

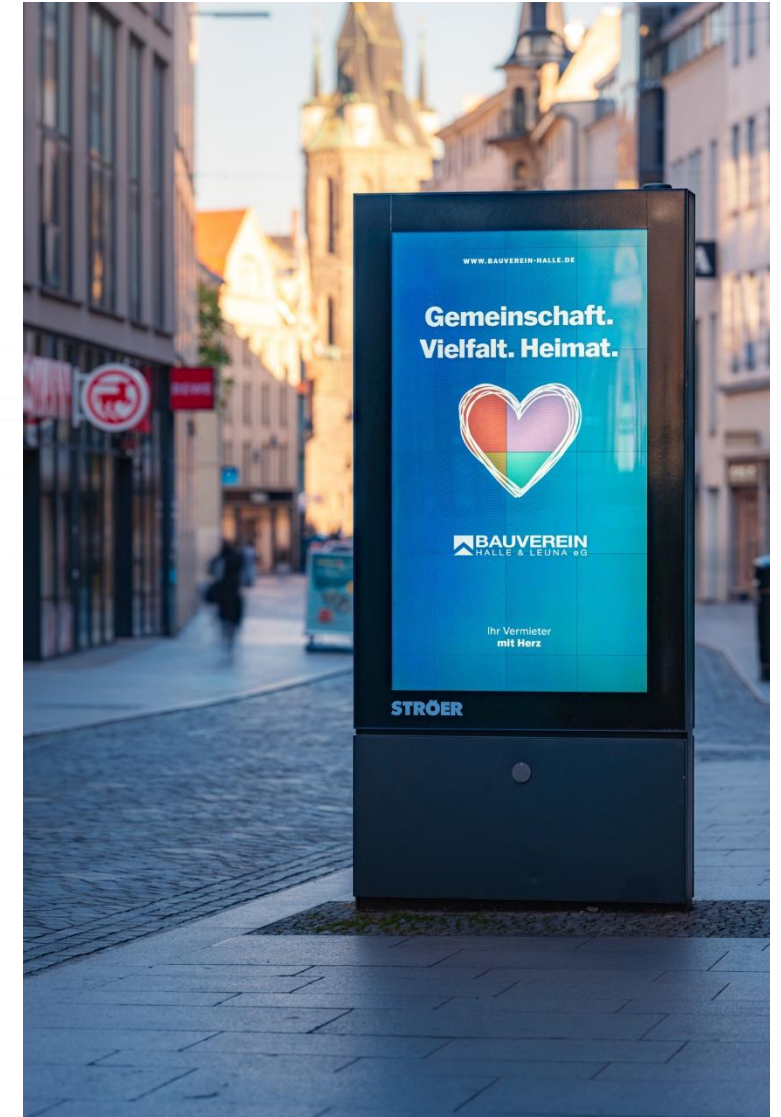
Informationen über den Geschäftsverlauf 2025 und den voraussichtlichen Jahresabschluss 2025

Guido Schwarzendahl

27. April 2026

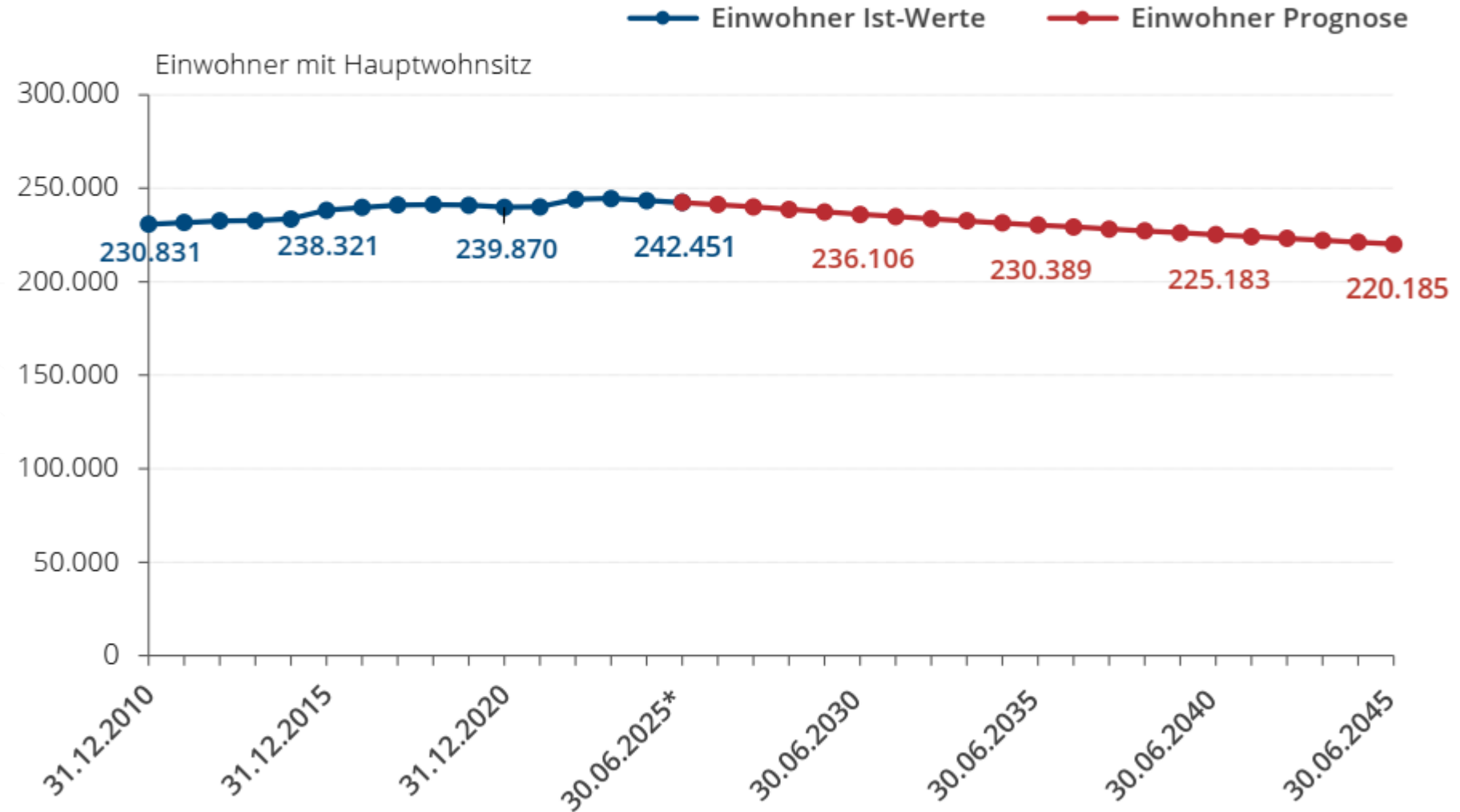


- Geschäftsverlauf – Kurzinformation
- Wohnungsnachfrage – Bevölkerungsentwicklung
- Übersicht Arbeitsmarkt – Ost und West
- Nachfrage – Kaufkraft - Wirtschaftswachstum
- Preisentwicklung – Lohnentwicklung – Inflation
- Angebot – Kerngeschäft Wohnungsvermietung
- Erste Ergebnisse Jahresabschluss 2025
- Ein erstes Fazit
- Neue Aufgabe Dekarbonisierung
- Ausblick 2026 und Folgejahre
- Positionierung der Genossenschaft



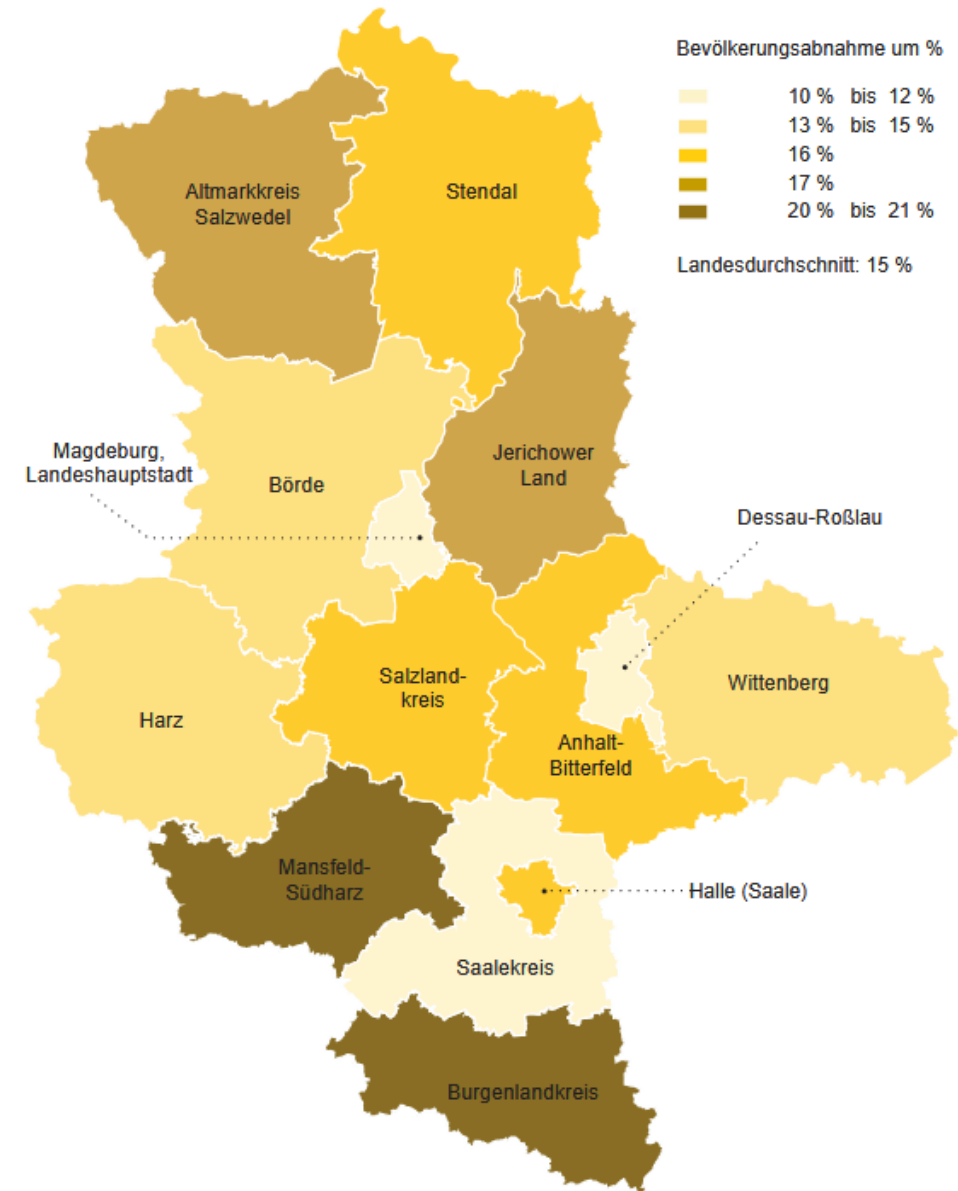
- Die Genossenschaft ist wie in den Vorjahren relativ unbeeinflusst durch direkte Krisenauswirkungen gewesen. Deutlich spürbar sind aber (jüngste)Preiserhöhungen und deren Folgen.
- Wohnungen wurden wie im Trend der Vorjahre weniger häufig gekündigt, die Neuvermietungen erreichen im Verhältnis dazu erfreulicherweise ein gutes Niveau.
- Weiterhin besteht für viele neue Kunden aber auch die bestehenden Mitglieder und Mieter eine hohe Wertschätzung für sicheres, kalkulierbares und bezahlbares Wohnen bei der Genossenschaft.
- Der Leerstand als zusammengefasster Erfolgsmaßstab verringerte sich gegenüber dem Vorjahr. Die wichtige Vermietungsanschlussquote lag bei deutlich über 100 Prozent.
- Risiko- und Krisenvorsorge und auch die Stärkung der Einnahmenseite sind weiterhin wichtig, schließlich stehen große Aufgaben vor uns. Dazu im Folgenden mehr...

