-how erforderte, sondern auch eine präzise Planung und Zusammenarbeit aller Beteiligten. Besonders hervorzuheben ist die enge Kooperation zwischen der IT-Abteilung und den Fachabteilungen. Dieser intensive Austausch stellt sicher, dass die Cloud-Lösungen optimal in unsere Arbeitsprozesse integriert werden und auch künftig den Anforderungen einer modernen, flexiblen Arbeitsumgebung gerecht werden.

GESUNDHEITSFÖRDERUNG – MOTIVIERT UND HÄLT FIT

Die Gesundheitsförderung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind essentiell für die Zukunftssicherung unserer Genossenschaft. In einer Zeit, in der Stress, Burnout und körperliche Erkrankungen stark zugenommen haben, erkennen wir die Notwendigkeit, für das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden zu sorgen. Eine gezielte Gesundheitsförderung kann nicht nur die Lebensqualität verbessern, sondern auch die Produktivität und Motivation steigern.

Deshalb bieten wir ein positives Arbeitsumfeld mit verschiedenen Arbeitszeitmodellen, zahlreichen Weiterbildungsmöglichkeiten und Chancengleichheit. Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Prävention haben wir in unseren Unternehmensleitlinien

fest verankert. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze, an denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicher und unfallfrei arbeiten können.

Nicht nur flexible Arbeitszeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielen hierbei eine wesentliche Rolle, sondern natürlich auch in diesem Zusammenhang die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Wenn Mitarbeitende ihr Privat- und Arbeitsleben optimal aufeinander abstimmen können, steigt die Produktivität spürbar. So haben wir auch im Geschäftsjahr 2024 die Kernarbeitszeit abgeschafft. Eine regelmäßige Versorgung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit verschiedenen frischen Obstsorten aus der Region konnten wir weiterhin bereitstellen. Die Nachfrage nach diesem Angebot ist ungebrochen groß.

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

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

PERSONALPLANUNG/-ENTWICKLUNG

Seit vielen Jahren wird eine langfristige Personalbedarfsplanung im Unternehmen vorgenommen, um den Personalbedarf genau zu ermitteln. Im vergangenen Geschäftsjahr gab es keinen altersbedingten Personalabgang. Aufgrund von Kündigungen aus verschiedenen Gründen heraus, wurde eine Stelle im Grün- und Freiflächenmanagement sowie eine Hausmeisterstelle neu besetzt. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir nach dem Ausscheiden des Technischen Vorstandes einen Technischen Leiter gewinnen können.

Der Schwerpunkt der Weiterbildung der Mitarbeitenden lag auch im Jahr 2024 entsprechend der Arbeitsaufgaben in fachspezifischen Themen. Viele Weiterbildungen finden seit dem Ende von Corona wieder in Präsenz statt, aber auch die digitale Weiterbildung, vor allem auch aus ökologischen Gründen, findet mehr und mehr Zuspruch.

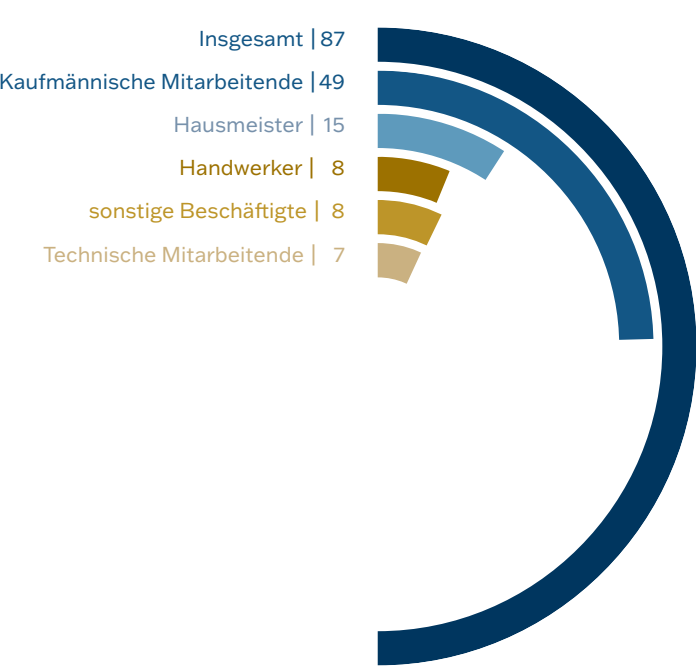
Seit vielen Jahren werden in der Genossenschaft Immobilienkauffrauen/-männer ausgebildet. Die Zahl der Bewerbungen ist im Jahr 2024 rasant angestiegen. So konnten wir aus insgesamt 83 Bewerbern zwei Auszubildende auswählen.

Für den Praxisplatz des Dualen Studiums der Immobilienwirtschaft wurde 2024 wieder eine Studierende vertraglich gebunden.

Nach der 3-jährigen Ausbildung haben zwei Auszubildende im Sommer und im Winter ihre Prüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau erfolgreich abgelegt. Beide Auszubildende wurden danach bei der Genossenschaft im Forderungsmanagement und im Quartiersmanagement übernommen.

PERSONALBESTAND

Die nachstehende Tabelle weist den Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG per 31.12.2024 aus (ohne Vorstand/ohne Auszubildende):



Der Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Dies resultiert daraus, dass wir unmittelbar nach dem Weggang von Mitarbeitern neue Mitarbeitende gewinnen konnten.

Circa ein Drittel unserer Mitarbeiter arbeitet in Teilzeit oder ist geringfügig beschäftigt. Der männliche Anteil der Mitarbeiter im Gesamtpersonalbestand ist mit 57,3 % gegenüber den weiblichen Angestellten mit 42,7 % deutlich höher und gegenüber 2023 weiterhin angestiegen. Bei den Führungskräften liegt der männliche Anteil nach wie vor bei 100 %.

DANK AN DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

It's a peoples business – es ist eine Angelegenheit der Menschen. Und nicht nur das – es ist ein Geschäft, das nur Menschen betreiben können. Menschen mit Herz, mit Empathie für ihre Mitmenschen und mit dem Gespür für die Wünsche und Erwartungen unserer Mieterinnen und Mieter. Diese Rolle füllen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus – mit Herzblut, mit Umsicht und mit viel Einsatz.

In unserer von vielen kleinen, aber auch großen Krisen geschüttelten Welt und den vielen Auswirkungen bis hinein in das tägliche Leben von uns allen, verlangt das von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern viel ab. Denn viele Herausforderungen wirken gleichzeitig und alle spiegeln sich auch in unserer täglichen Arbeit wider. Viele neue interne Maßnahmen, wie die Vorbereitung der neuen Soft- und Hardware am Arbeitsplatz, neue Gesetze, Verordnungen und Handlungsanweisungen beeinflussen unsere Arbeitszeit.

Bei all den Veränderungen geht es unserer Branche, wie vielen Wirtschaftsbereichen: die tägliche Arbeit endet nicht auch wenn sich die Welt um uns herum verändert. Es werden lediglich die Problemlagen größer und die Bereitschaft sich damit zu arrangieren ist nicht überall gleich groß. Aber die Menschen wohnen natürlich weiterhin – unser Geschäftsmodell ist damit einerseits besonders krisensicher gegenüber konjunkturellen Schwankungen – denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Zum anderen enthält die Krisenfestigkeit aber auch eine enorme Verpflichtung. Denn wir werden alle auch damit konfrontiert, dass es einer großen Zahl von Mieterinnen und Mietern nicht ähnlich gut geht. Das Erleben der Krisen macht viele Menschen weniger kompromissbereit. Wirtschaftliche Unsicherheit und Existenznöte verschärfen Probleme im Miteinander.

Die daraus resultierenden Probleme, Überforderungen unserer Mitglieder und Mieterinnen und Mieter versuchen wir zu lösen und tragen dazu bei, das Versprechen der Genossenschaft auf ein gutes und dauerhaftes Wohnen einzulösen. 2024 haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr viel geleistet, um unsere Hauptaufgabe zu erfüllen – das Wohnen in der Genossenschaft mit hoher Qualität. Dies immer menschlich zugewandt, ansprechbar und einfach da für alle Mieterinnen und Mieter.

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.

Es ist das eine, diese Werte nur zu benennen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen aber für diese Werte und verkörpern sie. Dafür einen großen und herzlichen Dank!

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

Bei all den Veränderungen geht es unserer Branche wie vielen Wirtschaftsbereichen: die tägliche Arbeit endet nicht, auch wenn sich die Welt um uns herum verändert.



NACHHALTIGKEITSBERICHT

SOZIALE VERANTWORTUNG

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

Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales stehen gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Säule Soziales weder ein unnötiges Extra oder ganz grundsätzlich verzichtbar, sondern wichtiger Bestandteil jeder Nachhaltigkeitsstrategie. Denn unser unternehmerisches Handeln ist niemals nur wirtschaftlich, Entscheidungen für oder gegen ein Produkt oder eine Verfahrensweise sind nicht ausschließlich nur ökologisch. Unser Handeln hat immer ökonomische, ökologische und soziale Folgen. Ökologische sinnvolle Entscheidungen können beispielsweise zunächst zu höheren Kosten führen, wie beim Beispiel der regenerativen Energien oder höhere Wohnungsstandards und Modernisierungen führen zu höheren Mieten. Es gibt keine einseitige Konzentration der Nachhaltigkeit auf ausschließlich ökologische Aspekte und auch nicht auf nur wirtschaftliche Effekte.

