



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

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2025 DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA eG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS



2025



KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Einheit	2025	2024	2023	2022	2021
Immobilienwirtschaft						
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	7.558	7.511	7.513	7.514	7.514
Eigene Gewerbeobjekte	Anzahl	90	97	94	97	97
Eigene Stellplätze/Garagen	Anzahl	1.059	1.020	1.020	925	881
durchschnittliche Sollmiete aller Vermietungsobjekte	€/m² Wfl	5,6	5,47	5,25	5,20	5,14
Wohnungsleerstand	Prozent	8,81	9,21	9,26	10,01	10,43
Umsätze						
Umsatzerlöse	Mio. €	42,6	41,0	37,8	38,3	37,0
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	42,4	40,7	37,5	38,0	36,8
Bilanz und Ergebnis						
Bilanzsumme	Mio. €	236,9	232,4	236,4	237,1	242,7
Eigenkapital	Mio. €	118,0	116,0	113,4	108,9	107,1
Eigenkapitalquote	Prozent	49,2	49,3	47,3	45,9	44,1
Hausbewirtschaftung	Mio. €	1,9	2,4	2,6	2,4	2,6
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Mio. €	2,0	2,6	3,2	1,9	2,6
Cashflow	Mio. €	9,7	10,0	10,0	9,4	10,0
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	1,7	2,0	2,3	1,9	2,4
EBITDA	Mio. €	11,8	11,9	12,1	12,0	12,6
Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.						
ohne Vorstand, Auszubildende und Aushilfen	Anzahl	89	87	87	85	88

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

**62 MITGLIEDERVERTRETERINNEN
UND MITGLIEDERVERTRETER
PER 31.12.2025**

AUFSICHTSRAT

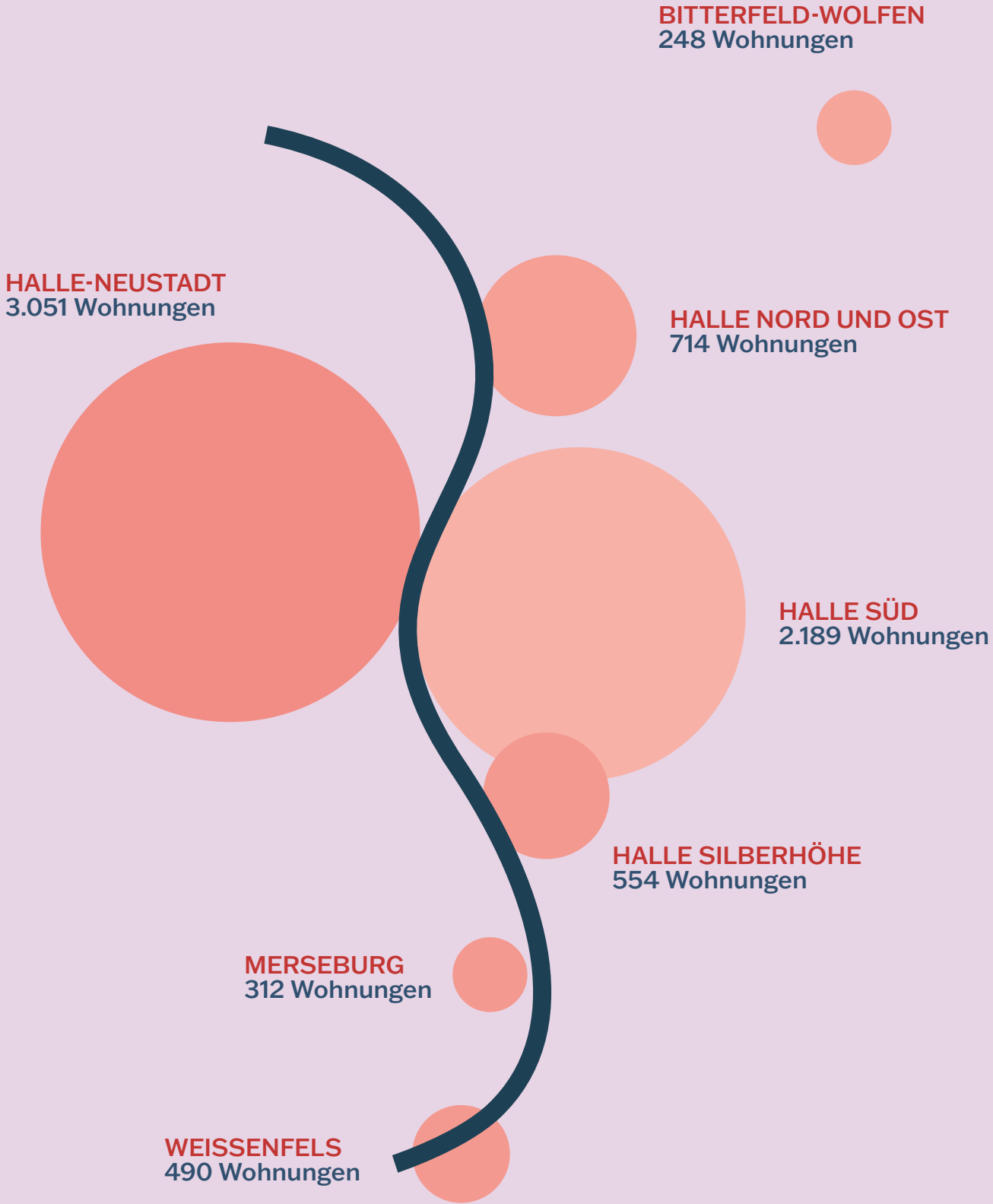
Dr. Michael Schädlich
Vorsitzender

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

VORSTAND

Guido Schwarzendahl
Michael Schunke

WOHNUNGS- STANDORTE



WOHNUNGSANZAHL
BAUVEREIN GESAMT **7.558**

INHALT

3 Vorwort

4 Bericht des Vorstandes

WOHNEN

14 Wohnraumvermietung als Hauptaufgabe
17 Wohnungsvermietung als Kerngeschäftsfeld
22 Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter
24 Sozialmanagement
30 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