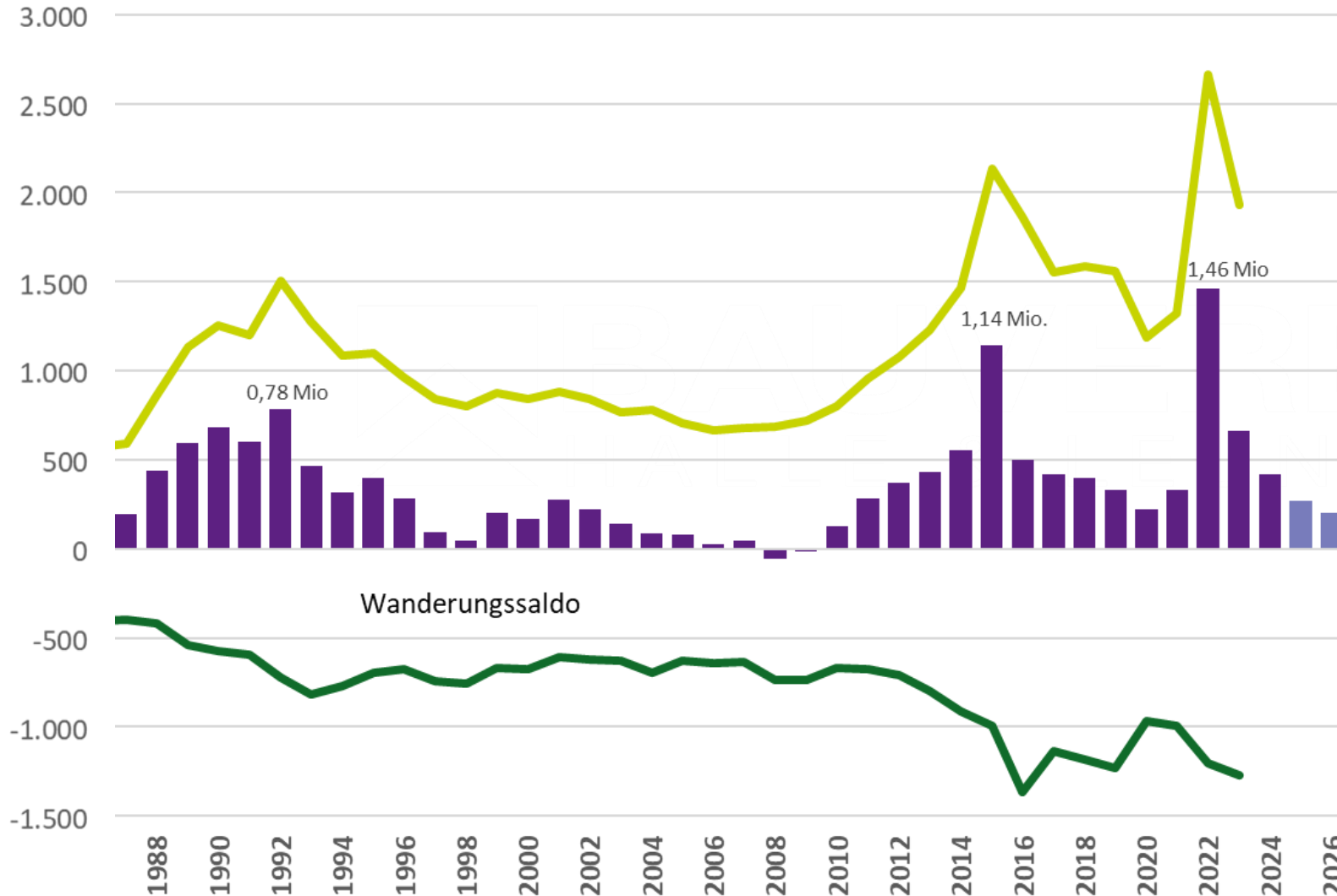
Allgemein waren in den vergangenen Jahren – auch durch Zuwanderungen geringere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Durch das anhaltende Geburtendefizit wird aber z.B. Halle vermutlich ca. 9 % der Einwohner bis 2045 verlieren.



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

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

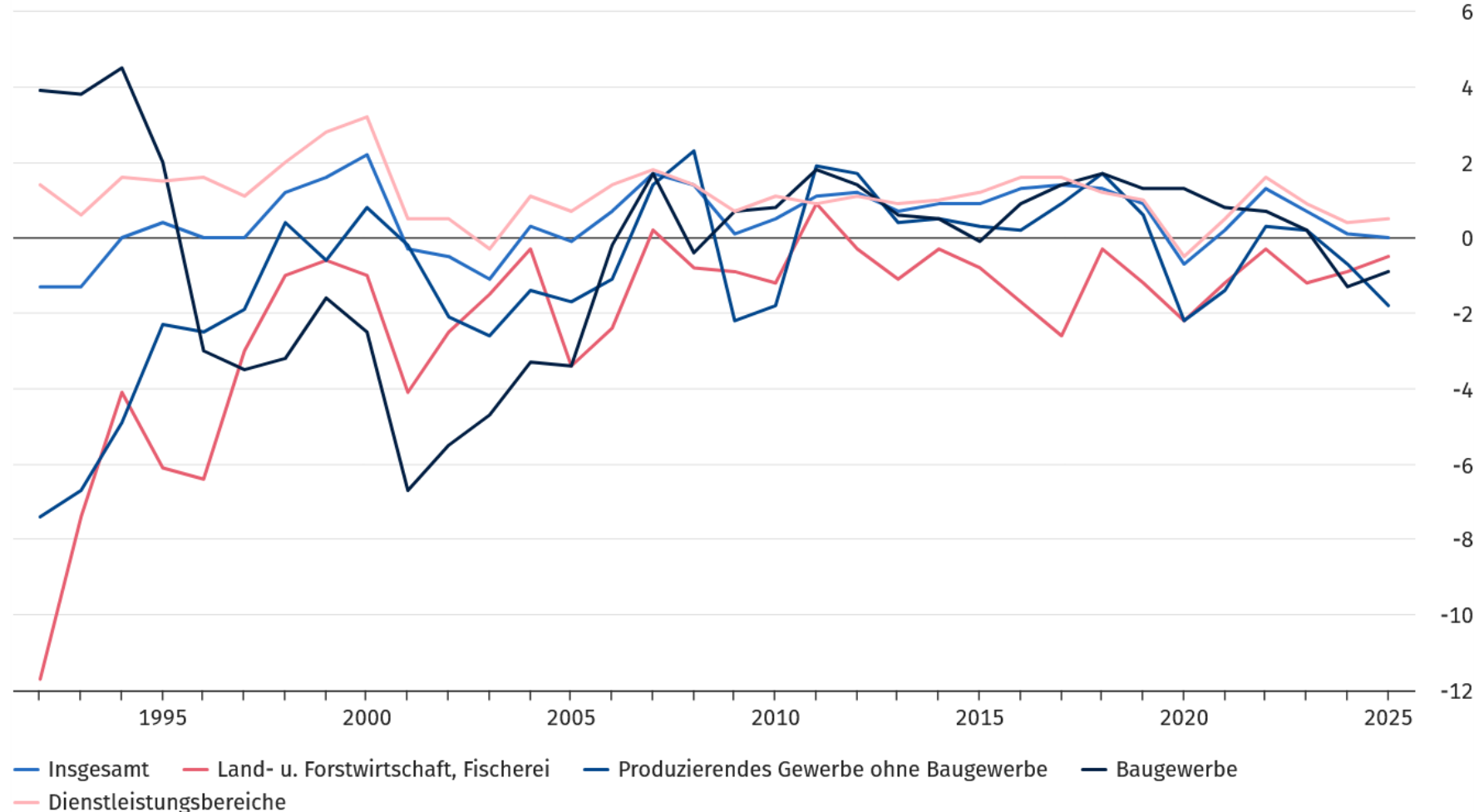




Deutschland hatte 2025 eine deutliche geringere Zuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind ca. 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010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