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

SOZIALE VERANTWORTUNG UND SOZIALER ASPEKT DER WOHNUNGSVERSORGUNG

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

Drei Grundsätze für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung:

- Die Wohnung muss angemessen sein hinsichtlich ihrer Größe, Ausstattung und Wohnkomfort.
- Die Wohnung muss erreichbar sein; zugänglich oder erreichbar im physisch/technischen 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: eine Wohnung beim Bauverein soll angemessen sein, zugänglich und auf Dauer leistbar. Diese Grundsätze sind prägend für die Wohnungsbestandsentwicklung und die Ausrichtung auf die Mieter- und Kundenwünsche der Genossenschaft.

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

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

Erreichbarkeit

Das Durchschnittsalter aller Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft beträgt aktuell ca. 53 Jahre. Dabei ist Altersverteilung innerhalb der Bewohnerschaft ziemlich zweigeteilt. Eine große Zahl jüngerer Haushalte steht einer sehr großen Anzahl von Haushalten im Rentenalter gegenüber. Unsere Gesellschaft wird insgesamt älter. Grundsätzlich wünschen wir uns das für alle und das ist eine sehr gute Entwicklung, 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 beständig zu – und damit auch die Angewiesenheit auf Wohnraum, der sich mit wenigen Stufen erreichen lässt.

Teilweise nehmen an Wohnstandorten der Genossenschaft 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 diesen Wohngebieten zukünftig nicht aus.

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

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung der Altersstruktur an allen Standorten wird bis zum Jahr 2030 mit einer Anzahl von etwa 2.000 bis 2.200 Seniorhaushalten 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 % des Wohnungsbestandes. Diese Modernisierung wird allerdings mit Blick auf die Mietenentwicklung nur möglich sein, wenn entsprechende Förderprogramme zur Verfügung stehen. Dies war bedauerlicherweise im Jahr 2024 nicht der Fall.

Bezahlbarkeit

Der Preisanstieg in vielen Lebensbereichen ist unübersehbar, auch wenn die Inflation gegenüber der drastischen allgemeinen Preiserhöhung im Jahr 2023 im Jahr 2024 wieder etwas zurückging. Die Inflation war aber auch 2024 noch hoch. Auch wenn die allgemeine Wohnkosten- und Mietpreisentwicklung nicht mehr so schnell anstieg wie in der jüngsten Vergangenheit, so sind auch die Mietpreise gestiegen.

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

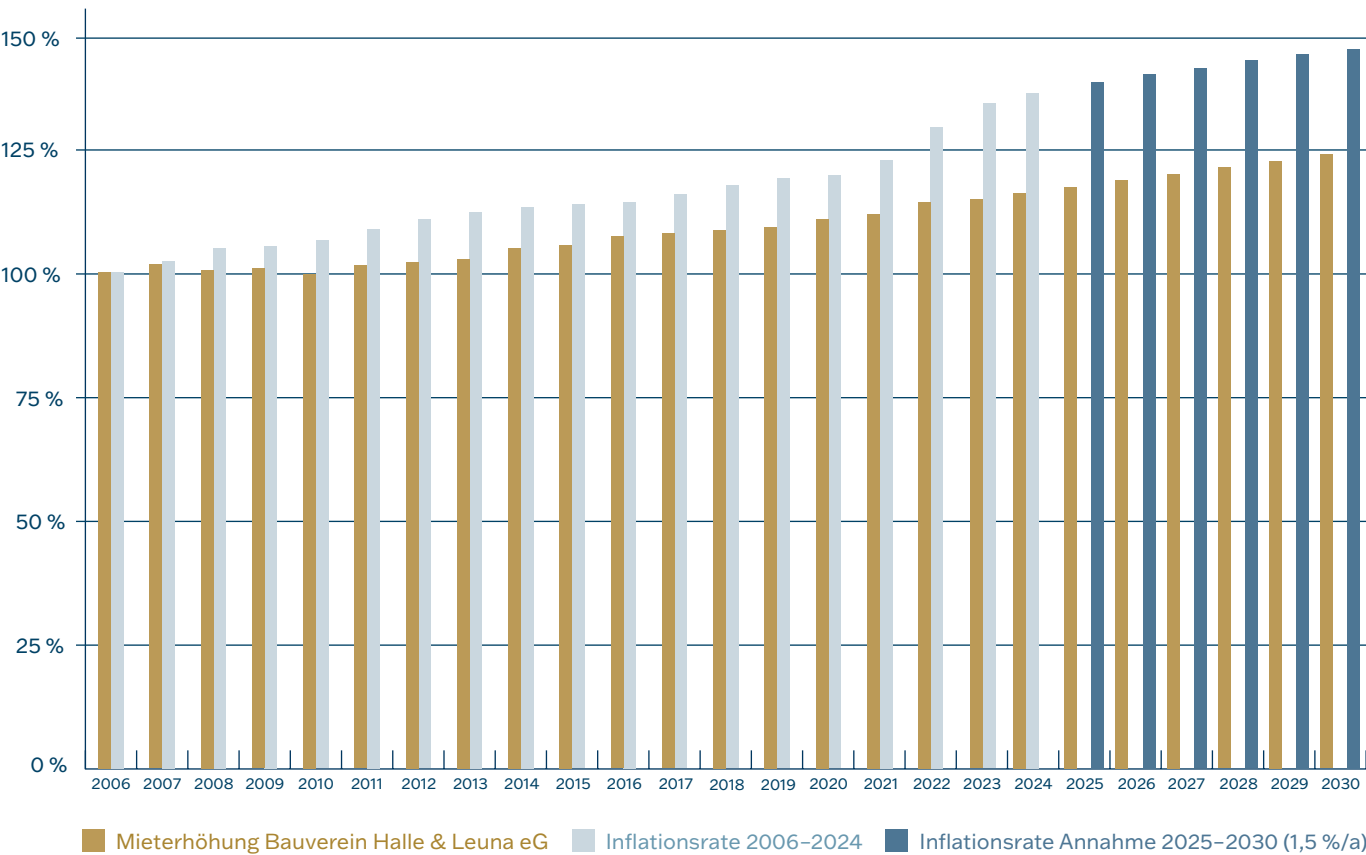
Im Geschäftsjahr 2024 wurde nach Vorlage eines neuen qualifizierten Mietspiegels im größeren Umfang die Miete erhöht, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 angesichts der dramatischen Inflationsentwicklung und der hohen Energiepreise auf Mieterhöhungen vollständig verzichtet wurde. In der Genossenschaft werden im Regelfall laufend moderate Mieterhöhungen durchgeführt. In deutlichen Zeitabständen von mindestens drei Jahren in den Liegenschaften und immer nur in kleinen Schritten. Auf diese Weise werden die wahrnehmbaren Preissteigerungen für die Genossenschaft zumindest teilweise ausgeglichen, der soziale Grundanspruch auf bezahlbares Wohnen in der Genossenschaft bleibt aber gewahrt. Deutlich wird dies an einer Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung.

So bleibt die künftige Mietbelastung bei moderaten Mieterhöhungen deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerung, ausgedrückt durch die jährliche Inflationsrate. Für diese wurde in der Planung als Referenzwert ein sehr niedriger Wert von durchschnittlich 1,5 % jährliche Steigerung angenommen (Preisstabilität herrscht hingegen nach Ansicht der Europäischen Zentralbank sogar bei bis zu 2 % jährlicher Preissteigerung!).

So stiegen die Mieten in den letzten 18 Jahren um insgesamt 19 % auf aktuell durchschnittlich 5,47 €/m²/Monat (2006: 4,60 €/m²/Monat). Die Inflationsrate stieg allerdings von 2006 bis 2024 um 39 % 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.

Darstellung des Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und allgemeiner Preissteigerung



HILFEVEREIN DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA e.V.

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

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

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



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Der Corporate Governance Bericht der Genossenschaft orientiert sich am Deutschen Corporate Governance Kodex. Geplant war dieser Kodex ursprünglich als eine freiwillige Leitlinie, um Grundsätze guter, fairer und transparenter Unternehmensführung in die deutsche Wirtschaft einzuführen. Gerade in börsennotierten Gesellschaften sollten durch den Kodex Anleger und Aktionäre über Unternehmensentscheidungen besser informiert werden, um diese hinsichtlich ihrer Anlage in diese Unternehmen zu schützen.

