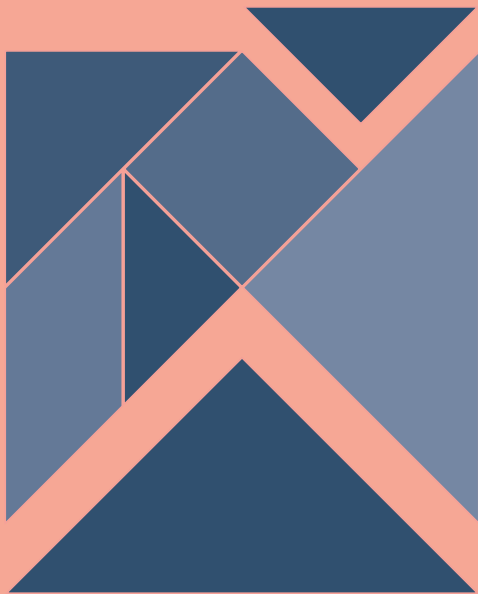


GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

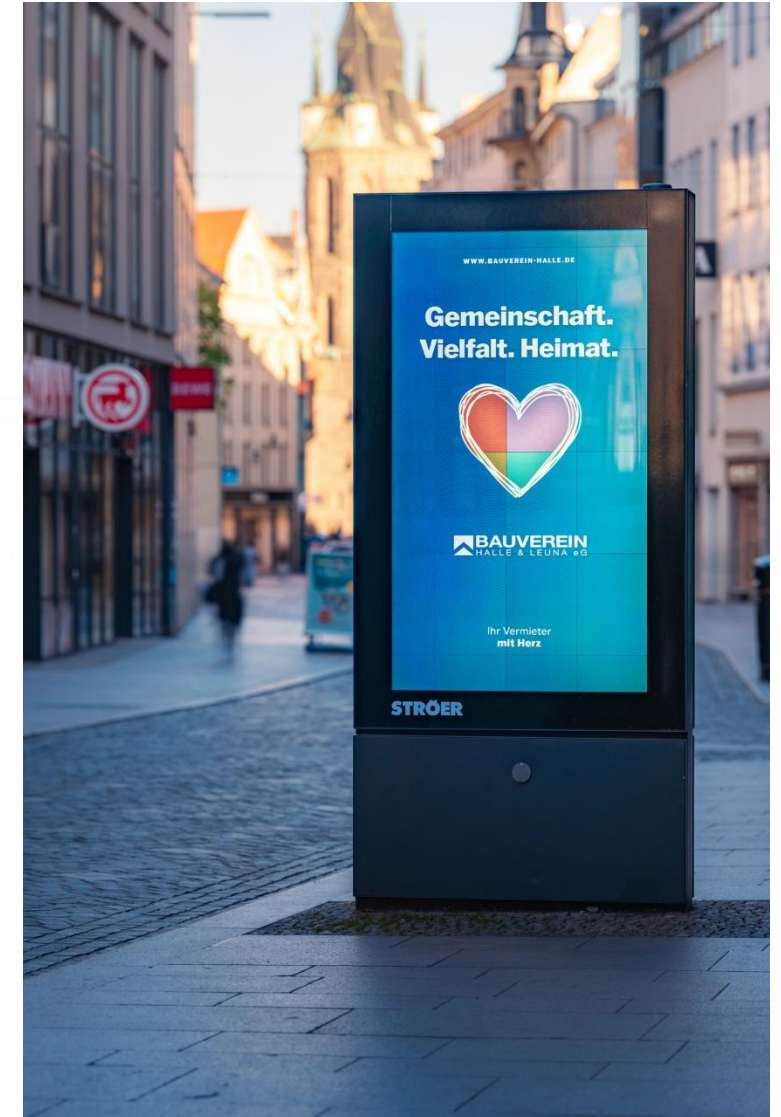


2025

Informationen über den Geschäftsverlauf 2025 und den Jahresabschluss 2025

Guido Schwarzendahl

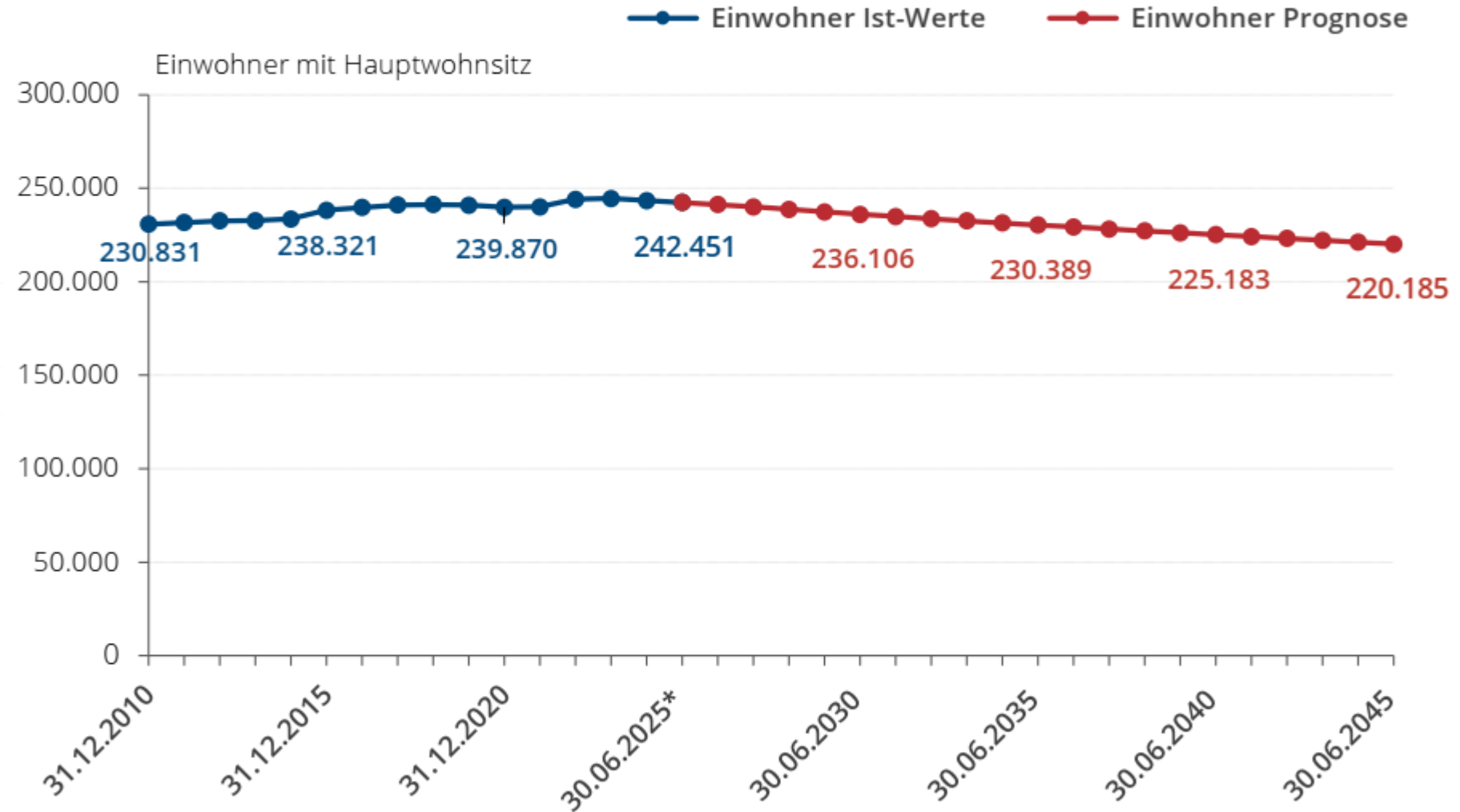
- Geschäftsverlauf – Kurzinformation
- Wohnungsnachfrage – Bevölkerungsentwicklung
- Übersicht Arbeitsmarktentwicklung
- Nachfrage – Kaufkraft – Wirtschaftswachstum
- Preisentwicklung – Inflation
- Angebot – Kerngeschäft Wohnungsvermietung
- Ergebnisse Jahresabschluss 2025
- ERP-System Umstellung 2025
- Kennzahlenentwicklung 2025
- Ausblick Energieeffizienz und Dekarbonisierung



- Die Genossenschaft ist wie in den Vorjahren relativ unbeeinflusst durch direkte Krisenauswirkungen gewesen. Deutlich spürbar sind aber (jüngste) Preiserhöhungen und deren Folgen.
- Wohnungen wurden wie im Trend der Vorjahre weniger häufig gekündigt, die Neuvermietungen erreichen im Verhältnis dazu erfreulicherweise ein gutes Niveau. Die wichtige Vermietungsanschlussquote lag bei deutlich über 100 Prozent.
- Viele neue Kunden, aber auch bestehende Mitglieder und Mieter zeigen eine hohe Wertschätzung für sicheres, kalkulierbares und bezahlbares Wohnen bei der Genossenschaft.
- Der Leerstand als zusammengefasster Erfolgsmaßstab verringerte sich gegenüber dem Vorjahr – ist aber noch höher als durchschnittlich für Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt.
- Risiko- und Krisenvorsorge und auch die Stärkung der Einnahmenseite sind angesichts großer Aufgaben weiterhin sehr wichtig.