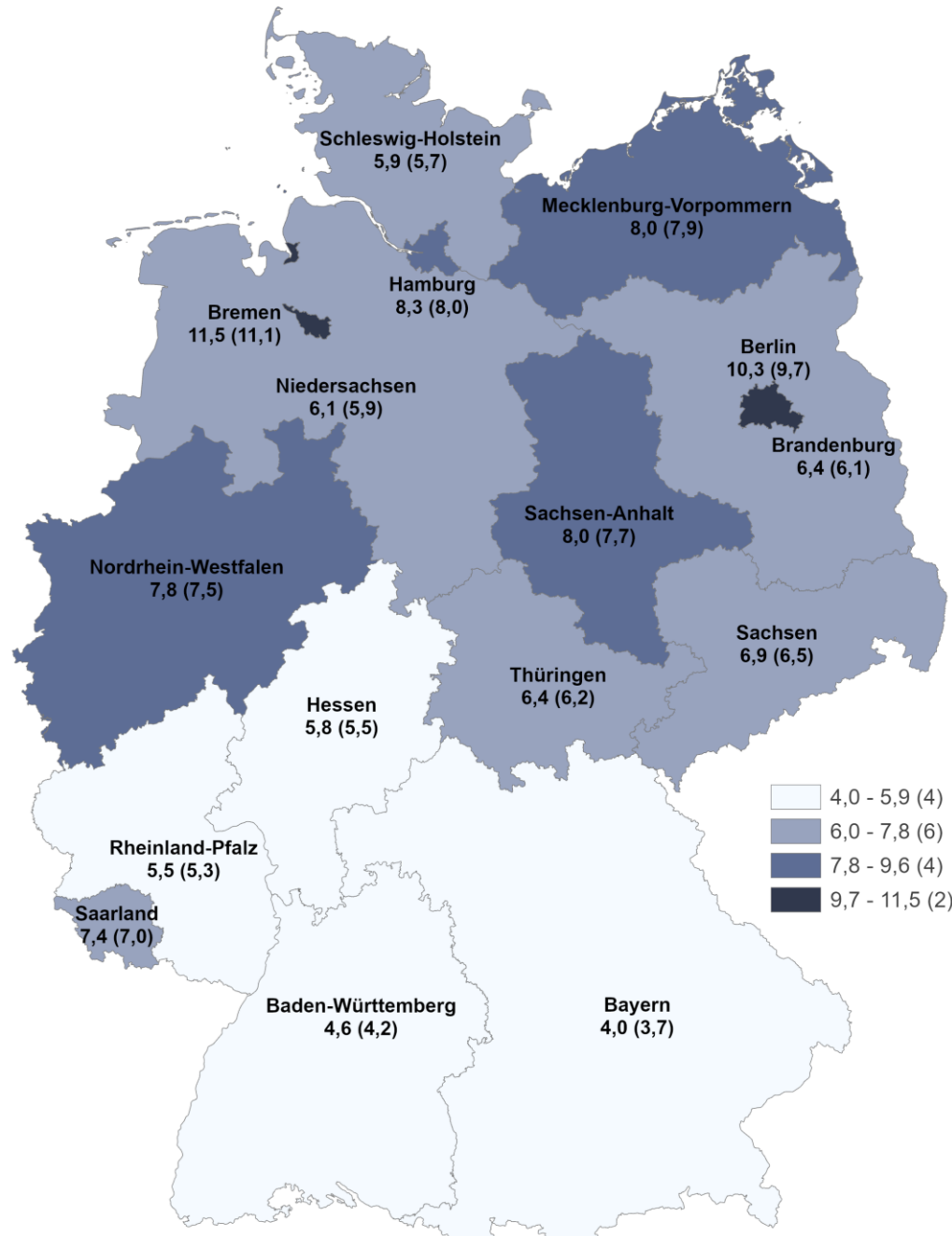
Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftsbereichen

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.

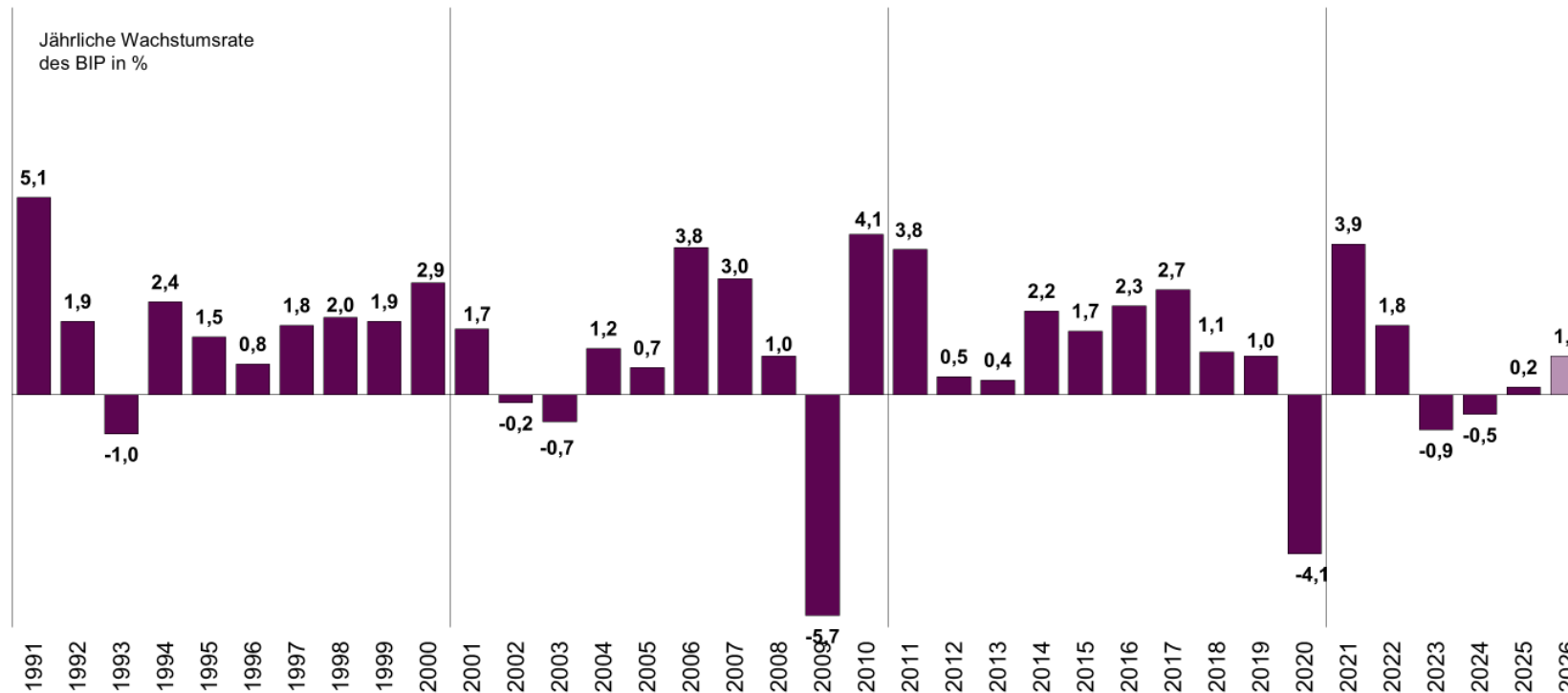
In Sachsen-Anhalt lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2025 mit einem Wert von 8,0 % über dem Vorjahreswert (2024: 7,7 %). Sachsen-Anhalt bleibt damit, wie in den zehn Vorjahren nach Bremen, Berlin, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern, das Bundesland mit einer der höchsten Arbeitslosigkeiten in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



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

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026

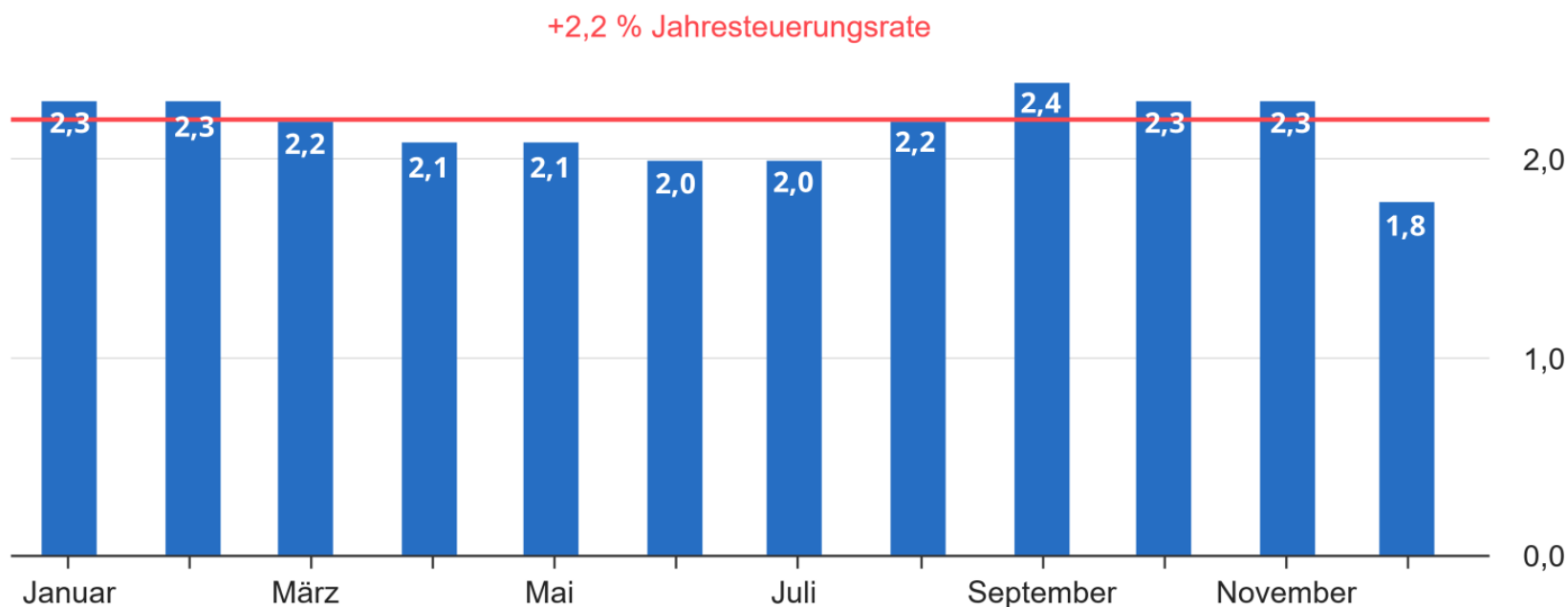


Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 % höher als 2024.