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

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

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

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

VERPFLICHTUNG ZUR TRANSPARENZ

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf eine betriebliche Altersversorgung. Dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied wird ein Dienstwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Gesamtvergütung des Vorstandes setzt sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt zusammen:

feste Vergütung	144.000,00 Euro
variable Vergütung	20.196,98 Euro
Gesamtvergütung	164.196,98 Euro

Vergütung des Aufsichtsrates

Die sieben Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Jahresvergütung von insgesamt 62.783,33 Euro. In dieser Summe sind die Vergütungen für jede gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, Ausschusssitzungen, Fahrtkosten und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Vergütung der Mitgliedervertreter

Die Mitgliedervertreter erhalten seit 2015 eine angemessene Vergütung anstelle der früheren Sitzungsgelder und Fahrtkosten zu Sitzungen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 an die 59 Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter 17.400,00 Euro als Jahresvergütung ausgezahlt.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft lässt neben dem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung ausgewählte Tätigkeiten für Ihre Mitglieder durch Tochtergesellschaften erbringen. Im Fall unserer Genossenschaft als verbundene Gesellschaft, was nichts anderes heißt, als das hier eine 100 % Beteiligung vorliegt. Die jeweilige Tochtergesellschaft also ausschließlich im Besitz der Genossenschaft ist. Das stellt nochmals mehr sicher, dass mit diesen Töchtern die genossenschaftlichen Ziele erreicht werden können!

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

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

Bauverein Energie & Service GmbH

Die Bauverein Energie & Service GmbH erbringt unmittelbar Leistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder. Diese Leistungen beziehen sich auf den Betrieb und die Wartung von Energie- und Heizungsanlagen sowie die Überwachung und Sicherstellung des laufenden Betriebes dieser Anlagen. 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, Wasser und Warmwasser, die daraus resultierende Verbrauchserfassung und die Ausrüstung und Wartung der Wohnungen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern. Diese Leistungen stehen den Mitgliedern der Genossenschaft zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

Außerdem ist die Bauverein Energie & Service GmbH an innovativen Projekten der Genossenschaft beteiligt. So erzeugt die Gesellschaft in Blockheizkraftwerken Strom, der zu günstigen Konditionen den Mitgliedern zur Verfügung steht. Die im größeren Quartiersmaßstab installierte umweltfreundliche, nachhaltige und kostensparende Wärmeversorgung sowie eine umfassende und unabhängige Elektroenergieerzeugung mit einem Blockheizkraftwerk im Lutherviertel in Halle gewährleistet außerdem Einspareffekte für die Mitglieder der Genossenschaft. Die Bauverein Energie & Service GmbH unterstützt die Genossenschaft maßgeblich bei der Umsetzung der Verbrauchsinformationen für die Mieterinnen und Mieter gemäß der Heizkostenverordnung.

BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

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

JAHRESABSCHLUSS 2024



BILANZ

zum 31. Dezember 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2024

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2024 der
Bauverein Halle & Leuna eG

AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.187,38		60.832,12
		45.187,38	60.832,12
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	195.594.032,99		198.799.534,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.297.850,36		6.482.906,11
Grundstücke ohne Bauten	4.743.411,76		4.743.411,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1,02		1,02
Technische Anlagen	243.025,26		269.901,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	265.045,36		192.296,10
Bauvorbereitungskosten	244.469,15		131.045,64
Geleistete Anzahlungen	19.280,35		52.836,00
	207.407.116,25		210.671.932,09
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.728.962,32		1.728.962,32
Andere Finanzanlagen	404.131,34		373.722,93
	2.133.093,66		2.102.685,25
Anlagevermögen insgesamt	209.585.397,29		212.835.449,46
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	13.676.780,02		12.958.169,66
Andere Vorräte	34.904,32		135.002,92
Geleistete Anzahlungen	20.060,43		20.234,20
	13.731.744,77		13.113.406,78
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	244.014,38		219.583,02
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.913,42		8.215,90
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	540.581,92		636.290,43
Sonstige Vermögensgegenstände	2.445.153,42		1.627.353,34
	3.245.663,14		2.491.442,69
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.759.468,42		7.942.691,35
	5.759.468,42		7.942.691,35
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	87.039,70		59.605,98
	87.039,70		59.605,98
Bilanzsumme	232.409.313,32		236.442.596,26

PASSIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.924,90		326.581,04
der verbleibenden Mitglieder	6.082.775,99		6.092.614,25
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.950,00		7.650,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *** 55.926,48 Euro ***			(55.926,48)
	6.418.650,89		6.426.845,29
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 *** 260.200,00 Euro ***	5.393.130,67		5.132.930,67
			(319.200,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt *** 2.872.780,00 Euro ***	44.272.315,77		41.399.535,77
			(1.701.562,86)
	105.726.057,68		102.593.077,68
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	2.601.294,66		3.191.980,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	260.200,00		319.200,00
	2.341.094,66		
Eigenkapital insgesamt	114.485.803,23		111.892.702,97
Sonderposten			
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.474.754,38		1.506.930,84
	1.474.754,38		1.506.930,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.683.645,71		2.784.653,32
Sonstige Rückstellungen	1.557.025,18		1.435.179,97
	4.245.970,89		4.219.833,29
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.716.574,60		100.787.068,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08		16.987,08
Erhaltene Anzahlungen	15.170.623,24		14.844.987,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	898.489,08		883.902,77
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.387.551,13		1.427.378,55
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	677.062,35		469.446,72
davon aus Steuern: *** 121.567,95 ***			(135.696,24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: *** 3.251,10 ***			(5.613,48)
	111.867.287,48		118.429.771,25
Rechnungsabgrenzungsposten			
	335.497,34		393.357,91
	335.497,34		393.357,91
Bilanzsumme	232.409.313,32		236.442.596,26

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	40.737.632,93	37.527.792,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.996,79	261.150,05
	41.032.629,72	
Erhöhung/(-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	718.610,36	2.035.490,62
	718.610,36	
Andere aktivierte Eigenleistungen	93.776,45	30.436,27
	93.776,45	
Sonstige betriebliche Erträge	1.302.932,69	1.380.286,83
	1.302.932,69	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	23.838.963,33	22.089.107,88
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	25.308,72	23.183,25
	23.864.272,05	
Rohergebnis	19.283.677,17	19.122.864,88
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.389.471,86	3.460.689,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	757.630,50	711.449,77
davon für Altersversorgung: *** 575,72 ***	4.147.102,36	(2.774,44)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.747.524,04	7.219.101,22
	7.747.524,04	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.519.938,36	2.158.795,92
	2.519.938,36	
Erträge aus Beteiligungen	391.653,51	486.693,12
davon aus verbundenen Unternehmen *** 486.693,12 ***	391.653,51	(486.693,12)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen *** 0,00 ***	0,00	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	193.627,01	176.980,87
davon aus Verwarentgelt *** 0,00 ***	193.627,01	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.178.130,67	2.385.226,90
	2.178.130,67	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.756,10	177,00
Ergebnis nach Steuern	3.260.506,16	3.851.098,23
Sonstige Steuern	659.211,50	659.118,23
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	2.601.294,66	3.191.980,00
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	260.200,00	319.200,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)	2.341.094,66	2.872.780,00

ANHANG – JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

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 31.12.2024 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 14.06.2023 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 2024 herangezogen worden (72,14 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. 2b EstG abgeschrieben. Die Restnutzungsdauer der in 2018 zurückerworbenen Bestände wurde neu bewertet. Diese weisen Abschreibungssätze zwischen 3,0 und 3,6 % auf. Die Tiefgarage wurde mit 3,3 %, das Geschäftsgebäude mit 4,0 %, die Stützpunkte mit 2,5 % bis 4,0 % und das Grundstückszubehör mit 6,7 % und 10,0 % abgeschrieben. Außenanlagen, Garagen, Pkw-Stellplätze und Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit 10,0 % abgeschrieben.
Technische Anlagen	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Hausanschlusstationen (HAST) wurden linear mit 7,0 % und die Gasthermen linear mit 4,0 % abgeschrieben.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	Fortgeführte Anschaffungskosten. Linear in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einer Anschaffungskostenspanne von 250,00 bis 1.000,00 Euro wurden auf 5 Jahre, einschließlich des Anschaffungsjahres, linear verteilt. Abgeschriebene Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, außer Wirtschaftsgüter im Sammelposten, verbleiben mit einem Erinnerungswert im Buchwerk.

5. Zum 31.12.2024 wurden für sämtliche Gebäude der Genossenschaft Ertragswertberechnungen durchgeführt. Der Ertragswert entspricht dabei der Summe der über die jeweilige Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelten und mit dem Kapitalisierungszins abgezinsten Bewirtschaftungsergebnissen. Den Berechnungen lag dabei ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % zugrunde. Ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergibt sich, wenn der Buchwert mittelfristig den ermittelten Ertragswert übersteigt.

Für Gebäude, die in den Vorjahren wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben wurden, wurde überprüft, ob die Gründe für die vorgenommenen Abschreibungen am 31.12.2024 noch bestehen. Dabei wurde ebenfalls der Ertragswert der Gebäude zugrunde gelegt.

PASSIVA

- 1. Der im Zuge der Verschmelzung der Bauverein Denkmal GmbH auf die Bauverein Halle & Leuna eG entstandene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde im Geschäftsjahr 2024 planmäßig in Höhe 32.176,46 Euro ratierlich aufgelöst.
- 2. 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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

- 1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt (Anlage 1).
- 2. Im Ergebnis der Ertragswertberechnung wurde bei zwei Objekten in Bitterfeld in Summe 420,3

- 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 den Angaben der SwissLife. Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2024 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.