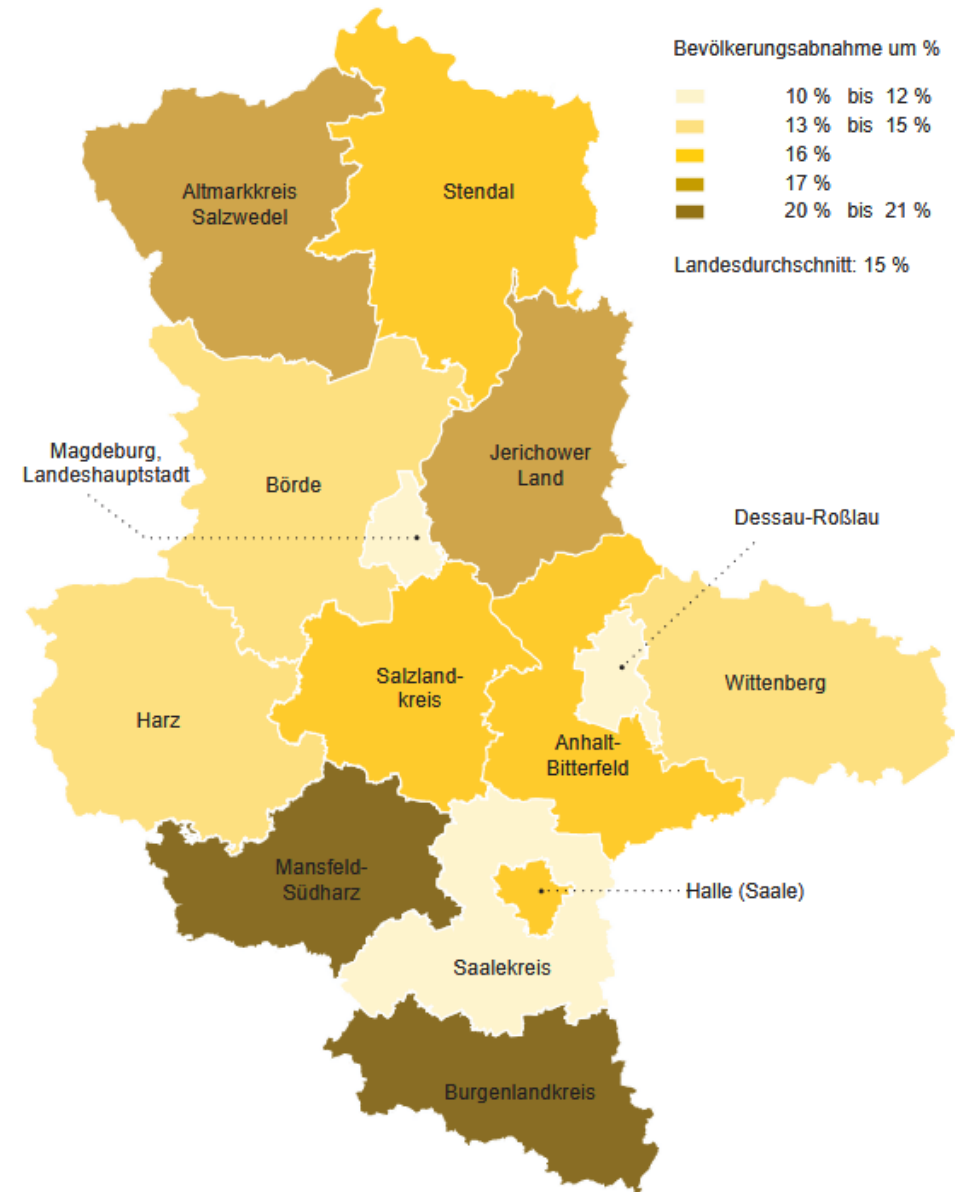
Allgemein waren in den vergangenen Jahren – auch durch Zuwanderungen nur geringere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Durch das anhaltende Geburtendefizit wird aber z.B. Halle vermutlich ca. 9 % der Einwohner bis 2045 verlieren.

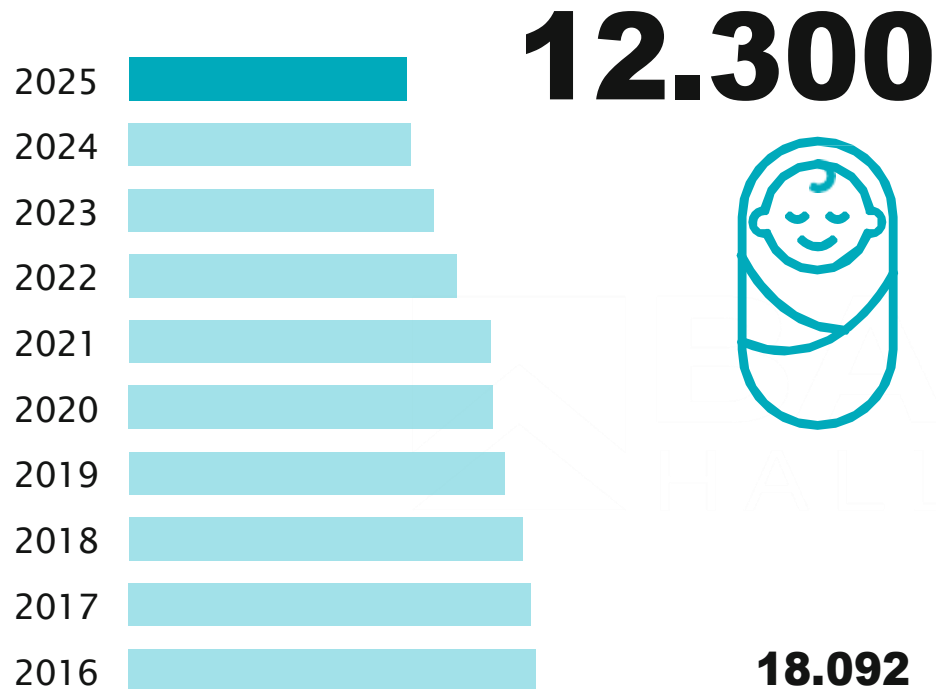


Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert aber ausgehend von deutlich weniger Einwohnern in Halle (nur ca. 227.000 und nicht 242.000) eine zukünftig deutlich geringere Zahl der Einwohner in Halle.

Demnach schrumpft die Einwohnerzahl zwischen 2022 und 2040 um ca. 16 % und beträgt dann für Halle nur noch ca. 191.000 Einwohner!



Geburten

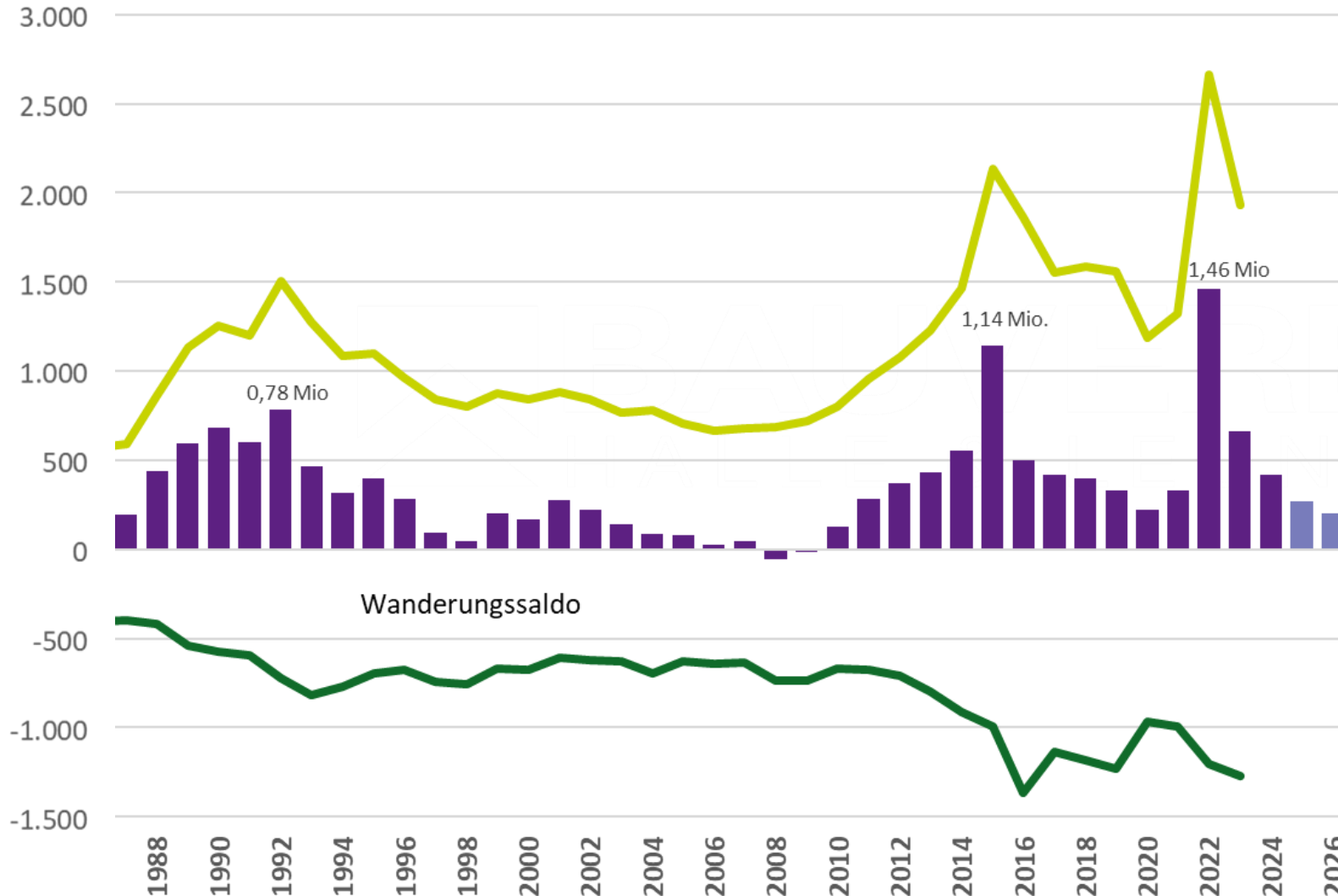


In Sachsen-Anhalt sind seit dem Jahr 2016 rückläufige Geburtenzahlen zu beobachten.