Für 2026 wird aktuell ein geringeres Wachstum erwartet, als hier noch ausgewiesen.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

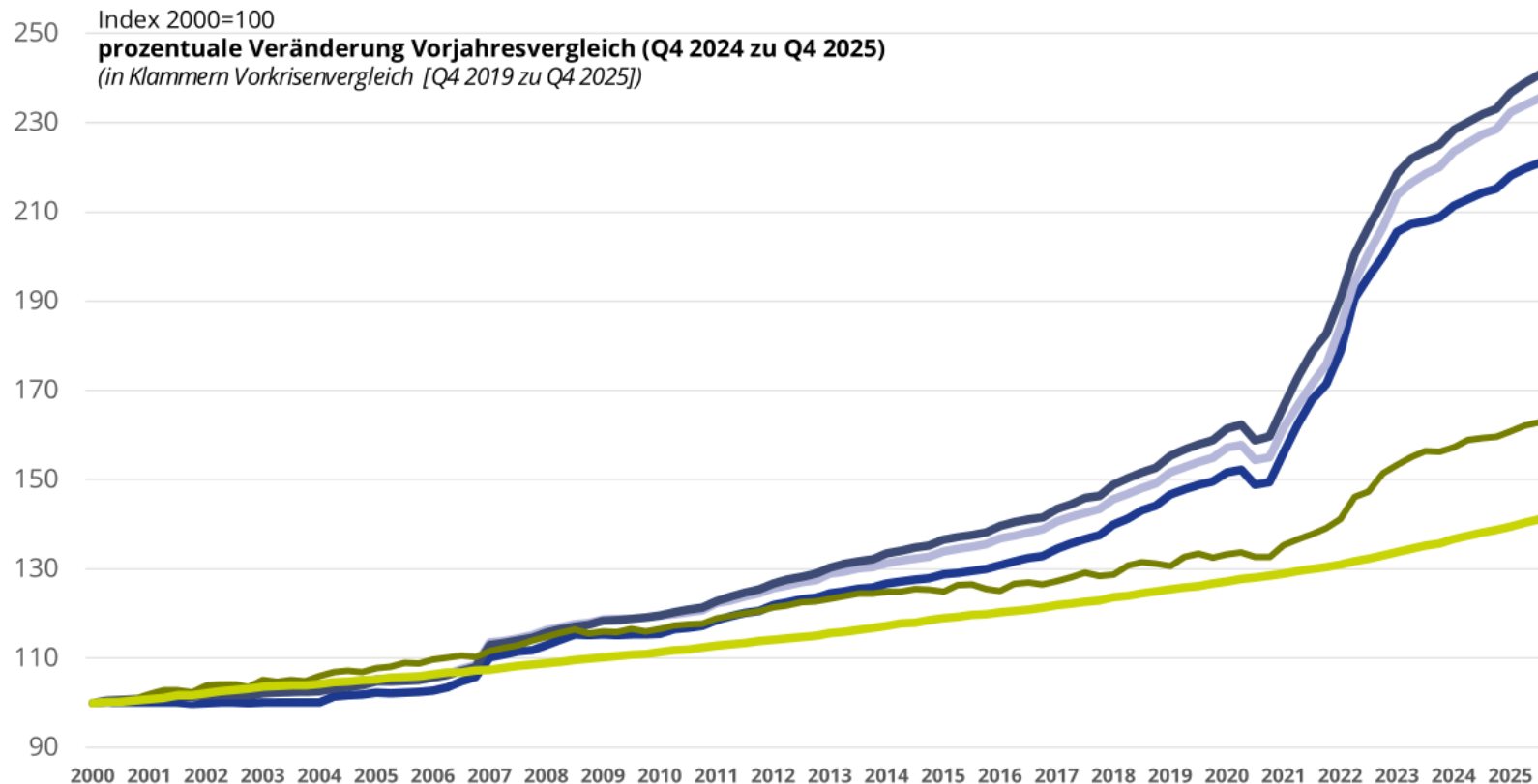


Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2024 erneut um +2,2 % an. Die Jahresteuerrate lag damit auf exakt dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2024: +2,2 %).

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

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025



Instandhaltungsleistungen:

+4,1 % (+52,7 % seit 2019)

Ausbaurbeiten Neubau:

+3,8 % (+53,1 % seit 2019)

**Bauleistungen Neubau
insg.:**

+3,2 % (+48,4 % seit 2019)

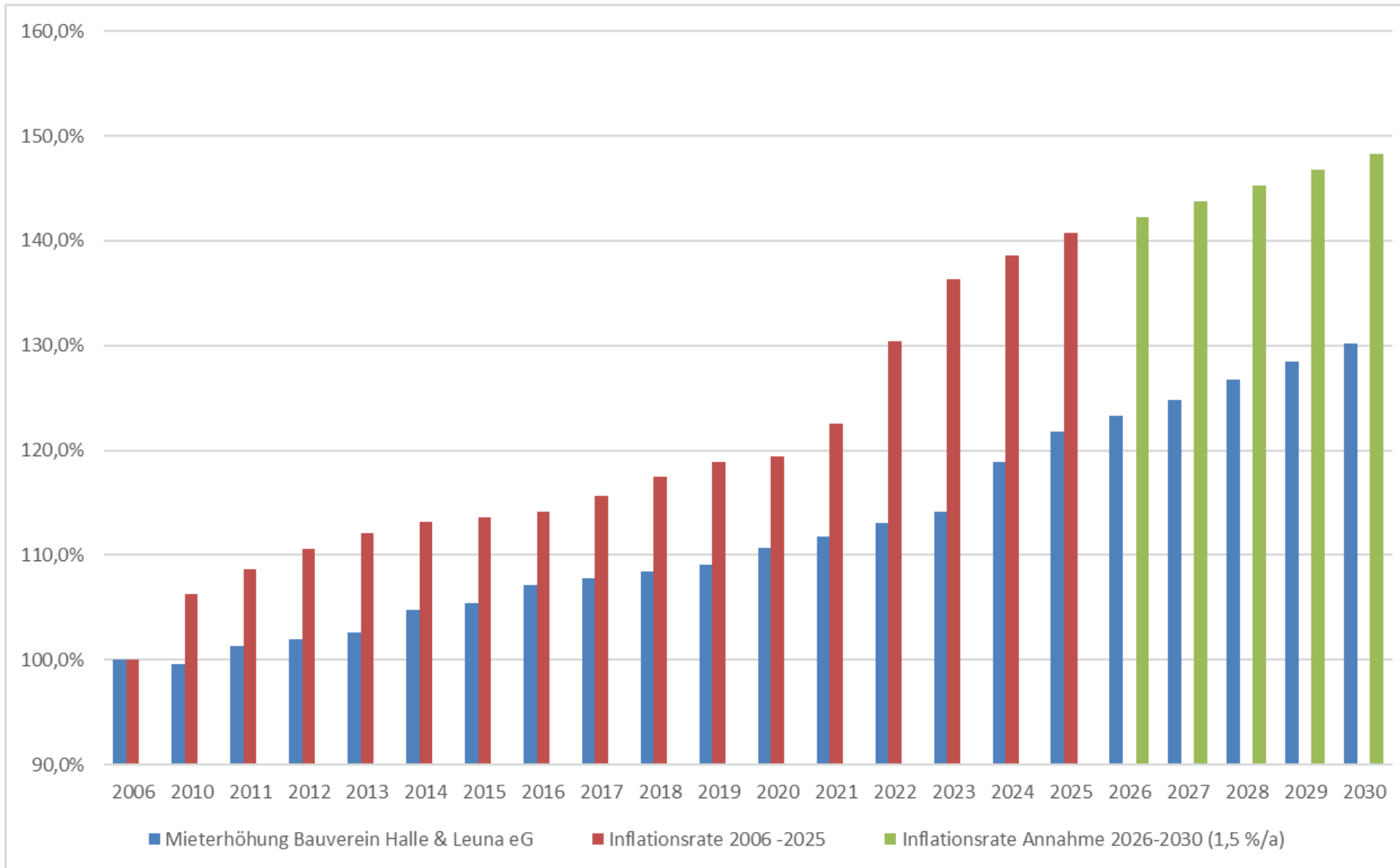
Allgemeine Preissteigerung:

+2,1 % (+22,4 % seit 2019)