- Geschäftsjahren ergibt sich ein um 20.150 Euro höherer Rückstellungsbetrag für Altersversorgungsverpflichtungen (Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB).
- 3. 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.
 - 4. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).

Tsd. Euro außerplanmäßig abgeschrieben. Auf in der Vergangenheit vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen erfolgte bei einem Objekt in Halle-Neustadt eine Zuschreibung unter der Berücksichtigung der nachzuholenden Planabschreibung in Höhe von 83,8 Tsd. Euro gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

- 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 13.676,8 Tsd. Euro (Vorjahr 12.958,2 Tsd. Euro) ausgewiesen. Diese wurden um prognostizierte Leerstandsausfälle und Eigennutzung in Höhe von 1.311,1 Tsd. Euro (Vorjahr 1.090,0 Tsd. Euro) wertberichtigt. Darüber hinaus sind unter dem Posten Geleistete Anzahlungen die Betriebskosten im Rahmen von Hausgeldzahlungen für die im WEG-Bestand befindlichen Wohnungen enthalten.
- 6. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2024 mit 509,3 Tsd. Euro (Vorjahr 395,8 Tsd. Euro) gemäß § 253 Abs. 4 HGB einzelwertberichtigt. Daneben wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit vorgenommen.
- 7. Von den Forderungen bzw. Flüssigen Mitteln haben eine Restlaufzeit über ein Jahr:

	Geschäftsjahr Tsd. Euro	Vorjahr Tsd. Euro
Forderungen aus Vermietung	128,0	100,0
Sonstige Vermögensgegenstände	12,3	20,1
Flüssige Mittel	173,6	191,1
Gesamtbetrag	313,9	311,2

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 1. Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung bzw. Bedeutung sowie aperiodische Erträge enthalten. Diese umfassen insbesondere Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 83,8 Tsd. Euro, Erträge aus Schadenersatzforderungen in Höhe von 78,3 Tsd. Euro sowie Erträge aus Schadensausgleichen durch Versicherungen in Höhe von 813,1 Tsd. Euro.

- 8. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Forderungen bestehen nicht.
- 9. Von den 5.759,5 Tsd. Euro Flüssige Mittel sind 173,6 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 538,4 Tsd. Euro, Rückstellungen für Verwaltungskosten 288,0 Tsd. Euro, Rückstellungen für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 302,0 Tsd. Euro und Rückstellungen für Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung 153,0 Tsd. Euro.
- 11. Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte und Sicherungsurrogate gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2).
- 12. In den Erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2024 in Höhe von 15.170,6 Tsd. Euro auf die noch nicht abgerechneten Heiz-, Warmwasser- und anderen Betriebskosten ausgewiesen.
- 13. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 173,9 Tsd. Euro enthalten.
- 14. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Verbindlichkeiten bestehen nicht.

D. SONSTIGE ANGABEN

- 1. Haftungsverhältnisse gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung bestehen zum 31.12.2024 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 294,3 Tsd. Euro aus Bauaufträgen zum Einbau von Aufzugsanlagen und Wohnhofprojekten, welche im Geschäftsjahr 2025 fällig werden.
- 4. Die Genossenschaft hält nachfolgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Unternehmen – Name, Sitz lt. Register	Eigenkapital zum 31.12.2024 Euro	Jahresergebnis für 2024 Euro	Kapitalanteil zum 31.12.2024 %
Bauverein Energie & Service GmbH, Halle (Saale)	3.615.579,62	210.000,00	100,0
Bauverein Verwaltungsge- sellschaft mbH, Halle (Saale)	158.010,69	3.341,31	100,0

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	1,00	0,00
Kaufmännische Mitarbeiter	31,50	16,75
Technische Mitarbeiter	6,75	0,00
Hausmeister/Hauswarte	9,75	5,00
Handwerker	8,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,00	7,50
Gesamt	57,00	29,25

- 7. Außerdem wurden durchschnittlich 8,25 (2023 = 8,25) Auszubildende beschäftigt.
- 8. Mitgliederbewegung (verbleibend)

Anfangsbestand 01.01.2024	Zugang 2024	Abgang 2024	Schlussbestand 31.12.2024
8.244	481	500	8.225

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 von 6.092.614,25 Euro um 9.838,26 Euro auf 6.082.775,99 Euro reduziert. Die Mitglieder haften gegenüber der Genossenschaft mit den übernommenen Anteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- 9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg
- 10. An die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.
- 11. Mitglieder des Vorstandes:
Vor- und Zuname
Guido Schwarzendahl
Michael Schunke
- 12. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Vor- und Zuname Funktion
Dr. Michael Schädlich Vorsitzender
Tobias Just Stellvertretender Vorsitzender (zum 18.06.2024 ausgeschieden)
Franziska Weidner Stellvertretende Vorsitzende (ab 19.06.2024)
Mario Schneider Schriftführer
Lutz Strecker Stellvertretender Schriftführer
Dr. Thomas Brümmer
Thomas Felke
Dr. Katja Pähle
- 13. Der Vertreterversammlung wird nach gemeinsamer Beratung und getrennter Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen, gemäß § 29 Buchstabe m in Verbindung mit § 39 Absatz 2 und § 35 Absatz 1 Buchstabe c der Satzung, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von insgesamt 2.601.294,66 Euro

- a) in die „Gesetzliche Rücklage“ 260.200,00 Euro gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.341.094,66 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung einzustellen.
- b)

Halle (Saale), den 25.04.2025


Guido Schwarzendahl
Vorstand


Michael Schunke
Vorstand



Der Giebel im Weidaweg ist ein echter Hingucker im Quartier

ANHANG JAHRESABSCHLUSS

Entwicklung des Anlagevermögens im
Geschäftsjahr 2024 (Anlagespiegel) in Euro

Vermögens- position	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts- jahres 2024	Abgänge des Geschäfts- jahres 2024	Umbuchung +/- 2024	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2024	Abschreibung Geschäftsjahr 2024		Außerplanmäßige Abschreibung des Geschäftsjahres	Anteilig auf Zugang 2024	Anteilig auf Abgang 2024	Anteil auf Umbu- chung 2024	Zuschreibungen/ Korrektur frühere Jahre	Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			Euro	Euro			Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	884.518,87	13.328,00	34.503,43	0,00	863.343,44	823.686,75	28.970,74		0,00	0,00	34.501,43	0,00	0,00	818.156,06	45.187,38	60.832,12
Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	365.980.407,13	3.993.707,34	0,00	130.295,94	370.104.410,41	167.180.872,77	6.985.152,75		420.324,69	0,00	0,00	0,00	75.972,79	174.510.377,42	195.594.032,99	198.799.534,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.505.536,75	0,00	0,00	0,00	13.505.536,75	7.022.630,64	185.055,75		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.207.686,39	6.297.850,36	6.482.906,11
Grundstücke ohne Bauten	6.902.089,18	0,00	0,00	0,00	6.902.089,18	2.158.677,42	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.158.677,42	4.743.411,76	4.743.411,76
Bauten auf fremden Grundstücken	42.592,71	0,00	0,00	0,00	42.592,71	42.591,69	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.591,69	1,02	1,02
Technische Anlagen	1.305.105,35	0,00	0,00	0,00	1.305.105,35	1.035.204,25	26.875,84		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.080,09	243.025,26	269.901,10
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	1.321.249,40	166.226,31	367.237,56	0,00	1.120.238,15	1.128.953,30	93.358,01		0,00	0,00	367.118,52	0,00	0,00	855.192,79	265.045,36	192.296,10
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	131.045,64	243.719,45	0,00	-130.295,94	244.469,15	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244.469,15	131.045,64
Geleistete Anzahlungen	52.836,00	19.280,35	52.836,00	0,00	19.280,35	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.280,35	52.836,00
Sachanlagen	389.240.862,16	4.422.933,45	420.073,56	0,00	393.243.722,05	178.568.930,07	7.290.442,35		420.324,69	0,00	367.118,52	0,00	75.972,79	185.836.605,80	207.407.116,25	210.671.932,09
Finanzanlagen																
Anteile an verbun- denen Unternehmen	1.741.462,32	0,00	0,00	0,00	1.741.462,32	12.500,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	1.728.962,32	1.728.962,32
Ausleihungen an verb. Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	377.914,29	26.217,05	0,00	0,00	404.131,34	4.191,36	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	4.191,36	0,00	404.131,34	373.722,93
Finanzanlagen	2.119.376,61	26.217,05	0,00	0,00	2.145.593,66	16.691,36	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	4.191,36	12.500,00	2.133.093,66	2.102.685,25
Anlagevermögen insgesamt	392.244.757,64	4.462.478,50	454.576,99	0,00	396.252.659,15	179.409.308,18	7.319.413,09		420.324,69	0,00	401.619,95	0,00	80.164,15	186.667.261,86	209.585.397,29	212.835.449,46