Im Jahr 2025 wurden im Vergleich zu 2016 32 % weniger Kinder geboren.

Des Weiteren wurde der Tiefstand der 1990er Jahre (14.280 Lebendgeborene im Jahr 1994) zum dritten Mal in Folge unterschritten.

Quelle: Im Blick - Zahlen, Daten, Fakten der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2025, S. 92 und Pressemitteilung Nr. 8/2026 vom 14.01.2026: Geborene und Gestorbene.

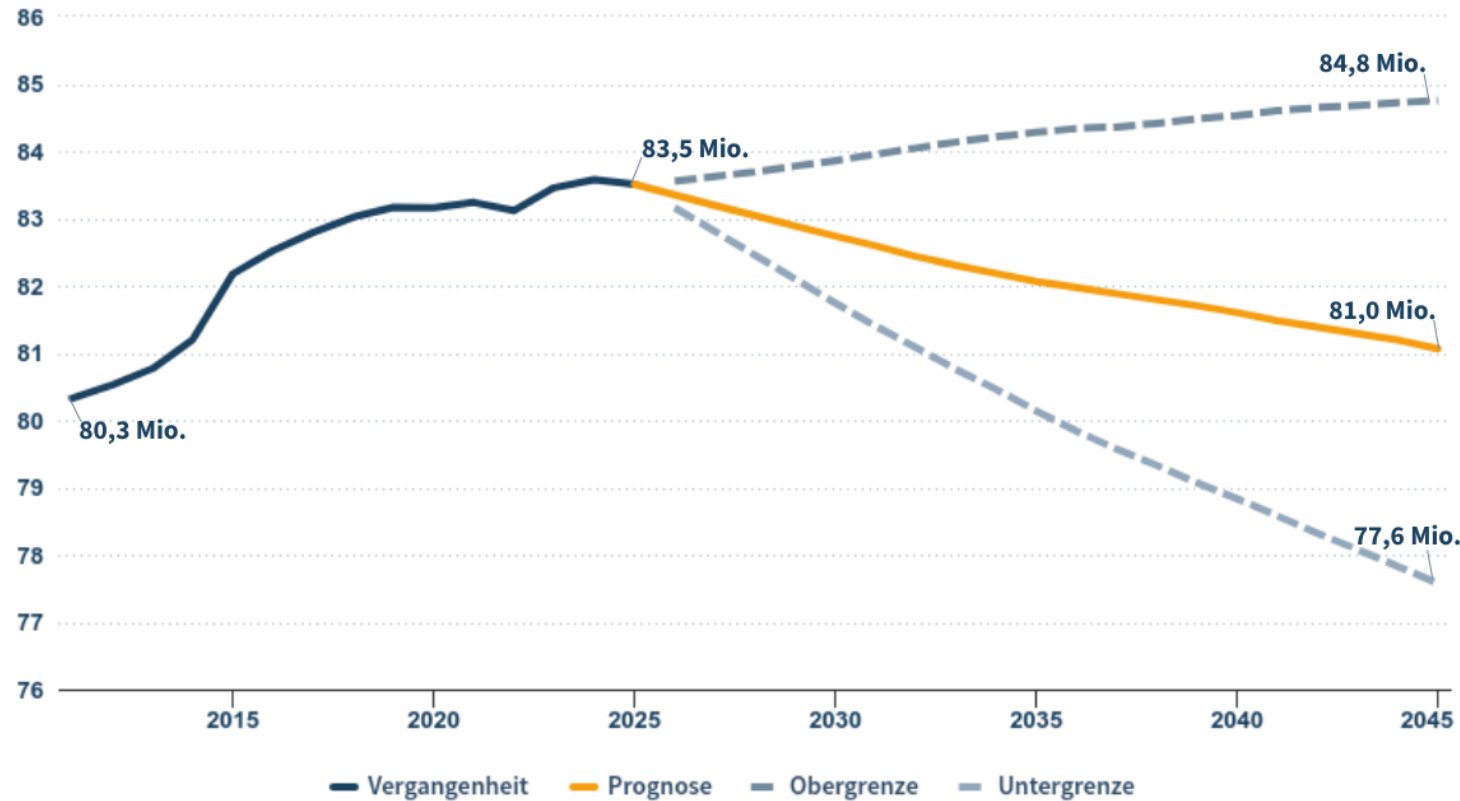


Deutschland hatte 2025 eine deutliche geringere Zuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind ca. 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Quelle: GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht

Deutschlands Bevölkerung droht zu schrumpfen

Bevölkerungsentwicklung Deutschlands von 2010 mit Prognose bis 2045



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

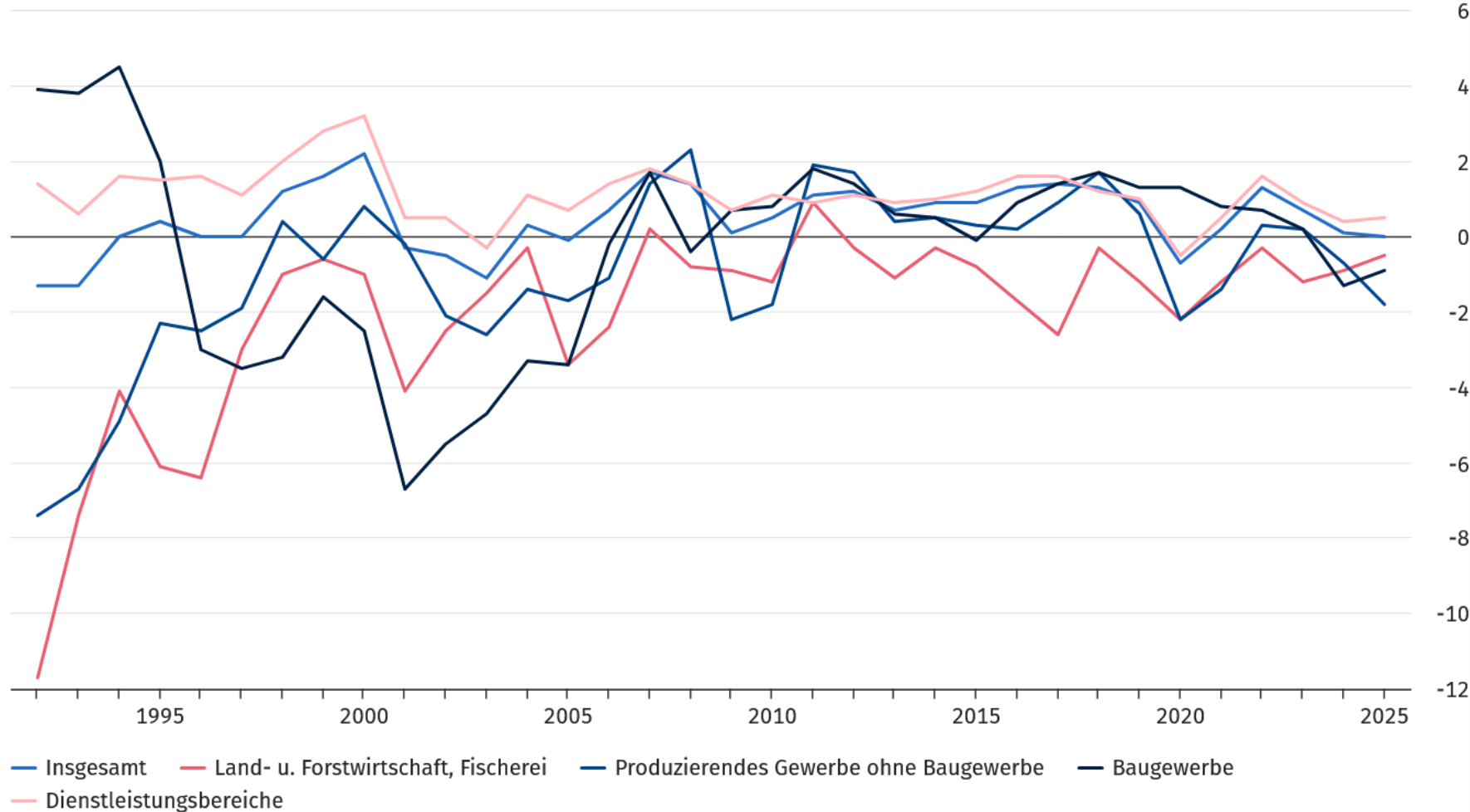
Quelle: IW Institut der deutschen Wirtschaft,
Pressemitteilung und Kurzbericht Nr. 29 vom
13. April 2026.