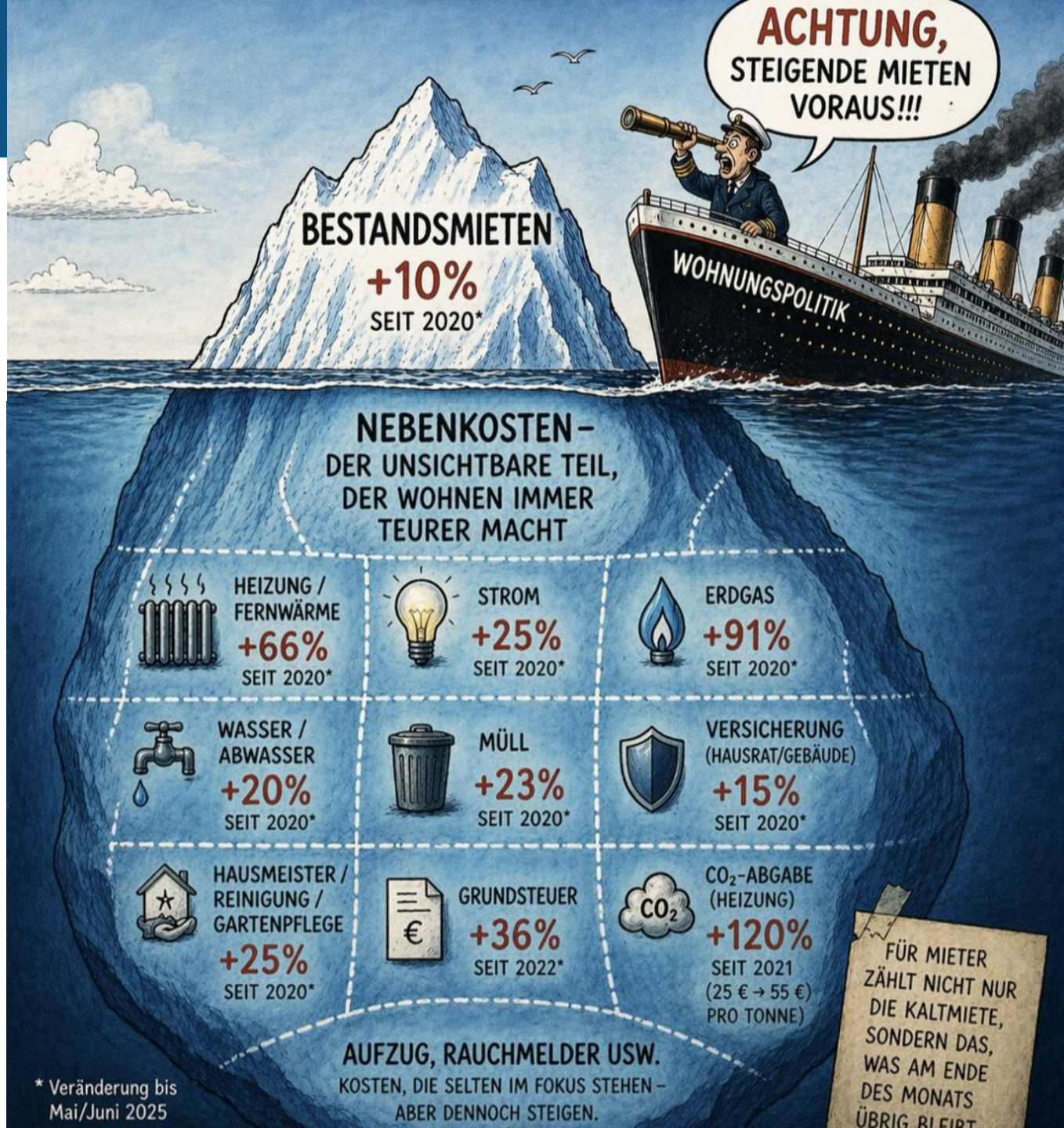
Nettokaltmiete Bestand:

+2,1 % (+10,8 % seit 2019)





Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Wohnungsbestand betrug 5,60 Euro/m² Wohnfläche und 5,47 Euro/m² Wohnfläche im Vorjahr.



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

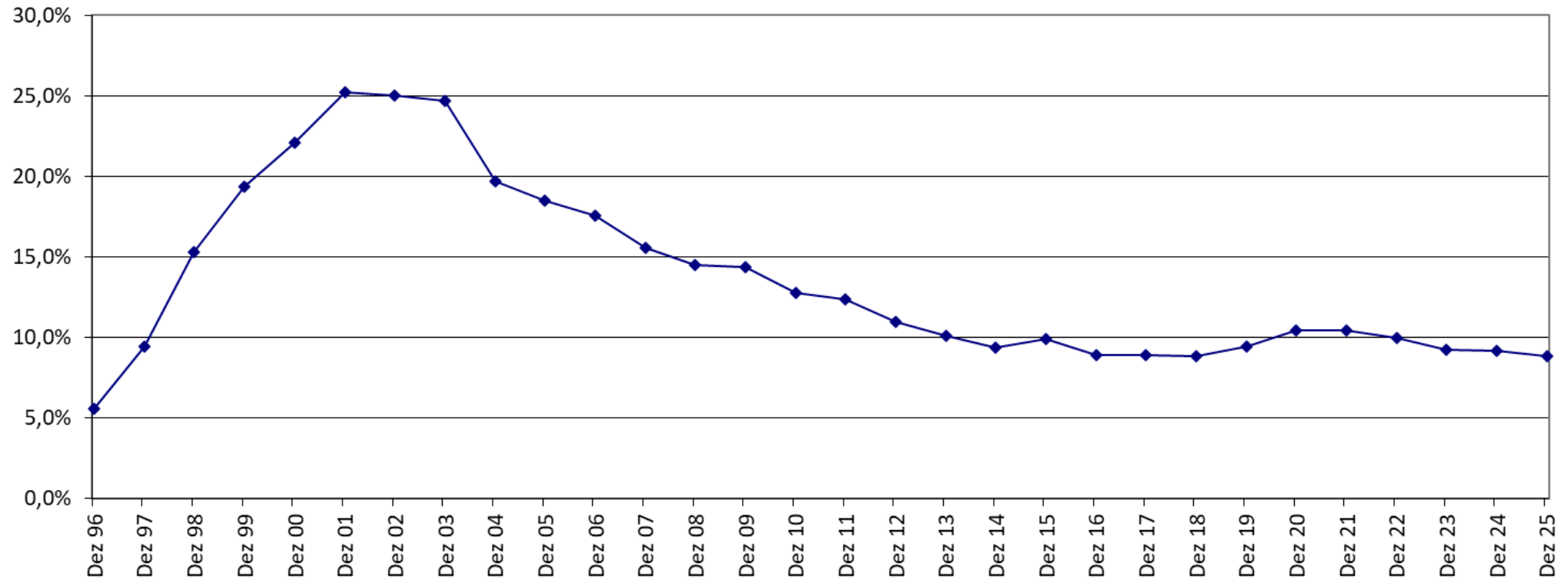
Das entspricht + 10,0 %.