ANHANG JAHRESABSCHLUSS

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

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024 in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.716.574,60 (100.787.068,64)	6.832.927,53 (7.022.404,30)	24.637.960,16 (24.569.733,87)	62.245.686,91 (69.194.930,47)	93.716.574,60 (100.787.068,64)	Grundschild (Grundschild)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08 (16.987,08)	4.732,53 (0,00)	0,00 (4.732,53)	12.254,55 (12.254,55)	16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung (Hinterlegung)
Erhaltene Anzahlungen	15.170.623,24 (14.844.987,49)	15.170.623,24 (14.844.987,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	898.489,08 (883.902,77)	744.556,61 (712.475,01)	125.000,00 (125.000,00)	28.932,47 (46.427,76)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.387.551,13 (1.427.378,55)	1.387.551,13 (1.427.378,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	162.863,17 (71.092,10)	Sicherheitseinbehalt (Sicherheitseinbehalt)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	677.062,35 (403.858,13)	584.529,50 (319.996,83)	44.921,04 (34.913,45)	47.611,81 (48.947,85)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	111.867.287,48 (118.364.182,66)	24.724.920,54 (24.327.242,18)	24.807.881,20 (24.734.379,85)	62.334.485,74 (69.302.560,63)	93.716.574,60 (100.787.068,64)	Grundschild
					16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung
					162.863,17 (71.092,10)	Sicherheitseinbehalt
Sicherung insgesamt					93.896.424,85 (100.875.147,82)	



Grüne Oase mitten im Lutherviertel: Klimahof Turmstraße-Brucknerstraße



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 7.511 Wohnungen und ist eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt. Der größte Teil der Wohnungsbestände liegt in Halle (Saale), kleinere Wohnungsbestände befinden sich in Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen.

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

1.1 GESCHÄFTSMODELL

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

Variantenreiche Wohnungen verschiedener Bauklassen in vielfältigen Lagen binden nachhaltig und dauerhaft Mieter und sichern der Genossenschaft einen Attraktivitätsvorteil auf dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt.

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

Der Bauverein verfolgt eine differenzierte Unternehmensstrategie, die auf eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ausgerichtet ist. Die Umsetzung geplanter Maßnahmen zur Unternehmensentwicklung trug im Berichtszeitraum zu einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bei.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der Bauverein Halle & Leuna eG wurde im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Bestandsportfolio lediglich durch eine Änderung von Nutzungsarten verringert. Außerdem wurde ein Bestandszukauf für 2025 am Standort Weißenfels vorbereitet.

In den nächsten Jahren prägen die weitere Bestandsentwicklung mit nachträglichen Aufzugseinbauten und Balkonanbauten, die Anforderungen der zweiten Sanierungswelle, aber insbesondere die Anpassung an den Klimawandel die Agenda. Angesichts der Vielzahl der Herausforderungen ist damit zumindest mittelfristig ein das Portfolio ergänzender Neubau nicht vorgesehen. Angesichts des bis 2034 objekt-konkret 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 immer noch hohe Kapitaldienstverpflichtungen bei aufwendigen Modernisierungen und Instandsetzungsmaßnahmen eingeschränkt. Angesichts der Objektqualitäten und Bauzustände ist dies hinnehmbar und kurzfristig vertretbar. In mittelfristigen Zeiträumen wird auch mit Hilfe von Darlehensaufnahmen das Portfolio weitgehend im Zuge der zweiten Sanierungswelle aufgewertet werden.

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

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb im Jahr 2024 in einem nach wie vor durch Krisen geprägten Umfeld weiterhin unbefriedigend. Die deutsche Wirtschaft schrumpfte 2024 das zweite Jahr in Folge. Hohe Energiekosten, ein hohes Zinsniveau und die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft verhinderten eine Erholung der Wirtschaftslage.

Im Jahresmittel 2024 sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % und damit im zweiten Jahr in Folge. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,2 % zurück. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Dazu beigetragen haben zunehmende Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten, unsichere wirtschaftliche Aussichten sowie ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und hohe Energiekosten.

Die konjunkturelle Perspektive ist weiterhin von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es noch keine Anzeichen für eine Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas hat sich im Jahresverlauf auf weitere Länder, wie den Libanon ausgeweitet. Hinzu kommt im Inland, dass neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft lastet. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen Haushalten Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen war sehr unterschiedlich: Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm

die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte als traditionell starke Stütze der Wirtschaft im Inland stiegen im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr. Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Zwar zählte auch 2024, wie das Vorjahr, zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung – dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 178.000 auf 2.787.000 Menschen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen erwerbstätig (2023 45,9 Millionen Beschäftigte). Damit wurde der Vorjahreswert nochmals übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg resultierte erneut aus einer höheren Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und mehr zugewanderten Arbeitskräften.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt auf 6,0 % (Vorjahr: 5,7%).

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

In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2024 mit einem Wert von 7,7 % über dem Vorjahreswert (2023: 7,5 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den neun Vorjahren nach Bremen, Berlin, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in Deutschland.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2024 um +2,2 % an. Die Jahresteuersatzrate lag damit wieder niedriger als im Vorjahr (2023 +5,9 %). Die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank erwiesen sich damit als wirksam. Inflationsraten über 2 % wurden aber in der Vergangenheit selten überschritten – zuletzt im Jahre 2011. Die Inflationsrate ist gekennzeichnet durch eine hohe Kerninflation (Teuerungsrate ohne Energie und Nahrungsmittel) von 3,0 %. Diese Kenngröße verdeutlicht, dass die Teuerung weiterhin sehr hoch ist.

In den letzten drei Jahren waren die Energiepreise und die Entwicklungen am Energiemarkt im Fokus. 2024 verbilligten sich die Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %. Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 %. Strom, Heizöl und Erdgas führten mit nennenswerten Preissenkungen zu diesem Rückgang, Kraftstoffe und vor allem Fernwärme (+27,1 % gegenüber 2023) verteuerten sich allerdings deutlich. Bislang wurden die Preise im Versorgungsgebiet der Genossenschaft nur moderat erhöht, verglichen mit der Situation bei vielen anderen Energieversorgern und Stadtwerken – hier vor allem bei der Fernwärme. So zeichnete sich die allgemeine Verteuerung hier für die Mitglieder der Genossenschaft nicht so deutlich ab. Grund hierfür waren regelmäßig fest vereinbarte Preise mit langen Laufzeiten und eine langfristige Einkaufspolitik der jeweiligen Stadtwerke. Die hohe Teuerungsrate wirkt sich aber wahrnehmbar auf die Konsumbereitschaft und die Leistungsfähigkeit der Haushalte aus. Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang auch in dieser Krise als robust erwiesen – ist allerdings durch das massiv gestiegene Preisniveau bei Bauleistungen und Ausbauleistungen betroffen.

Langfristig wird die Wohnflächennachfrage und der Wohnflächenkonsum in Sachsen-Anhalt tendenziell zurückgehen. Hinzu kommt die weitere Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Haushaltszahl. Gemäß der noch aktuellen Bevölkerungsprognose wird sich der Bevölkerungsrückgang, ohne die kurzfristige Auswirkung der Bevölkerungszuwächse durch 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 2024 durch die weiter gestiegenen Baupreise und vor allem ein weiterhin hohes Preisniveau in nahezu allen Bereichen gekennzeichnet.

Der Wohnungsleerstand verringerte sich trotz weniger Kündigungen aber einer im Verhältnis zum Vorjahr etwas schwächeren Wohnungsnachfrage nicht weiter. Mitverursacher hierfür waren vor allem ausgebliebene Förderungen aufgrund der schlechten Haushaltssituation des Landes für nachträgliche Aufzugseinbauten. Denn dadurch blieb der angestrebte und auch in die perspektivische Entwicklung der Wohnungvergabe einberechnet verstärkte Vermietungseffekt aus. Darüber hinaus waren aber insgesamt nur im geringen Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen.

2.2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2024 einen bewirtschafteten Bestand von 7.511 Wohneinheiten auf. Außerdem wurden 690 sonstige Vermietungseinheiten (davon unter anderem 97 Gewerbeeinheiten und 348 Einheiten Pachtgelände), 838 Stellplätze und Pkw-Stellflächen in Parkhäusern und 182 Garagen bewirtschaftet. Die Gebäude weisen zum Stichtag einen Vollsanierungsgrad/Neubau von 76,6 % auf, 23,3 % der Gebäude sind teilsaniert und 0,1 % der Gebäude sind unsaniert.

Wesentliches Ziel bei der Hausbewirtschaftung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zu stabilisieren oder gar zu erhöhen. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 8,7 % (Vorjahr: 9,3 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 100,6 % (Vorjahr: 107,9 %). Die Vermietungsanschlussquote entwickelte sich damit nicht so wie geplant. Es wurde eine Anschlussquote von 107,8

% für das Jahr 2024 prognostiziert. Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,6 % (Vorjahr: 8,6 %). Insgesamt wurden damit im Jahr 2024 im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (652 Kündigungen) als neu vermietet (656 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2024 9,21 % (Vorjahr: 9,26 %). Prognostiziert wurde für das Jahresende eine Leerstandsquote von 8,37 %.