Fazit

„Da sich der demografische Ausblick entgegen den bisherigen Erwartungen doch wieder in Richtung Schrumpfung verschoben hat, ist der Handlungsdruck hoch. Insbesondere der Zuwanderung von qualifizierten Fachkräften kommt eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus stellt die Alterung der Gesellschaft das Renten- und Gesundheitssystem vor enorme Herausforderungen.“

Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftsbereichen

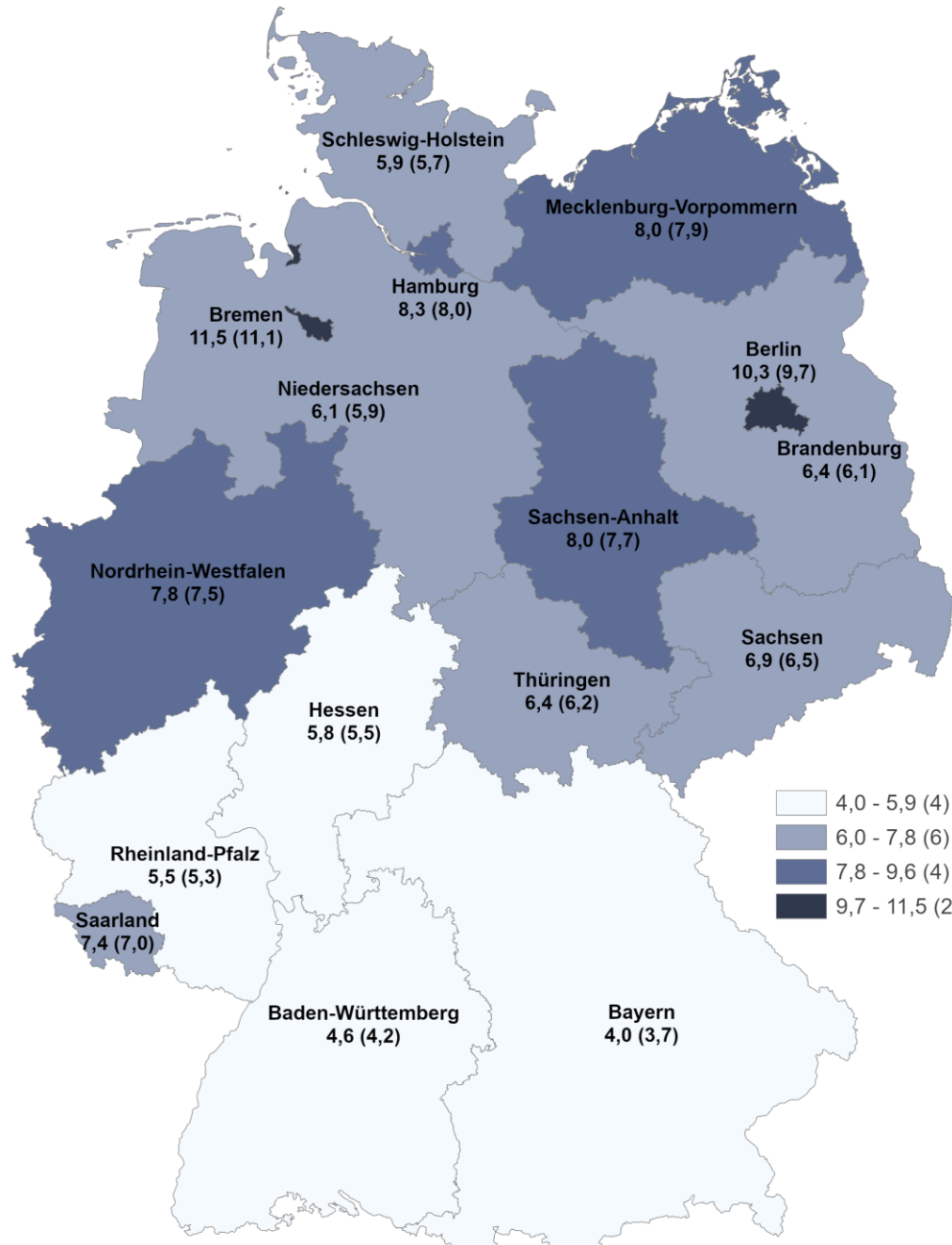
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in %



Im Jahr 2025 ist erstmals seit jahrelanger Zunahme die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland 2025 leicht gesunken. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, gab es im Jahresdurchschnitt hierzulande ca. 46,0 Millionen Beschäftigte.

oVV_2026_06_22

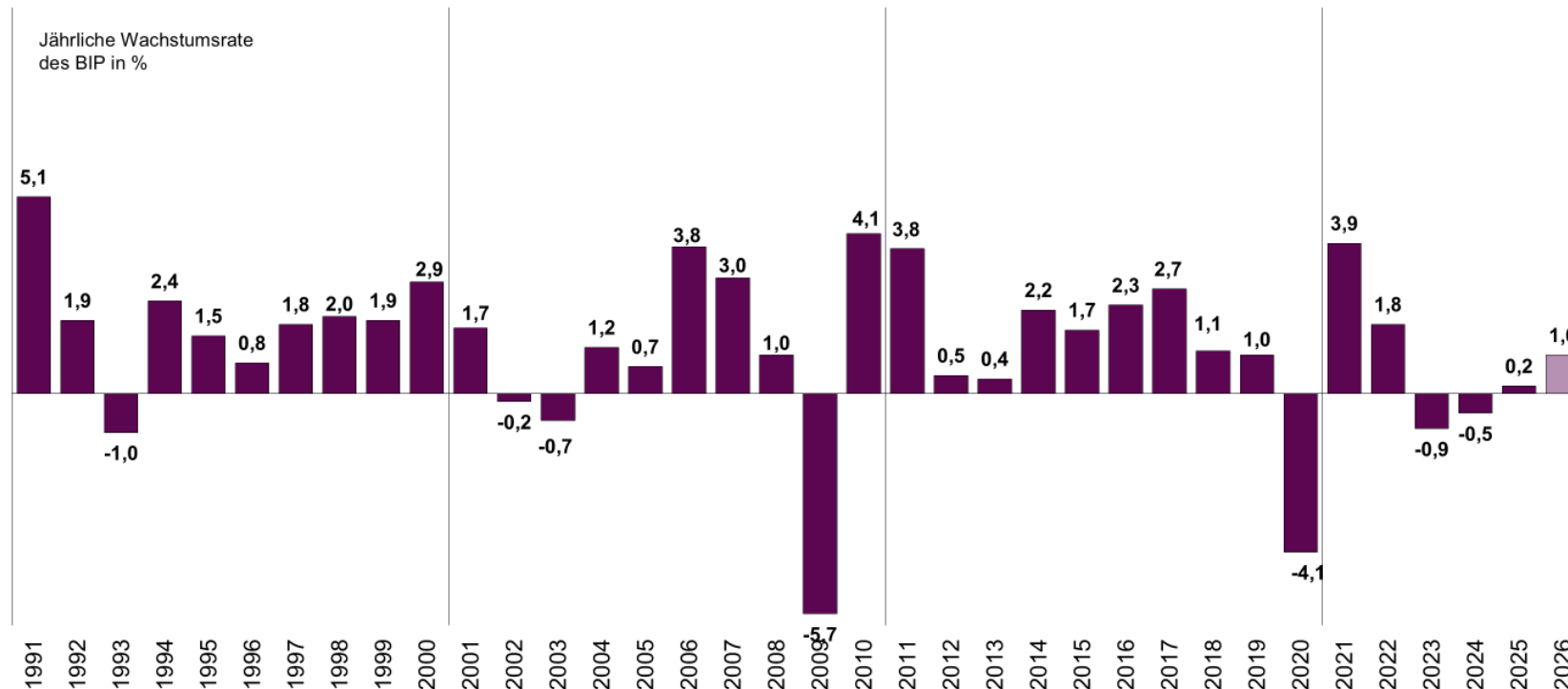
In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2025 mit einem Wert von 8,0 % über dem Vorjahreswert (2024: 7,7 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den zehn Vorjahren nach Bremen, Berlin, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in Deutschland.



Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in % (Vorjahreswerte in Klammern).