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

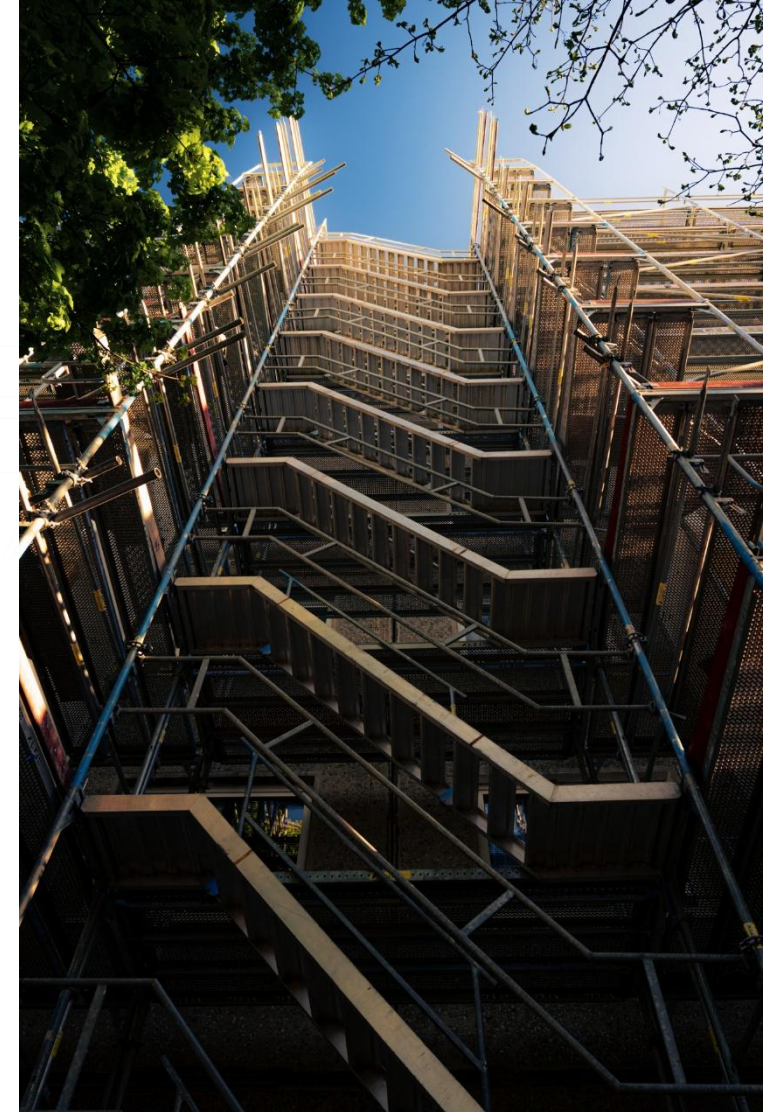
* Veränderung bis Mai/Juni 2025

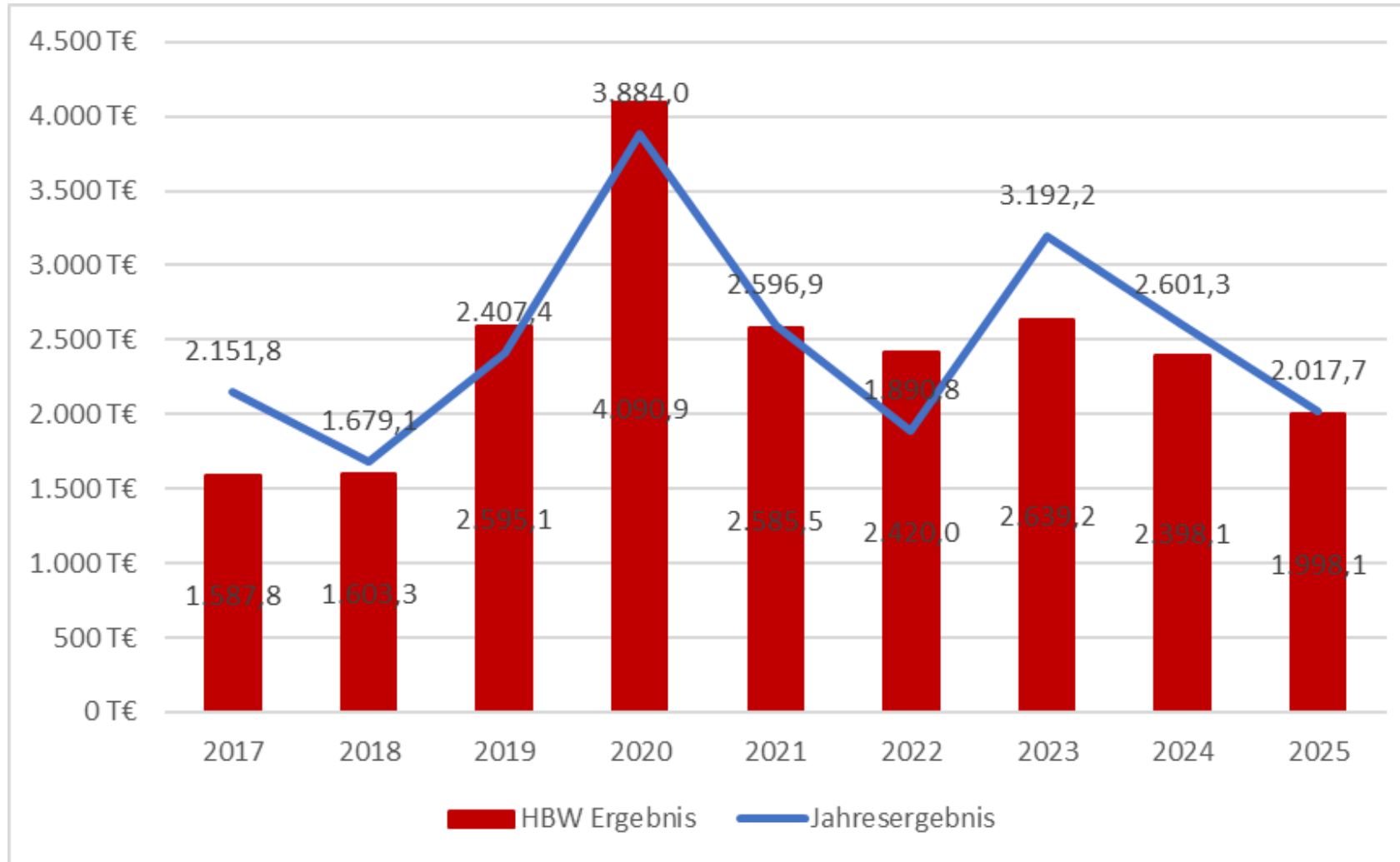
- Ziel der Vermietung ist es, die Neuvermietungsquote gegenüber den Vorjahren zumindest zu stabilisieren oder gar zu erhöhen.
- Im Jahr 2025 ist dies sehr gut gelungen. Bei einer Neuvermietungsquote (einschließlich Wohnungswechsel) von 8,5 % (Vorjahr: 8,7 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 104,9 % (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 bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2025 8,8 % (Vorjahr: 9,2 %).

Wohnungsl Leerstand gesamt 1996 - 2025 (31.12.2025)
(bis 2006 Simulation für fusioniertes Unternehmen)



- Der Jahresüberschuss ist voraussichtlich positiv.
- Insgesamt befriedigende Unternehmensentwicklung.
- Die Genossenschaft wächst.
- Die Liquidität ist auskömmlich.
- Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

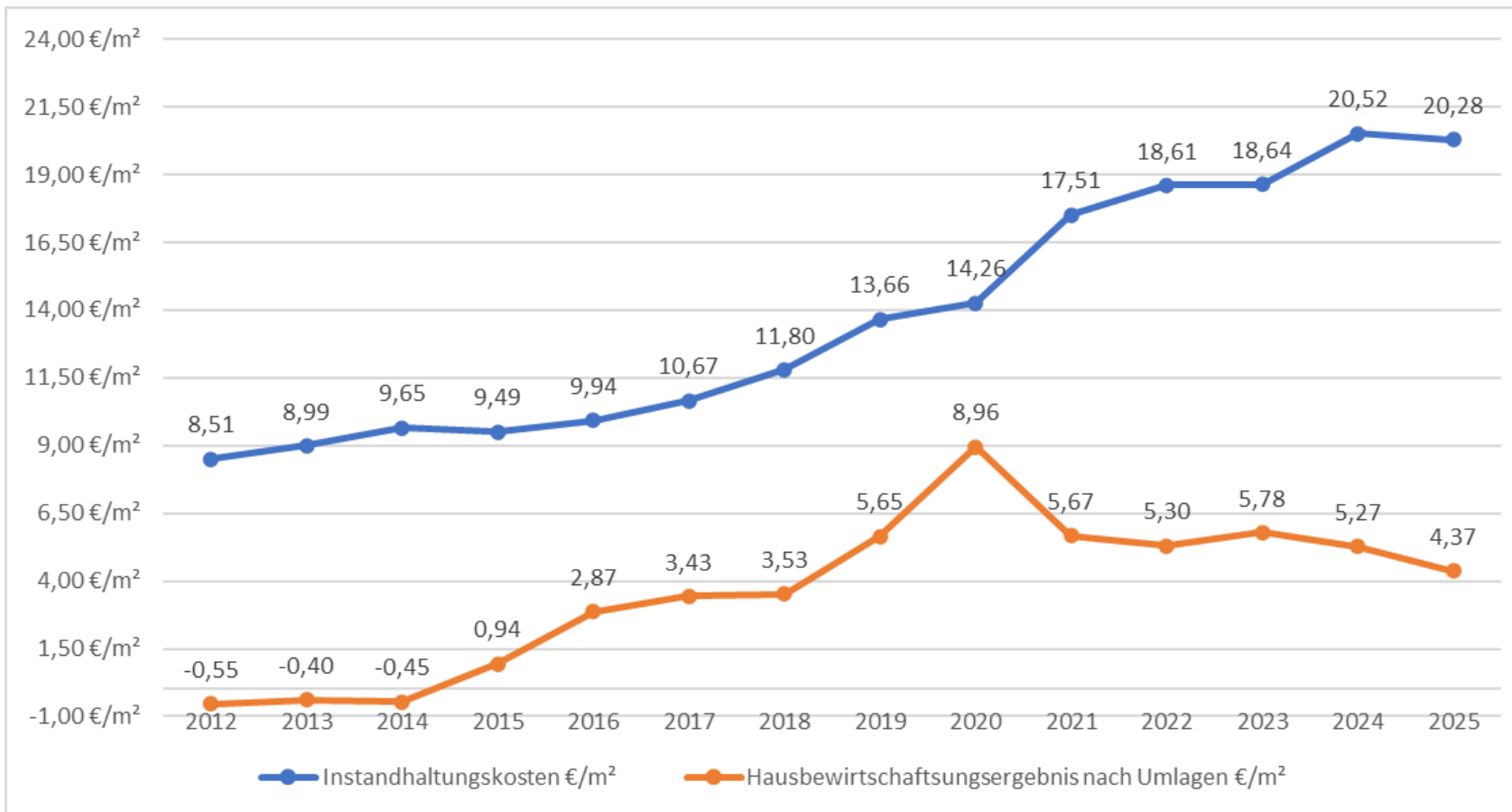




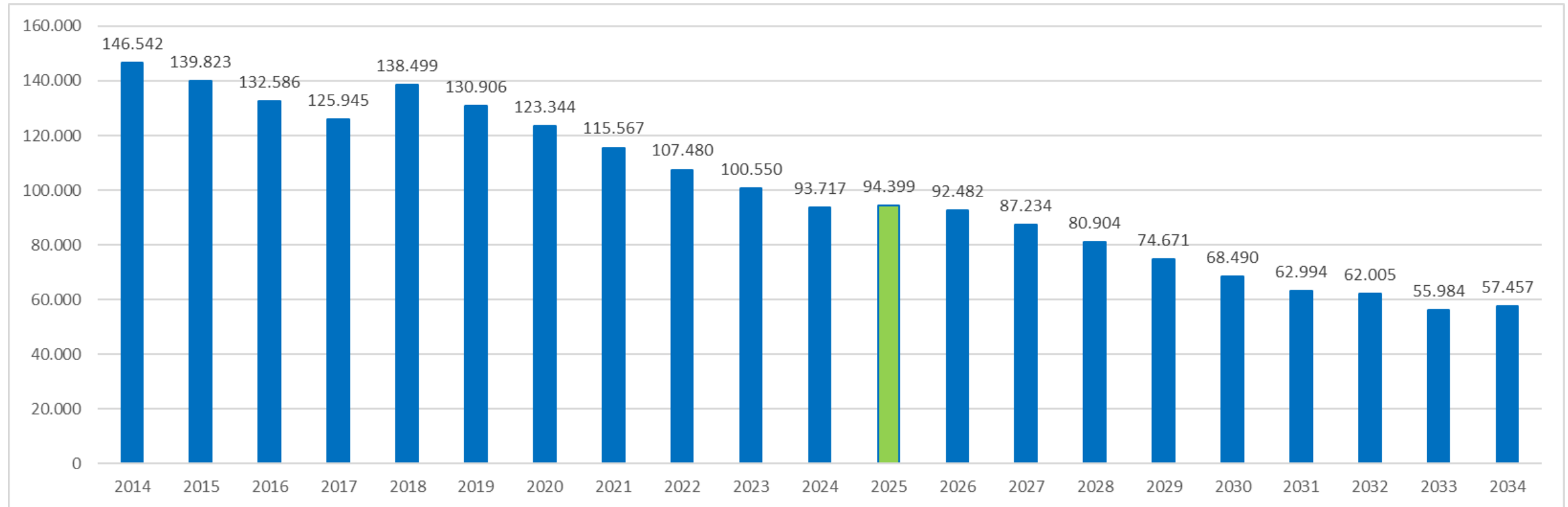
Der **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2025 beträgt voraussichtlich **rund 2,0 Mio. Euro**.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis (HBW)** liegt mit voraussichtlich **rund 2,0 Mio. Euro** leicht unter dem Vorjahresniveau und bestätigt den insgesamt befriedigenden Jahresgeschäftsverlauf.