Die Jahressollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1.188,0 Tsd. Euro erhöht. Diese Steigerung resultiert aus der Mieterhöhung 2024 (1.101,4 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Aufzugseinbauten (22,2 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Balkonanbauten (14,6 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Modernisierungsmaßnahmen und damit einhergehenden temporären Mietminderungen -14,1 Tsd. Euro), Mietanpassungen bei Neuvermietung (64,4 Tsd. Euro) und aus Immobilienverkäufen (-0,4 Tsd. Euro).

Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,47 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,25 Euro/m² Wohnfläche). Im Geschäftsjahr 2024 entstanden leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 2.558,8 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.597,6 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr wurde die umfangreiche Analyse der Energiekennziffern für den ganzen Bestand fortgeschrieben und erste Maßnahmen für den Zeitraum bis 2033 definiert. Damit liegen fundierte Kenntnisse über die energetischen Qualitäten der Bestände, den objektweisen Emissionsgrößen von Treibhausgasen, eine Klassifizierung nach Beheizungssystemen und möglichen emissionsärmeren Alternativen vor. Auf dieser Grundlage wurde die weitere Dekarbonisierungsstrategie mit ersten Zielstellungen für die Genossenschaft erarbeitet.

Mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von 118,1 kWh/m²*Jahr und einem CO₂-Ausstoß von 23,8 kg/m²*Jahr ist der Wohngebäudebestand bereits auf einem guten Niveau. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 werden aktuell nahezu 64 % der CO₂-Emissionen eingespart und 50 % des Energieverbrauchs.

2.2.2 GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Die Bestandsanalyse der Grundstücke mit ihren aufstehenden Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie der unbebauten Grundstücke ergab zum 31.12.2024 eine Grundstücksfläche von insgesamt 643.780 m² (Vorjahr: 643.657 m²).

2.2.3 BAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2024 sind für die Gebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 4,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) angefallen.

Die Erhaltungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2024 auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro).

Die Bauleistungen des Geschäftsjahres 2024 wurden vollständig aus Eigenmitteln und Fördermitteln im Rahmen des Stadtumbaus Ost finanziert.

2.2.4 VERBUNDENE UNTERNEHMEN

BVG Bauverein Verwaltungsgesellschaft mbH

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist eine Bilanzsumme von 231,5 Tsd. Euro aus. Der Jahresüberschuss im Berichtszeitraum betrug 3,3 Tsd. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2024 auf 158,0 Tsd. Euro.

Bauverein Energie & Service GmbH

Die Bauverein Energie & Service GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft. Gegenstand dieser Gesellschaft ist das Errichten lassen und der Betrieb von Energie- sowie von zentralen und dezentralen Heizungsanlagen sowie Tätigkeiten betreffend die Überwachung, das Ablesen und die Berechnung der verbrauchten Energieeinheiten bei den einzelnen Abnehmern. Der Förderzweck ergibt sich dadurch, dass durch die Gesellschaft unmittelbar Leistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder erbracht werden. Diese Leistungen beziehen sich auf den Betrieb und die Wartung von Energie- und Heizungsanlagen, die Überwachung und Sicherstellung des laufenden Betriebes und die Ablesung und Abrechnungsvorbereitung von Verbrauchsmessgeräten und Energiezählern.

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

Der vorliegende geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist eine Bilanzsumme in Höhe von 5.304,4 Tsd. Euro aus und schließt im Berichtszeitraum mit einem Jahresüberschuss von 601,7 Tsd. Euro (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung) ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 3.615,6 Tsd. Euro.

2.3 DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 VERMÖGENSLAGE

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2024 und zum 31.12.2023 (nach Verrechnung der Betriebskostenbe-

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Anlagevermögen	209.585,4	95,8	212.835,4	95,2	-3.250,0
Umlaufvermögen					
- langfristig	185,9	0,1	203,4	0,1	-17,5
- mittelfristig	128,4	0,1	112,0	0,1	16,4
- kurzfristig	8.832,8	4,0	10.333,6	4,6	-1.500,8
Bilanzvolumen	218.732,5	100,0	223.484,4	100,0	-4.751,9
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	13.676,8		12.958,2		718,6
Bilanzsumme	232.409,3		236.442,6		-4.033,3

Passiva	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Eigenkapital	115.960,6	53,0	113.399,6	50,7	2.561,0
Fremdkapital					
- langfristig	96.009,4	43,9	103.007,6	46,1	-6.998,2
- mittelfristig	1.121,4	0,5	983,5	0,5	137,9
- kurzfristig	5.641,1	2,6	6.093,7	2,7	-452,6
Bilanzvolumen	218.732,5	100,0	223.484,4	100,0	-4.751,9
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	13.676,8		12.958,2		718,6
Bilanzsumme	232.409,3		236.442,6		-4.033,3

2.2.5 NEBENGESCHÄFTE

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

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

Die Abnahme des Bilanzvolumens um 2,1 % bzw. der Bilanzsumme um 1,7 % resultiert aus den nachfolgenden Einflüssen:

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 3.250,1 Tsd. Euro verringert. Dabei wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in das Finanzanlagevermögen in Höhe von insgesamt 4.462,5 Tsd. Euro und Zuschreibungen in Höhe von 80,2 Tsd. Euro insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7.319,4 Tsd. Euro, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 420,3 Tsd. Euro sowie die Abgänge in Höhe von 53,0 Tsd. Euro entgegen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um 1.500,8 Tsd. Euro verringert. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Verringerung des Bestandes an kurzfristigen Flüssigen Mitteln um 2.165,7 Tsd. Euro, der Verringerung des Bestandes von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 95,7 Tsd. Euro, der Verringerung der Anderen Vorräte

um 100,1 Tsd. Euro sowie der Erhöhung des Bestandes an Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 825,7 Tsd. Euro. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich um 16,4 Tsd. Euro erhöht.

Die Zunahme des Eigenkapitals wird insbesondere durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 2.601,3 Tsd. Euro beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 53,0 % (31.12.2023 = 50,7 %) im Verhältnis zum Bilanzvolumen. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,2 %-Punkte bei einem um 4.033,3 Tsd. Euro verringerten Bilanzvolumen erhöht. Die Eigenkapitalquote ist insgesamt angemessen.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich im Geschäftsjahr um 6.860,3 Tsd. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zurückzuführen.

Der Grad der Anlagendeckung II ist zum Stichtag 31.12.2024 mit 101,5 % (31.12.2023= 102,0 %) anzugeben.

	Bestand 31.12.2024		Bestand 31.12.2023		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	209.585,4	99,9	212.835,4	99,9	-3.250,0
lang- u. mittelfristiges					
Umlaufvermögen/RAP	314,3	0,1	315,4	0,1	-1,1
	209.899,7	100,0	213.150,8	100,0	-3.251,1
Finanzierungsmittel					
Eigenkapital	115.960,6	55,2	113.399,6	53,2	2.561,0
lang- u. mittelfristige					
- Rückstellungen	2.873,8	1,4	2.833,9	1,3	39,9
- Verbindlichkeiten	94.257,0	44,9	101.157,2	47,5	-6.900,2
Anlagendeckungsgrad II	213.091,4	101,5	217.390,7	102,0	4.299,3
Über-/Unterdeckung	3.191,7	1,5	4.239,9	2,0	-1.048,2

2.3.2 FINANZLAGE

Im Berichtsjahr 2024 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2025 vollständig gesichert sein.

Cashflow	2024	2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Jahresergebnis	2.601,3	3.192,0	-590,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.747,5	7.219,1	528,4
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+)			
Gegenstände des Anlagevermögens	-83,8	0,0	-83,8
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	-4,2	-7,0	2,8
Veränderungen von langfristigen Rückstellungen	-101,6	-91,0	-10,6
Zwischensumme	10.159,2	10.313,1	-153,9
Wesentliche nicht zahlungswirksame Beeinflussungen des Geschäftsjahres:	0,0	0,0	0,0
Aktivierte Eigenleistungen	-93,8	-30,4	-63,4
Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	-210,6	210,4
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten	-32,2	-32,2	0,0
Cashflow = Tilgungspotenzial	10.033,0	10.039,9	-6,9
Planmäßige Tilgungen	-6.832,9	-6.727,7	-105,2
Wohnungswirtschaftlicher Cashflow	3.200,1	3.312,2	-112,1

Die Tilgungskraft (Cashflow (DVFA/SG) zur Tilgung) beträgt in 2024 146,8 % (2023 = 149,2 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die sich gegenüber dem Vorjahr minimal erhöht haben. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst zur Istmiete) beträgt in 2024 32,8 % (2023 = 34,6 %). Die Zinsdeckung (Zinsaufwand zur Istmiete) beträgt in 2024 7,8 % (2023 = 8,9 %).