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026

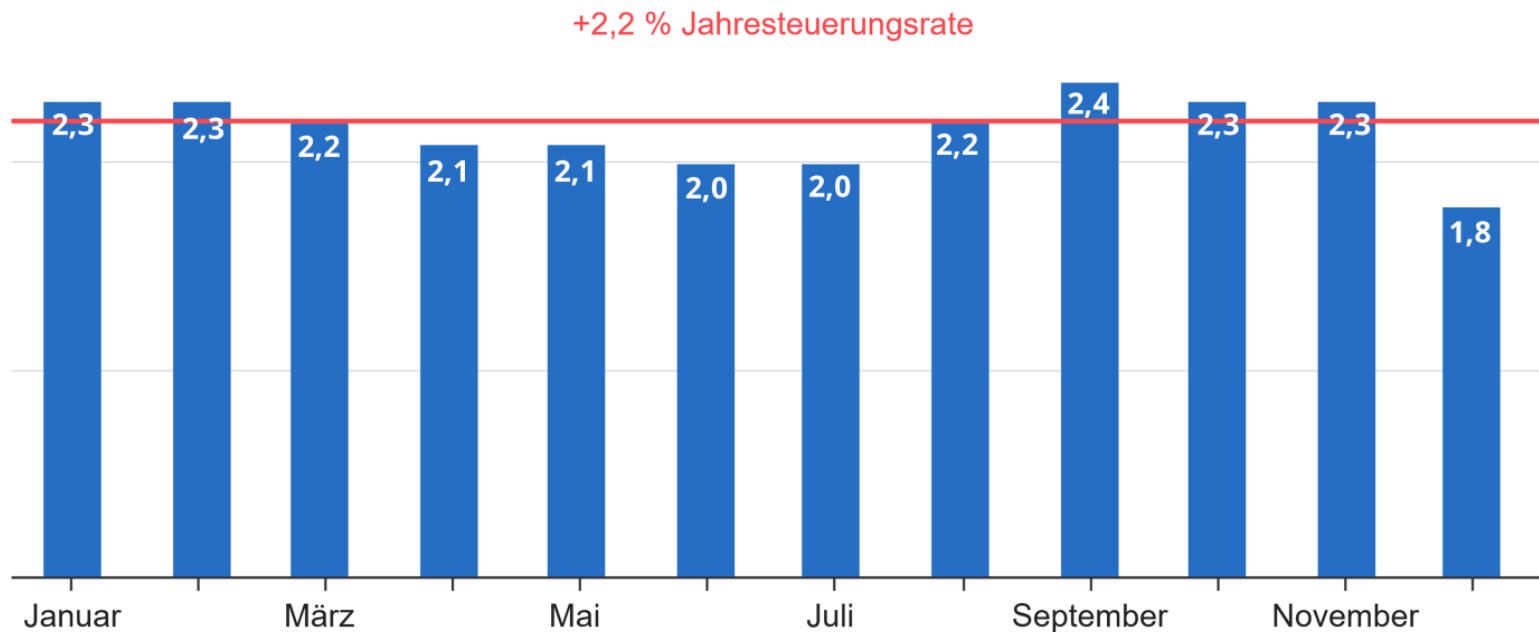


Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 % höher als 2024. Für 2026 wird aktuell ein geringeres Wachstum erwartet, als hier noch ausgewiesen.

Quelle: Destatis und GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

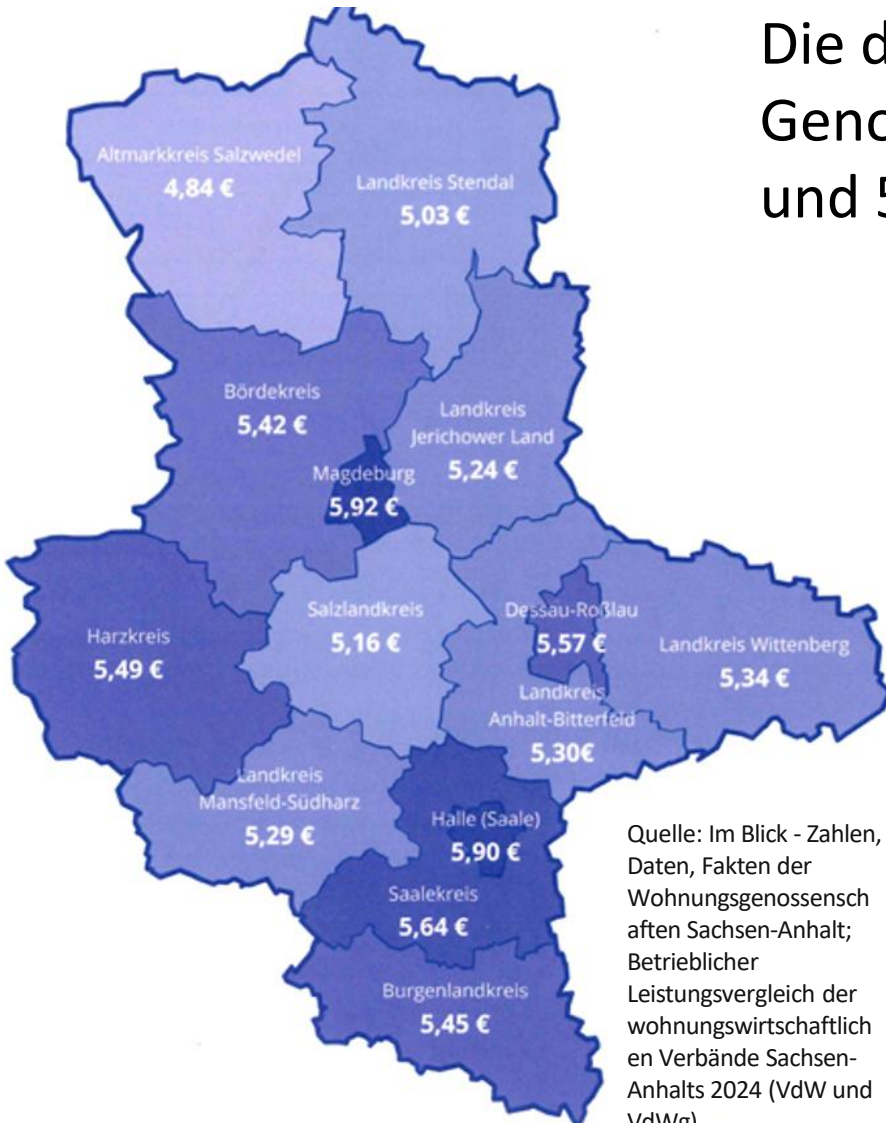


Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2024 erneut um +2,2 % an. Die Jahresteuerrate lag damit auf exakt dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2024: +2,2 %).

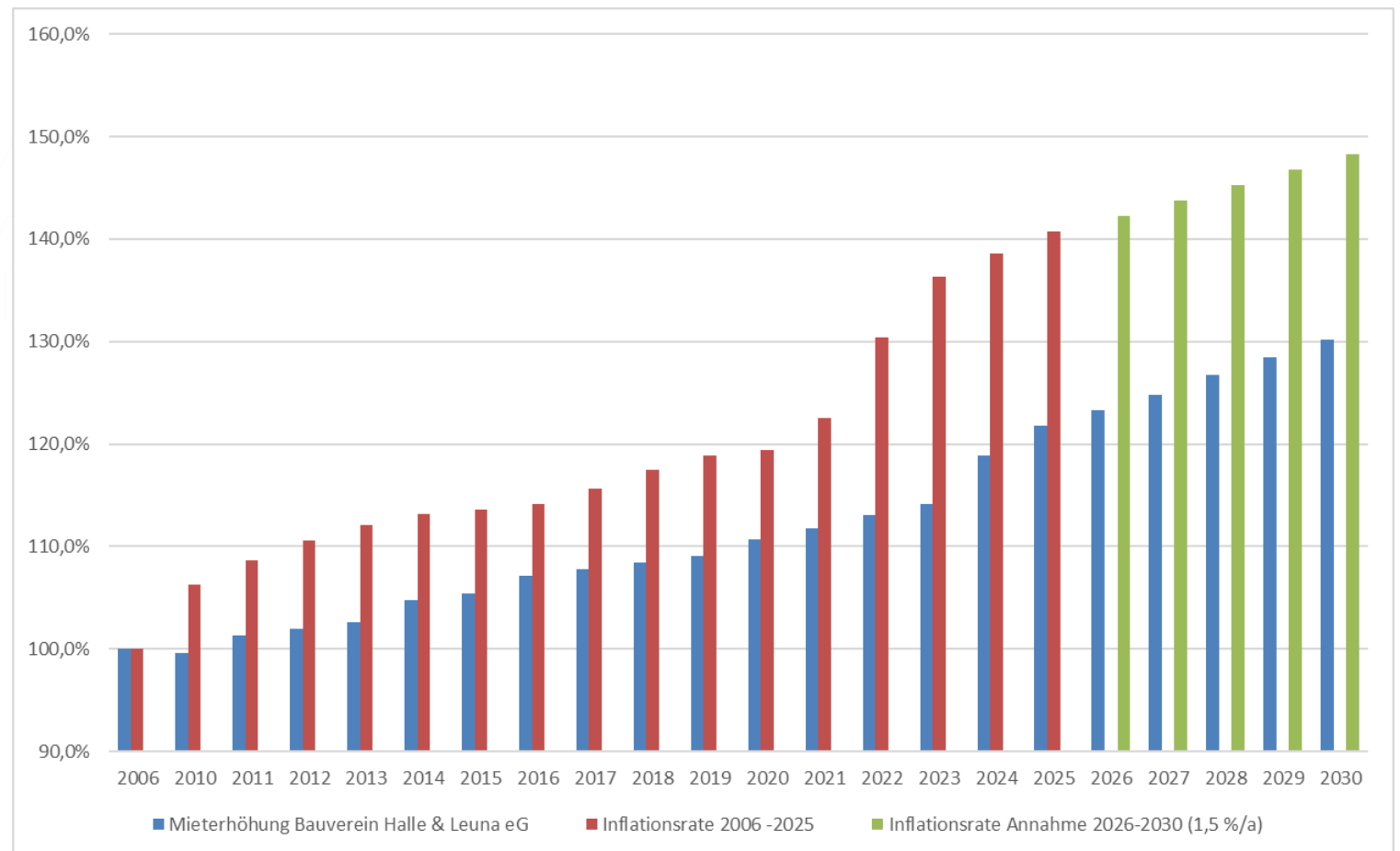
Die Inflationsrate ist gekennzeichnet durch eine weiterhin hohe Kerninflation (Teuerrate ohne Energie und Nahrungsmittel) von 2,8 %.