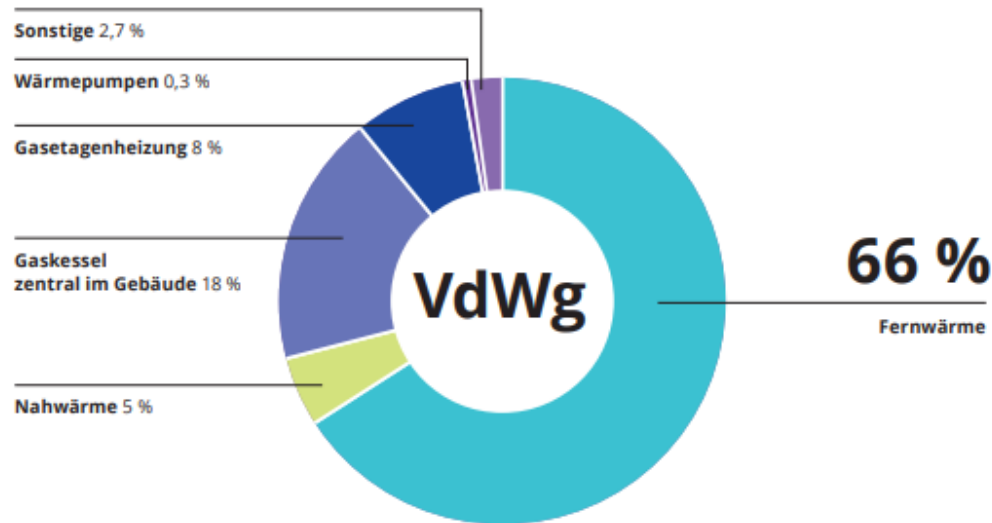
Instandhaltung und Hausbewirtschaftungsergebnis (€/m²)



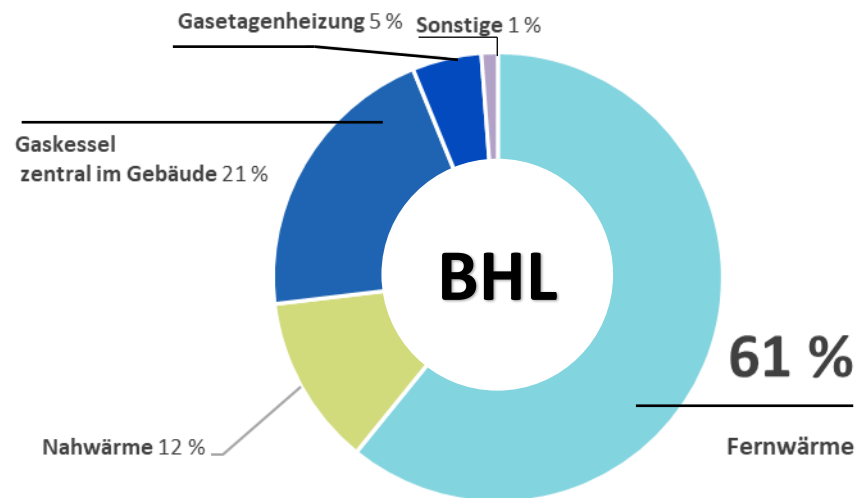
Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten (in Tausend Euro)



- Die Genossenschaft ist wirtschaftlich leistungsfähig. Angesichts der Aufgaben der nächsten beiden Jahrzehnte müssen wir aber weiterhin sehr überlegt mit den vorhandenen Mitteln „haushalten“.
- Unseren Bestand ergänzende Neubauten sind in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. 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.
- Das bedeutet, für gleich drei große Aufgabengebiete stehen naturgemäß nur begrenzte Mittel zur Verfügung.



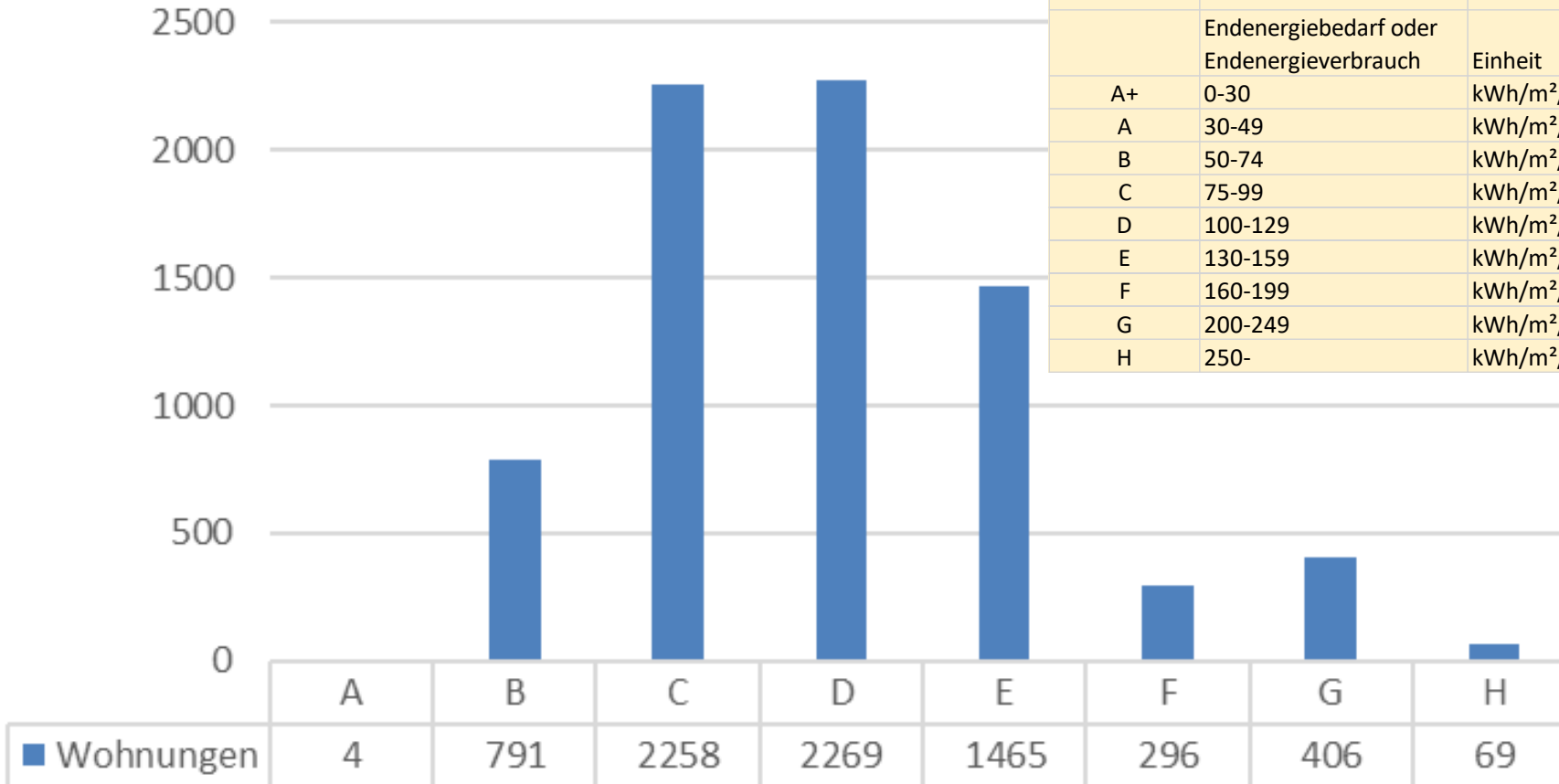
Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022 und 2024



- Vergleichsweise ist der Fernwärmeanteil bei der Genossenschaft etwas niedriger als im Landesdurchschnitt. **+/-**
- Gaskesselanlagen sind etwas weiter verbreitet. **-**
- Dafür ist der Anteil an Nahwärme höher **+** und der Anteil an individuellen fossilen Heizungen **+** etwas geringer (Gasthermen und Einzelöfenanteil).
- Dies bedeutet durchaus eine Chance für uns!