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

	2024	2023	Veränderung
Wohn-/Nutzfläche in m²	456.261,81	456.189,02	72,79
EBITDA/m² Wfl./Nfl.	26,01	26,58	-0,57
EBITDA zu Sachanlagevermögen	5,72 %	5,76 %	-0,04 %
EBITDA zu Kreditverbindlichkeiten	12,67 %	12,06 %	0,61 %

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

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

2.3.3 ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis stammt aus den nachfolgenden Quellen:

	2024	2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Geschäftsergebnis	2.382,5	2.488,8	-106,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	553,1	602,9	-49,8
Neutrales Ergebnis	-318,5	100,5	-419,0
Ergebnis vor Steuern	2.617,1	3.192,2	-575,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15,8	-0,2	-15,6
Jahresergebnis	2.601,3	3.192,0	-590,7

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert überwiegend aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 391,7 Tsd. Euro und Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 193,6 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 32,0 Tsd. Euro.

Das negative Neutrale Ergebnis in Höhe von 318,5 Tsd. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr um 419,0 Tsd. Euro verschlechtert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens mit 83,8 Tsd. Euro, Erträge für frühere Jahre mit 98,8 Tsd. Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 70,4 Tsd. Euro, Erträge aus Fördermitteln in Höhe von 22,7 T€ sowie Erträge aus sonstigen Geschäftsvorfällen in Höhe von 11,1 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen hier hauptsächlich Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 420,3 Tsd. Euro, Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 90,1 Tsd. Euro, Spenden in Höhe von 13,1 Tsd. Euro, sonstige Grundstückskosten in Höhe von 23,6 Tsd. Euro sowie Beratungskosten in Höhe von 58,8 Tsd. Euro.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.601,3 Tsd. Euro ab. Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals beträgt 2,3 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2,04 % (Vorjahr: 2,33 %).

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

	2024	2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung	2.406,0	2.639,2	-233,2
Investitions- und Desinvestitionstätigkeit	-102,4	-185,0	82,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	78,9	34,6	44,3
Geschäftsergebnis	2.382,5	2.488,8	-106,3

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

	2024	2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erträge			
Sollmiete	29.938,1	28.749,8	1.188,3
abzüglich Erlösschmälerungen	-2.558,8	-2.597,6	38,8
Sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung	1.146,0	1.090,3	55,7
	28.525,3	27.242,5	1.282,8
Aufwendungen			
Saldo Umlagesgeschäft	-1.499,4	-1.214,3	-285,1
Instandhaltungskosten	-9.359,7	-8.503,8	-855,9
Abschreibungen	-7.092,6	-6.967,6	-125,0
langfristige Finanzierungskosten	-2.146,0	-2.324,4	178,4
Verwaltungs- aufwendungen und Sonstige	-6.021,6	-5.593,2	-428,4
	-26.119,3	-24.603,3	-1.516,0
Ergebnis	2.406,0	2.639,2	-233,2

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.282,8 Tsd. Euro erhöht. Dieser Anstieg resultiert vorwiegend aus der Erhöhung der Sollmieten um 1.188,3 Tsd. Euro. Weiterhin wirkt die Verringerung der Erlösschmälerung um 38,8 Tsd. Euro. sowie aus der Erhöhung der Erträge aus Versicherungsschäden um 44,0 Tsd. Euro.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,88 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche erhöht. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 20,52 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche nach 18,64 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 178,4 Tsd. Euro reduziert.

2.4 WESENTLICHE FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahl	2024	2023	2022	2021	2020
Sachanlagenintensität	89,2 %	89,1 %	88,9 %	88,3 %	88,0 %
Eigenkapitalquote	49,3 %	47,3 %	45,9 %	44,1 %	42,4 %
Fremdkapitalquote	50,7 %	52,7 %	54,1 %	55,9 %	57,6 %
Mietenmultiplikator	7,3-fach	7,8-fach	8,0-fach	8,2-fach	8,4-fach
Kapitaldienst und Leasingzahllast/Istmiete	32,8 %	34,6 %	41,1 %	42,8 %	44,5 %
Zinsaufwand und Leasingzahllast/Istmiete	7,8 %	8,9 %	9,8 %	12,3 %	14,5 %
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	2,2 %	2,2 %	2,3 %	2,6 %	2,9 %
Tilgungspotenzial = Cashflow/Plantilgung	146,8 %	149,2 %	116,8 %	129,3 %	146,0 %
Sollmiete für alle Vermietungsobjekte/Euro/m² Wohn- und Nutzfläche	5,47	5,25	5,20	5,14	5,09
Leerstandsquote mit Leasingobjekten (Stichtag)	9,2 %	9,3 %	10,0 %	10,4 %	10,5 %
Erlösschmälerungsquote für alle Vermietungsobjekte (ohne Betriebskosten)	8,5 %	9,0 %	9,3 %	9,9 %	9,6 %
Instandhaltungskosten/m² Wohn-/Nutzfläche	20,52	18,64	18,61	17,51	14,26
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten/m² Wohn-/Nutzfläche	26,82	25,46	21,69	21,38	21,53
Buchwert Vermietungsobjekte/m² Wohn-/Nutzfläche	443	450	451	458	464
Verschuldung/m² Wohn-/Nutzfläche*	205	220	235	253	270

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

Das Geschäftsjahr 2024 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,6 Mio. Euro abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis mit einem erwarteten Überschuss von 1,5 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro überschritten. Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2024 ergaben sich im Wesentlichen in höheren Erträgen aus Umsatzerlösen in Höhe von 92 Tsd. Euro, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen

in Höhe von 252 Tsd. Euro, niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 129 Tsd. Euro, höheren Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 124 Tsd. Euro, 807 Tsd. Euro weniger Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen und 98 Tsd. Euro weniger Zinsaufwand.

Entsprechend der Unternehmensplanung werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung weiter fortsetzen. Die Bauverein Halle & Leuna eG erwartet für das Geschäftsjahr 2025 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 0,5 Mio. Euro. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Unternehmensplanung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert, wobei die künftigen Jahresergebnisse zunehmend wesentlich durch die Aufwendungen für die (energetische) Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden. Der Liquiditätsbestand hat sich im Geschäftsjahr um 2,1 Mio. Euro verringert auf 5,8 Mio. Euro und zeigt nach wie vor eine noch auskömmliche

Größenordnung. Die Unternehmensplanung weist auch in den Folgejahren einen Liquiditätsbestand von 3,1 Mio. Euro (2025) bis 4,2 Mio. Euro (2026) aus.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2025 auf rund 17,4 Mio. Euro belaufen und liegt damit 3,4 Mio. Euro über dem geplanten Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2024. 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 einer ergänzenden Darlehensaufnahme für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen; untergeordnet auch noch 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 31.12.2024 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 93,7 Mio. Euro (Vorjahr 100,5 Mio. Euro). Die Darlehensverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner mit Zinsbindungen bis 2036. An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten weiter abzubauen, werden wir unverändert festhalten. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2025 voraussichtlich 93,2 Mio. Euro betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 2,1 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro verändern. 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 31.12.2024 9,3 Mio. Euro (Vorjahr 10,5 Mio. Euro). Die Höhe der mit den Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken betragen 0,2 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) zu Gunsten der Banken.

Das Verhältnis von Kapitaldienst zur Istmiete wird unter Berücksichtigung der getroffenen Vereinbarungen in 2025 33,8 % (Vorjahr 32,8 %) betragen. Der Zinsaufwand zur Istmiete wird sich zum 31.12.2025 mit einem Prognosewert von 8,1 % (Vorjahr 7,8 %) weiter reduzieren.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Zinsaufwand zur Restschuld) beträgt zum Bilanzstichtag 2,21 % (Vorjahr 2,23 %).

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

Im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie sollen bis zum Jahr 2030 35 Wohngebäude mit ca. 64.000 m² Wfl./Nfl. mit modernen Heizungsanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben versehen werden. An weiteren sieben Wohngebäuden mit ca. 36.650 m² Wfl./Nfl. werden im gleichen Zeitraum die Gebäudehüllen energetisch ertüchtigt. Vier Wohngebäude mit ca. 3.300 m² Wfl. werden sowohl energetisch verbessert als auch mit modernen Heizungsanlagen gemäß der Dekarbonisierungsstrategie ausgestattet. Mit dieser Vorgehensweise wird sowohl dem „worst-first“ Ansatz als auch dem „efficiency-first“ Ansatz entsprochen.

Bei den Heizungssystemwechseln, Fassadensanierungen oder den Kombinationen aus den beiden Maßnahmen können voraussichtlich nach Fertigstellung im Jahr 2030 ca. 1.400 t Treibhausgasemissionen jährlich vermieden und ca. 4.050 MWh Energie eingespart werden.

Bezüglich der CO₂-Umlage nach dem Stufenmodell ergeben sich für 2025 Belastungen in Höhe von ca. 23 % - das entspricht ca. 124.000 Euro aufgrund der erhöhten CO₂-Umlage. Für 2026 wird sich der Betrag auf voraussichtlich 151.000 Euro durch die dann nochmals erhöhte CO₂-Umlage vergrößern. Ab 2027 gelten dann die Regelungen des ETS-2 und die neue Bildung der CO₂-Umlage wird sich dann erst ergeben. Es ist schon jetzt dabei von einem deutlich steigenden CO₂-Preis auszugehen, da dieser eine nochmals höhere Steuerungswirkung auf den zukünftigen CO₂-Ausstoß und damit Energieverbrauch entfalten soll.