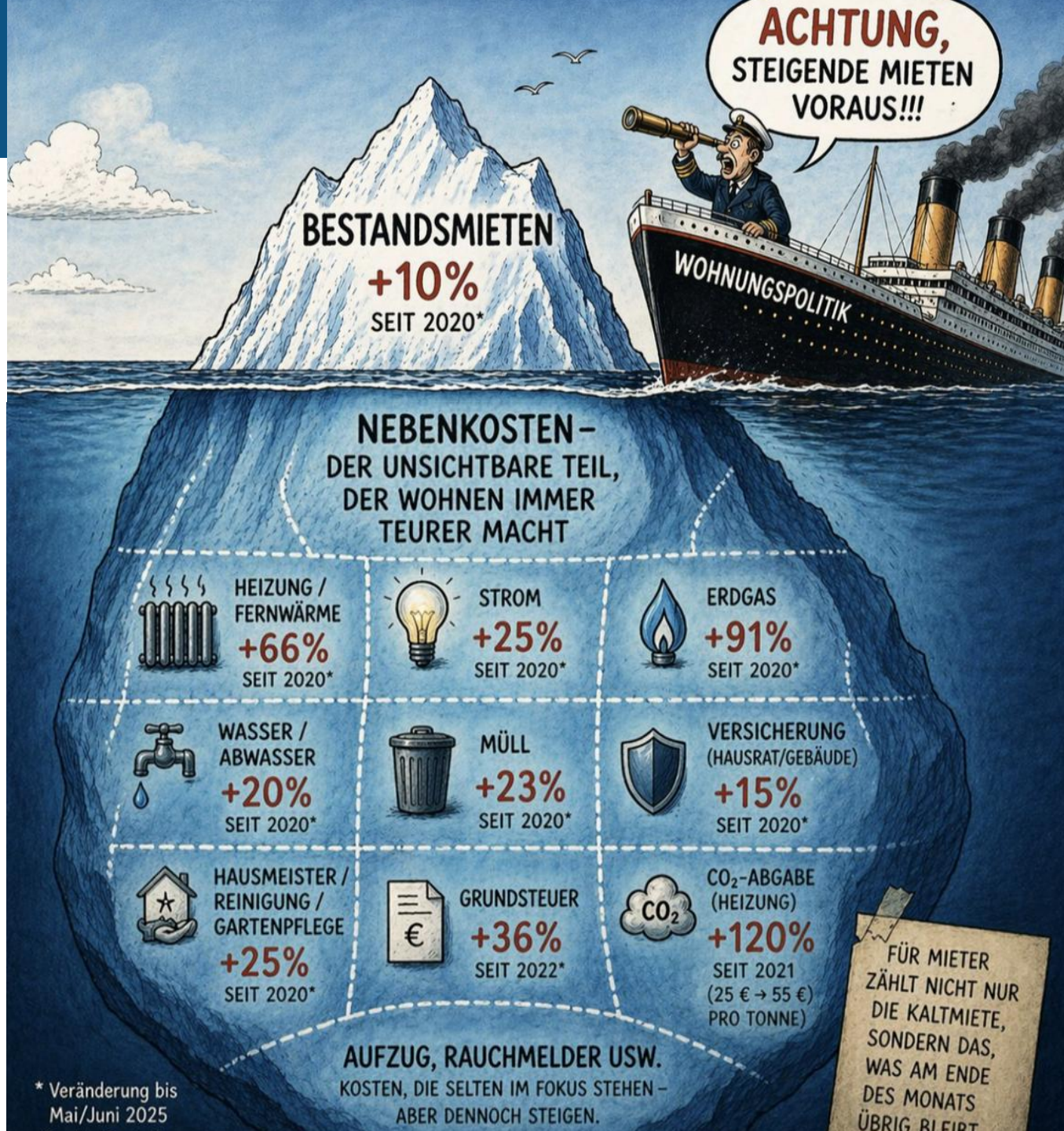


Die durchschnittliche Sollmiete im Wohnungsbestand der Genossenschaft betrug im **Jahr 2025 5,60 Euro/m² Wohnfläche** und 5,47 Euro/m² Wohnfläche im Vorjahr.



Quelle: Im Blick - Zahlen, Daten, Fakten der Wohnungsgenossenschaftlichen Sachsen-Anhalt; Betrieblicher Leistungsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts 2024 (VdW und VdWg)





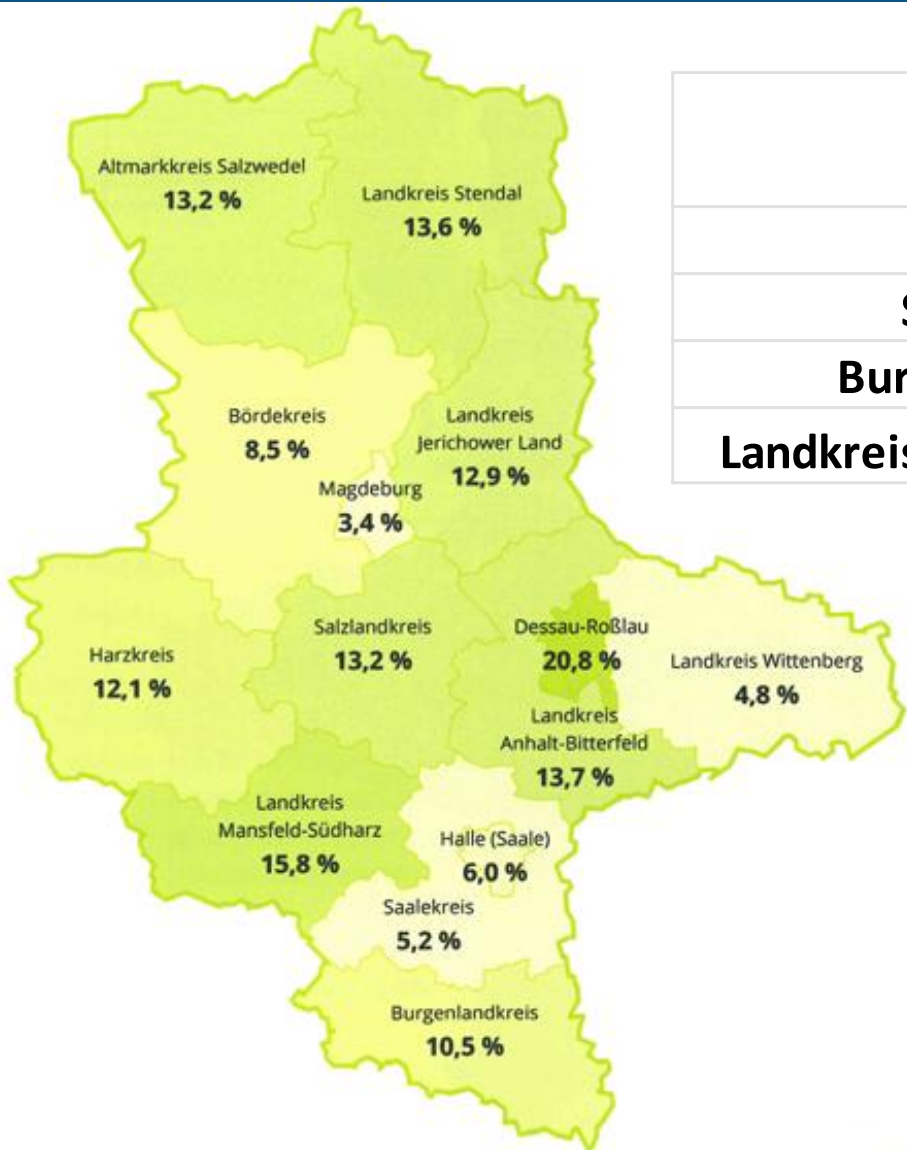
Die durchschnittliche Sollmiete stieg bei der Genossenschaft im Wohnungsbestand von 2020 bis 2025 von 5,09 Euro/m² Wohnfläche auf 5,60 Euro/m² Wohnfläche.