Energieeffizienzklasse nach Wohnungsanzahl (inkl. Denkmal) am 31.12.2025

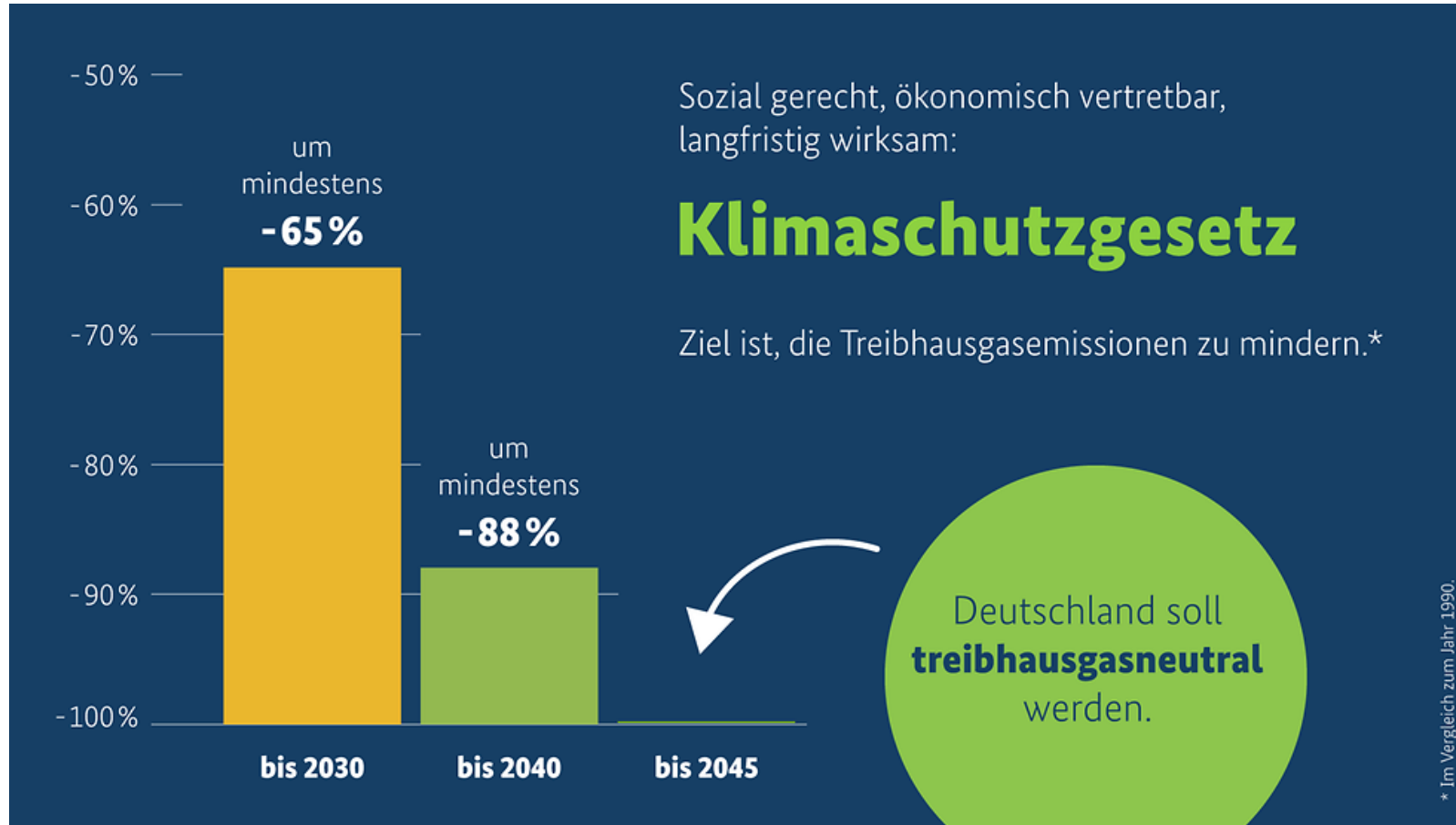
Deutschland	Energieeffizienzklassen für Gebäude	
	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Einheit
A+	0-30	kWh/m ² /a
A	30-49	kWh/m ² /a
B	50-74	kWh/m ² /a
C	75-99	kWh/m ² /a
D	100-129	kWh/m ² /a
E	130-159	kWh/m ² /a
F	160-199	kWh/m ² /a
G	200-249	kWh/m ² /a
H	250-	kWh/m ² /a



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.**

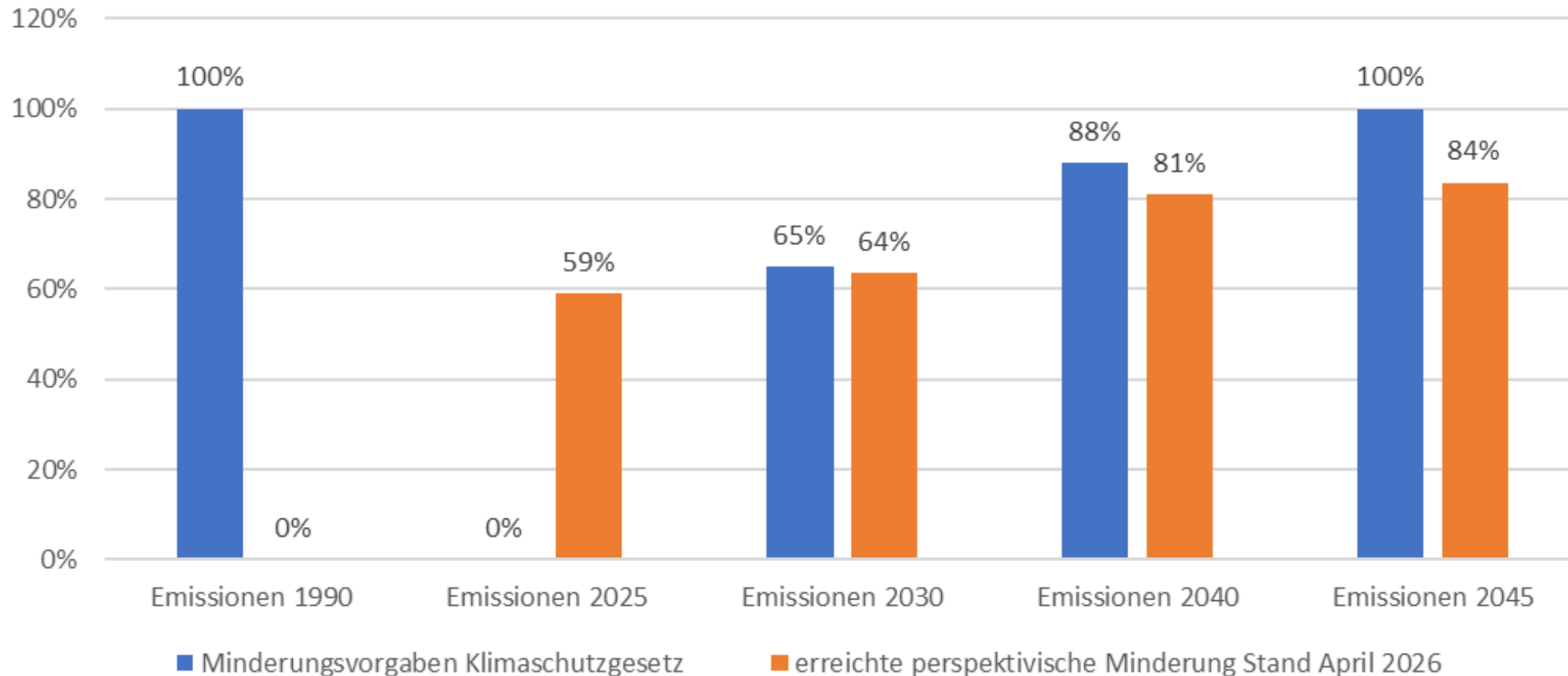


Über den „worst-first“- und „efficiency-first“-Ansatz sollen die Wohnungsbestände hier schrittweise herangeführt werden.

Die zusätzlichen Kosten hierfür liegen bis 2030 bei ca. 20 Mio. Euro oder bei ca. 200 €/m²Wohnfläche.

Einsparung bei den Emissionen ca. 41 %!
Einsparung bei der Energie ca. 30 %!

Vorgaben Klimaschutzgesetz und erwartete Emissionsminderungen (Planungsstand 04/2026)



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

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

- Da der Wärmebedarf nie „Null“ sein kann, muss der Emissionsfaktor bis 2045 „Null“ werden!
- Und hier steckt tatsächlich das Problem. Denn der Betrieb von Wärmepumpen hat z.B. einen höheren Emissionsfaktor als eine Gasheizung. Also müsste hier der Strom klima- und emissionsneutral hergestellt werden.

- Vorbereitungsarbeiten für die nachträglichen Balkonbauten in den Höfen im westlichen Lutherviertel (ca. 90 Balkone – Realisierung 2026 und voraussichtlich 2027) und perspektivisch in den Folgejahren auch am Johannesplatz.
- Erweiterung bzw. Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes für das westliche Lutherviertel. In den nächsten Jahren dann auch für Wörlitzer Platz, Roßbachstraße, Erneuerung von Anlagen mit Gasthermen im Paulusviertel, Thomasisusstraße, J.-Hydn-Straße.
- Nachträglicher Aufzugseinbau Theodor-Storm-Straße 1-19 in Halle-Neustadt. Abschluss der Modernisierung des abgetreppten Gebäudes in der Theodor-Storm-Straße 10-28 in Halle-Neustadt.
- Umfassende Strangerneuerung im Fuhneweg in Halle-Neustadt in zwei Bauabschnitten 2026 und 2027.

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

Viele Anforderungen betreffen die Wohnungswirtschaft in vergleichsweise kurzen Zeiträumen: Klimawandel, GEG, EPBD, Dekarbonisierung, Zweite Sanierungswelle, steigende Baukosten, steigende Zinsen...und wachsende Ansprüche der Wohnungsuchenden in einem kompetitiven Umfeld...

Die Bezahlbarkeit aller Anforderungen ist absehbar eines der größten Probleme. Die Fördersituation ist (noch) unübersichtlich, die Zielsetzung noch nicht 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!