Nach den starken Energiepreisteigerungen in der Vergangenheit wurden die Verträge und Preisgestaltungen mit den Versorgern laufend überprüft. Bezüglich der Allgemein-Stromverträge ergeben sich nach früheren Preisspitzen für die vereinbarten Preise für 2024 und bis Ende 2025 deutliche Verminderungen. Die Verträge für Fernwärme und Gas im Stadtgebiet Halle haben Laufzeiten bis Ende 2026. Auch hier haben sich Preissteigerungen ergeben, insgesamt ist das Preisniveau aber deutlich günstiger als zu Krisenbeginn.

Allgemeine Preiserhöhungen auch aufgrund der allgemeinen Teuerung bedeuten höhere Vorauszahlungen an die Versorger. Um Liquiditätsengpässe zu

verhindern, haben wir im angemessenen Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen erhöht und diese Erhöhungen auch beibehalten.

Es ist nicht zuverlässig abschätzbar, wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Strom weiter entwickeln werden. Der Ukraine-Krieg und auch die Auseinandersetzungen im Nahen Osten mit einem ungewissen Verlauf können auch kurzfristig wieder zu Versorgungsengpässen und wieder steigenden Energiekosten und mithin ebenfalls steigenden Betriebskosten der Mieter führen.

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

Wir gehen für das Jahr 2025 von einer stabilen bzw. leicht steigenden Wohnungsnachfrage aus. Aufgrund des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten, den anhaltenden weltweiten Fluchtbewegungen, der Veränderungen von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen rechnen wir künftig mit leicht sinkenden Leerständen. Der Wohnungsleerstand im Gesamtbestand der Genossenschaft ist für das Geschäftsjahr 2025 mit 9,1 % prognostiziert (Vorjahr 9,3 %). Die Vermietungsanschlussquote zeigt für das Jahr 2025 einen Planwert von 104,0 % (Vorjahr 100,6 %).

Der Vorstand der Bauverein Halle & Leuna eG geht bis zum Ende 2025 von einer steigenden Entwicklung der Sollmieten aus. Die Sollmieten zeigen einen Planwert zum Jahresende von 30,3 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr erfolgten umfangreiche Mietanpassungen nach § 558 BGB auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels für Halle (Saale). Geplant sind für 2025 weitere Erhöhungen im begrenzten Umfang in Halle (Saale). Diese werden vor allem dazu dienen, steigende Kosten in nahezu allen Bereichen zu decken. Hinzu kommt die Erhebung von Modernisierungsumlagen und angepasste Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung. Für das Geschäftsjahr 2025 wird mit einer Nettokaltmiete von 5,64 Euro/m² gerechnet.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich bereits weit von den historischen Tiefstständen entfernt. Angesichts der grundsätzlich erfolgreichen Politik der EZB gegen hohe Inflationsraten wird gegenwärtig nicht von weiteren Leitzinserhöhungen der EZB im Jahr 2025 auszugehen sein. Dessen ungeachtet reagiert die Genossenschaft auf das allgemein gestiegene Zinsniveau

mit entsprechend auskömmlichen Risikozinssätzen in der langfristigen Planung.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Optimierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Heizungsanlagen. Gleichzeitig erwirkt die Gesetzeslage im Heizungsbereich mittelfristig weitere Investitionen. Im Sinne einer Absicherung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation bei den Energieträgern sorgfältig bedacht, vor allem aber auch beschritten werden muss. Es ist dabei klar, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie kontinuierlich weiter überarbeiten und anpassen. Dies betrifft auch die zukünftigen Aufgabenstellungen bei dem Ersatz fossiler Energieträger bei Heizungstausch.

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

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

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind für die nächsten zwei Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft erkennbar. Dennoch bleibt die Entwicklung hinsichtlich der erheblichen Anforderungen aus der Klima- und Energiepolitik (CO₂-Bepreisung und vor allem Modernisierungspflichten für Gebäude und Heizanlagen), Zunahme von weiteren gesetzlichen bzw. politischen Vorschriften sowie die Entwicklung in unseren Wohnstandorten hinsichtlich Bevölkerung und demografischer Entwicklung sowie sich verändernder Sozial- und Einkommensstrukturen abzuwarten.

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

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

Der Anteil der Bewohner im Rentenalter liegt aktuell bei 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. 37 % mit einem lokalen Schwerpunkt in Weißenfels mit 43 %. Als Stabilisierungserfolge sind nahezu konstante Anteile der jungen Erwachsenenhaushalte (Stabilisierung bei der Altersgruppe der bis 35-Jährigen auf 23 % der Bewohnerschaft) zu verzeichnen. Im Jahr 2024 konnte zum


elften Mal in Folge ein Wachstum bzw. Stabilisierung der Altersgruppe der 36- bis 45-jährigen Haushalte im Sinne einer wachsenden Anzahl von Familienhaushalten erreicht werden.

Die mittleren Altersgruppen im Alter von 36 bis 55 Jahren werden voraussichtlich in ihrer Zahl nahezu unverändert bleiben und die Haushalte ab 56 Jahre werden nur leicht zurückgehen, bedingt durch die Altersübergänge aus den jüngeren Geburtsjahren. Diese Veränderungen der Mieterschaft minimieren die Risiken einer stark zunehmenden Überalterung, sichern aber gleichzeitig den langfristigen Erhalt relativ solventer älterer Mietergruppen. Die Trends zur Polarisierung der Altersstruktur – mehr jüngere Haushalte und stabile bis leicht wachsende Anteile Älterer – werden sich dabei – auch als Spiegel der demographischen Entwicklung im Land – fortsetzen.

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

Die Fortführung der Unternehmensstrategie stellt die wichtigste Chance für die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft dar. Durch den in den Folgejahren weiter ansteigenden Mitteleinsatz für die Dekarbonisierungsstrategie, aber auch für Nachqualifizierungen von Wohngebäuden mit Aufzugs- und Balkonanbauten wird die Attraktivität, vor allem aber die Zukunftsfähigkeit vieler Wohngebäude und damit auch 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 25.04.2025


Guido Schwarzendahl
Vorstand


Michael Schunke
Vorstand



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA EG AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG VOM 23. JUNI 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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.

Im Jahr 2024 wurden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. In diesen Sitzungen setzte sich der Aufsichtsrat mit den für die Genossenschaft relevanten Sachverhalten intensiv auseinander. Mit der gemeinsamen Baustellenbegehung im September 2024 verschaffte sich der Aufsichtsrat einen Überblick über konkrete Baumaßnahmen und den hierbei erreichten Stand.

Die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft angesichts einer Vielzahl von herausfordernden Fragestellungen war Schwerpunkt einer gemeinsamen Seminarveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand. Strategien zur Erfüllung der Anforderungen an die CO₂-Neutralität, abgeleitet daraus die weitere Planung und Baubudgetentwicklung – auch mit Blick auf die sogenannte 2. Modernisierungswelle und die Situation auf unseren Wohnungsmärkten waren Diskussions-themen der Seminarveranstaltung.

Zu den regelmäßigen Berichtsteilen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand 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 erfolgten ausführliche schriftliche Berichte zu den einzelnen für die jeweiligen Sit-

zungen festgelegten Tagesordnungspunkten. Der Aufsichtsrat bedient sich zur fachlichen Vorbereitung der Sitzungen entsprechender Ausschüsse. Dies sind der Bau- und Wohnungsausschuss, Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Ständige Ausschuss.

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

Für den Aufsichtsrat waren 2024 die weitere Entwicklung des Kerngeschäftes, die Berichterstattung zu den Baumaßnahmen, die Situation bei der Zurverfügungstellung von Landesfördermitteln sowie die Liquiditätsentwicklung von zentraler Bedeutung. Weiterhin wurde die Investitionstätigkeit der Genossenschaft beraten und überwacht. Neben der Weiterentwicklung der verbundenen Unternehmen bildeten Fragen der Unternehmensstrategie und deren jeweilige Fortsetzung im mittelfristigen Rahmen einen Schwerpunkt. Die Herausforderungen bei der allgemeinen Preis- und vor allem Energiepreisentwicklung, die Anforderungen an den Klimawandel und an die Strategie zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes wurden in den gemeinsamen Sitzungen beraten.

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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt und am 19. Mai 2025 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 2024 der Bauverein Halle & Leuna eG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.601.294,66 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 260.200,00 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“;
- b Einstellung gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 2.341.094,66 Euro in die „Anderen Ergebnismittel“ im Rahmen einer Vorwegzuweisung.

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

- Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form und unter Billigung der Vorwegzuweisung zu genehmigen.
- Er schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2024 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 20.05.2025

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

Tobias Jacob

FOTOGRAFIEN

Marcus Illgenstein
für die Bauverein Halle & Leuna eG
www.esmero.de (S. 24/25, 38 und 41)

DRUCK

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

gedruckt auf Recyclingpapier
Enviro Top U