Das entspricht + 10,0 %.

Im Verhältnis dazu lag die allgemeine Preissteigerung bei + 21,3 %!

Verschiedene Betriebskostenarten stiegen deutlich stärker als die Mieten!

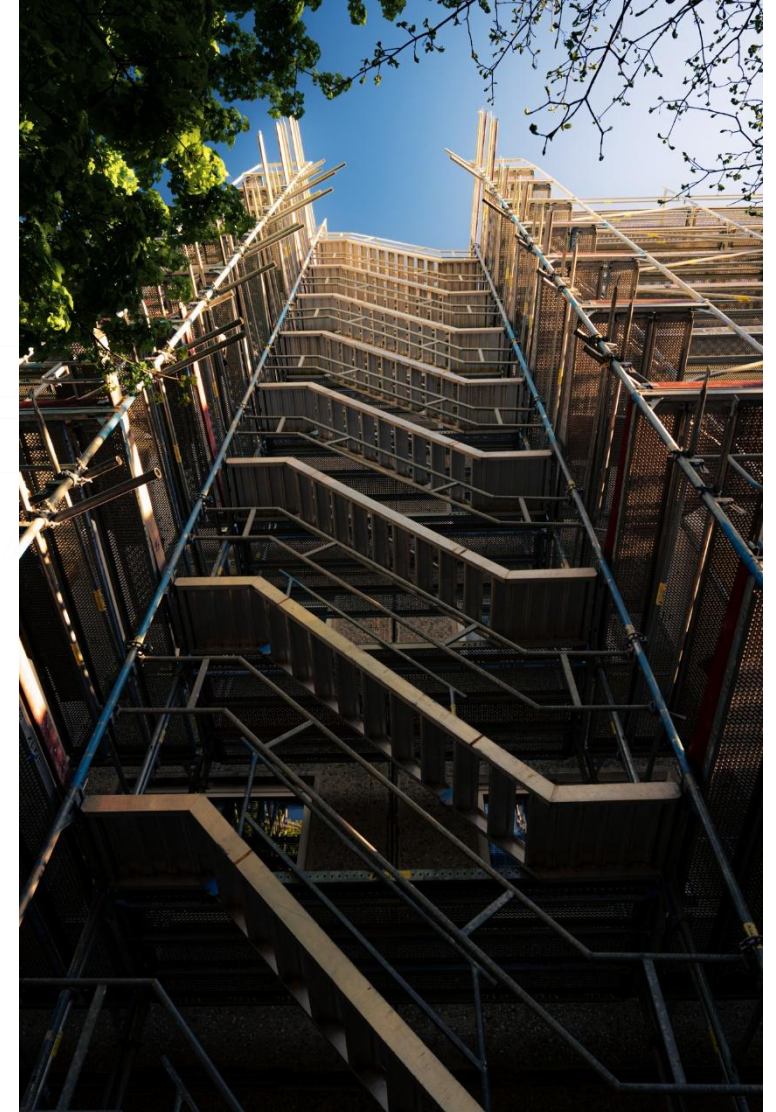
- Ziel der Vermietung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zumindest zu stabilisieren oder gar zu erhöhen.
- Im Jahr 2025 ist dies sehr gut gelungen. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 8,5 % (Vorjahr: 8,7 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 104,9 % (Vorjahr: 100,6 %).
- Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,1 % (Vorjahr: 8,6 %). Es wurden damit im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (608 Kündigungen) als neu vermietet (638 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 8,8 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (9,2 %) verringert. Der Leerstand ist aber noch höher als im Durchschnitt für alle Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt mit aktuell 7,1 %.



	alle WU (VdW und VdWg) 2024	Bauverein 2024	Bauverein 2025
Halle	6,0%	8,3%	8,2%
Saalekreis	5,2%	25,6%	21,1%
Burgenlandkreis	10,5%	11,3%	10,2%
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	13,7%	8,1%	6,8%

Quelle: Im Blick - Zahlen, Daten, Fakten der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt; Betrieblicher Leistungsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts 2024 (VdW und VdWg)

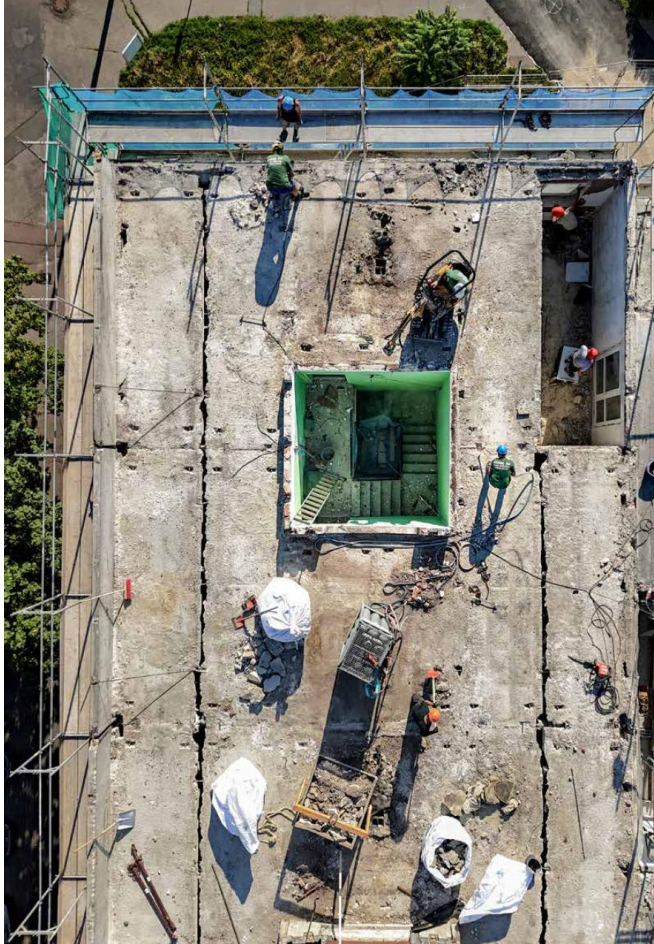
- Der Jahresüberschuss ist positiv.
- Insgesamt befriedigende Unternehmensentwicklung.
- Die Genossenschaft wächst.
- Die Liquidität ist auskömmlich.
- Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.
- Herausfordernde Systemumstellung weitgehend abgeschlossen.



Systemumstellung 2025 – eine echte Herausforderung

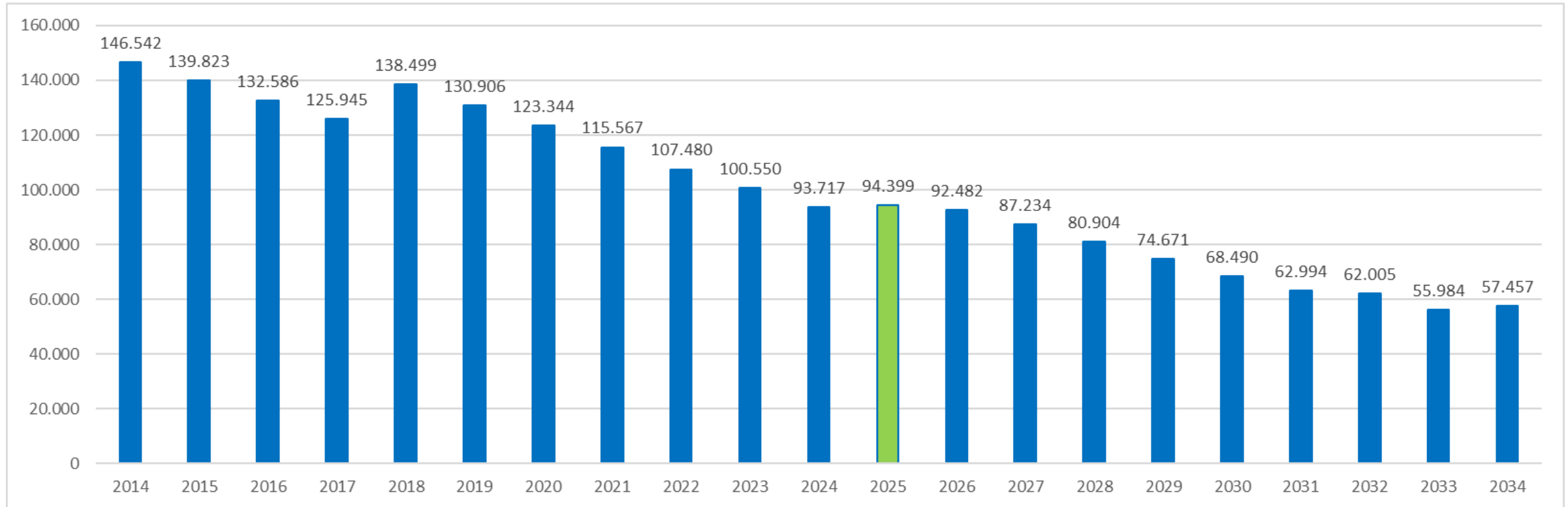


Eine derartige umfassende Umstellung stellt alle vor Herausforderungen und führt zu Verzögerungen. Es ist deshalb nicht gelungen, anders als in den Vorjahren, die genossenschaftliche Pflichtprüfung vor unserer Versammlung abzuschließen.



- Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 beträgt rund 2.018,2 Tsd. Euro.
- Positives Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von 1.946,8 Tsd. Euro. Verminderung um 451,3 Tsd. Euro gegenüber 2024 (2.398,1 Tsd. Euro).
- Erhöhung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 1.984,9 Tsd. Euro auf 117.945,5 Tsd. Euro (49,8 % der Bilanzsumme).
- Bestandspflege weiterhin auf hohem Niveau. Instandhaltungskosten in 2025 20,28 € je m² Wohnfläche nach 20,52 € je m² Wohnfläche in 2024.

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten (in Tausend Euro)

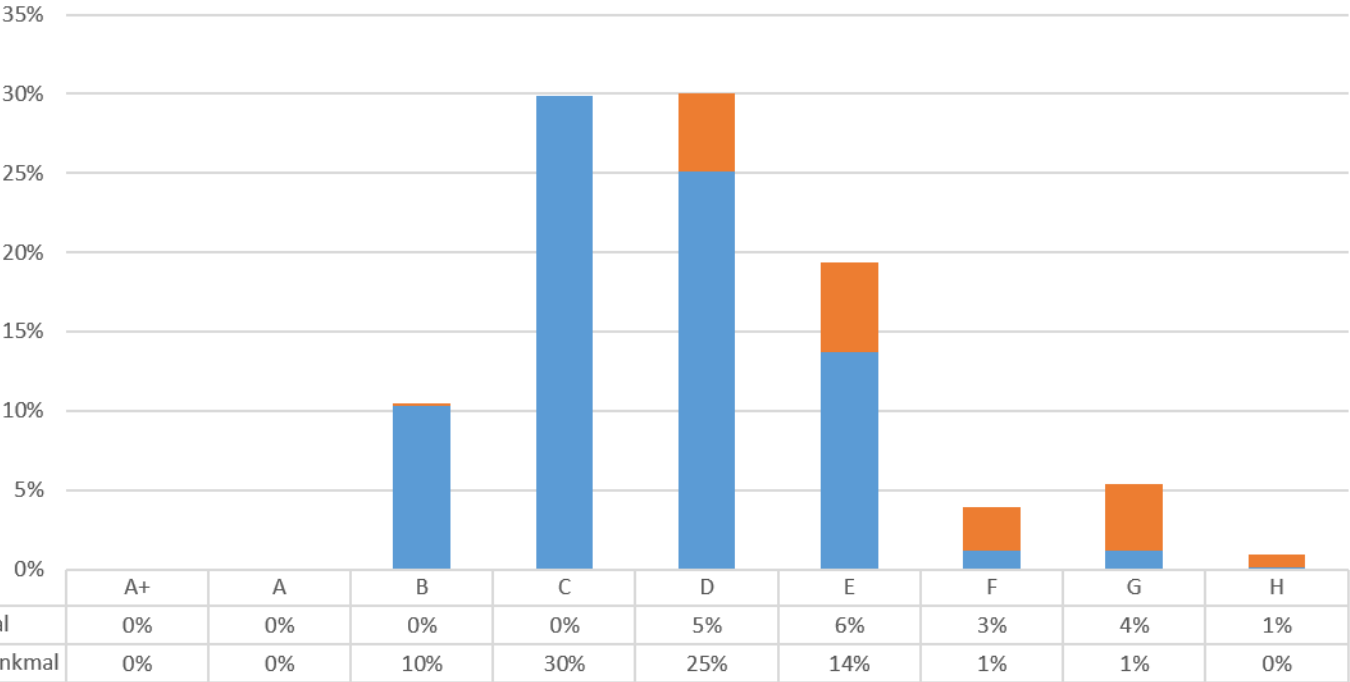


Kennzahlen zum Erkennen von Krisensymptomen	Schwellenwert Entwicklungsbeeinträchtigung	2025	2024
Eigenkapitalquote	10 – 20 %	49,8 %	49,3 %
Cashflow nach DVA/SG			
Planmäßige Tilgung			
Objektfinanzierungsmittel	> 1,5	1,4	1,5
Entwicklung der Jahres-Ist-Miete im Zeitablauf der vergangenen 2 Jahre	konstant	steigend	steigend
Leerstandsquote	> 10 %	8,8 %	9,2 %
Fluktuationsrate	> 15 %	8,0 %	8,7 %
Kapitaldienst der Objekt-Finanzierungsmittel zur Jahres-Ist-Miete	> 50 %	32,5 %	32,8 %
Geldrechnung HBW zuzüglich Instandhaltungskosten/m ²			
Wohn- und Nutzfläche	< 10 €	25,57 €	26,82 €
Mietenmultiplikator	> 12 fach	7,1 fach	7,3 fach



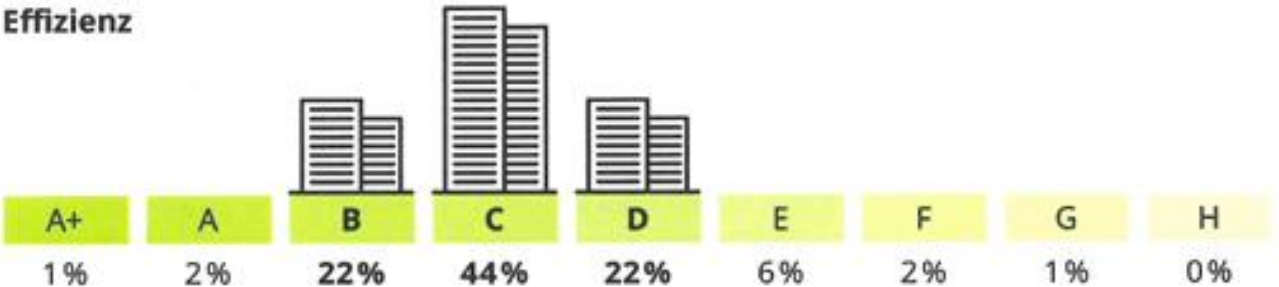
- Die Genossenschaft ist wirtschaftlich leistungsfähig. Angesichts der Aufgaben der nächsten beiden Jahrzehnte müssen wir aber weiterhin sehr überlegt mit den vorhandenen Mitteln „haushalten“.
- Neubauten sind in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Aber Zukäufe vergrößern unseren Wohnungsbestand.
- Sämtliche Investitionen im Jahr 2025 wurden, teilweise wie in Vorjahren aus eigenen Mitteln bestritten – Darlehensneuaufnahmen kamen aber hinzu und sind für das laufende Jahr und in den Folgejahren geplant und auch zwingend nötig!
- Das hohe Bauplanvolumen 2025 konnte weitgehend umgesetzt werden.
- Die Herausforderungen für die 2. „Sanierungswelle“ stehen vor uns! Dazu kommt die Dekarbonisierung und nicht zu vergessen, die Aufwertung des Bestandes.
- Damit stehen für drei große Aufgabengebiete nur begrenzte Mittel zur Verfügung.

Energieeffizienzklasse nach Wohnungsanzahl am 31.12.2025



Die durchschnittliche Energieeffizienz beträgt ca. 118 kWh/m²*a. Die durchschnittliche CO₂-Emission beträgt ca. 27 kg/m²*a. Gegenüber 1990 konnten die Emissionen schon **fast um 60 % gesenkt werden.**

Effizienz



Die Gebäude der Wohnungsgenossenschaften des VdWg befinden sich überwiegend in den Effizienzklassen C und D. Sie sind damit in einem guten energetischen Zustand.

Quelle: Im Blick - Zahlen, Daten, Fakten der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt; GdW Jahresstatistik 2025, VdWg.

Deutschland	Energieeffizienzklassen für Gebäude	
	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Einheit
A+	0-30	kWh/m²/a
A	30-49	kWh/m²/a
B	50-74	kWh/m²/a
C	75-99	kWh/m²/a
D	100-129	kWh/m²/a
E	130-159	kWh/m²/a
F	160-199	kWh/m²/a
G	200-249	kWh/m²/a
H	250-	kWh/m²/a

Überlegungen zu einem langfristig klimaneutralen Gebäudebestand, zur zweiten Sanierungswelle und langfristigen Instandsetzungsplanung.

Viele Anforderungen betreffen die Wohnungswirtschaft in kurzen Zeiträumen: Klimawandel, GModG, EPBD, Dekarbonisierung, Zweite Sanierungswelle, steigende Baukosten, steigende Zinsen...und wachsende Ansprüche der Wohnungsuchenden in einem von Wettbewerb geprägtem Umfeld...

Die Bezahlbarkeit aller Anforderungen ist absehbar eines der größten Probleme. Die Fördersituation ist (noch) unübersichtlich, die Zielsetzung noch nicht wirklich fixiert und eine Vielzahl von Maßnahmen betrifft grundsätzlich noch funktionsfähige (und vor allem noch finanzierte) technische Systeme.

Es gilt deshalb weiterhin **langfristig orientiert** aber **kurzfristig aktiv** und **situativ angepasst** auf diese Herausforderungen zu reagieren!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

DAVIDEN