BAUEN

38 Instandsetzung und Modernisierung
unserer Gebäude
42 Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld
44 Grün- und Freiflächengestaltung

LEBEN

53 Ökologie
58 Ökonomie
72 Soziale Verantwortung

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

95 Lagebericht

110 Bericht des Aufsichtsrates

112 Impressum



WIR SETZEN UNS IMMER WIEDER NEU ZUSAMMEN

Das Jahr 2025 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der Weiterentwicklung. Viele Themen wurden angestoßen, bestehende Strukturen hinterfragt und manches neu zusammengesetzt.

Dabei zeigt sich, dass unsere Genossenschaft wie ein Zusammenspiel vieler einzelner Teile funktioniert. Ein stimmiges Gesamtbild entsteht erst im Zusammenwirken dieser – sei es in der Weiterentwicklung unserer Quartiere als auch in der Gestaltung des täglichen Miteinanders.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Berichtsjahr auf der Fortführung unserer Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit gezielten Sanierungen, technischen Erneuerungen und Verbesserungen im Wohnumfeld konnten wir die Qualität unseres Bestandes weiter sichern und ausbauen. Gleichzeitig wurden die Weichen für zukünftige Anforderungen gestellt, insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und nachhaltige Entwicklung.

Die Digitalisierung wurde weiter konsequent vorangetrieben und bildet die Grundlage für effizientere Abläufe und eine zukunftsfähige Organisation. Meilensteine der Digitalisierung möchten wir auf diesem Weg besonders hervorheben, sie begleiten uns auf den Seiten unseres Berichts. Wir laden Sie ein, sich ein Bild von den Entwicklungen und Projekten des vergangenen Jahres zu machen, gewissermaßen den einzelnen Bausteinen, die unser Jahr geprägt haben.

Dieses Verständnis greifen wir mit dem gestalterischen Leitmotiv des Tangrams auf, das unseren Bericht begleitet und verdeutlicht, wie sich einzelne Elemente zu einem stimmigen Ganzen zusammensetzen. Wir alle wissen, dass die Abstraktion eine der täglichen und zugleich schwierigen Aufgaben ist. Spielerisch zeigt uns das Tangram mit der Auflösung unseres Logos, dass die Abstraktion auch einfach sein kann. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre.


Guido Schwarzendahl
Vorstand

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2025 setzte sich die krisengeprägte Entwicklung der Vorjahre fort. Sowohl der erbittert geführte Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine dauert weiter an, wie die Auseinandersetzungen im gesamten Nahen Osten. Deshalb ist die schwache Konjunkturentwicklung nicht verwunderlich. Nach zwei Jahren der Schrumpfung unserer Wirtschaft, konnte erstmals für 2025 wieder ein bescheidenes Wirtschaftswachstum verzeichnet werden. Geblieben ist aber ein noch immer hohes Preisniveau, gerade bei Lebensmitteln und den Waren des täglichen Bedarfs. Zugleich ist die Bau- und Immobilienbranche gekennzeichnet von hohen Baupreisen und deutlich verteuerten Kreditzinsen gegenüber dem Vorkrisenniveau.

Angesichts des krisengeprägten Umfeldes, weltpolitisch wie auch wirtschaftlich, waren die Einwirkungsmöglichkeiten unter der neuen Regierungskoalition begrenzt. Eine Vielzahl von Reformvorhaben der neuen Bundesregierung sollen den Reformstau beenden, die Wirtschaft stützen und aktivieren, Bürokratie abbauen und das Sozialsystem entlasten. Durch ein großes Sondervermögen soll zudem die Infrastruktur maßgeblich in allen Bereichen verbessert werden und die Verteidigungsfähigkeit der Bundesrepublik angesichts der immer unsicherer erscheinenden Sicherheitslage in Europa gestärkt werden.

Aus dem Blickwinkel der Wohnungswirtschaft lassen diese großen Ausgaben erkennbar wenig Raum für eine nachhaltige und umfassende Förderung der notwendigen Dekarbonisierung im Wohngebäudebestand. Mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 und nach dem Gebäudeenergiegesetz wird für die Immobilienwirtschaft eine wirksame und vor allem verlässliche Förderung benötigt, um die gesetzlichen Vorgaben für eine Verringerung der Treibhausgasemissionen umzusetzen. Schließlich bleiben unabhängig vom jeweiligen aktuellen Weltgeschehen der Klimawandel und die Begrenzung des Anstiegs der Erderwärmung die vermutlich größte globale Herausforderung.

Unsere Genossenschaft ist im Jahr 2025 vergleichbar gut und erfolgreich durch das Jahr gekommen. Hier zeigt sich eindrucksvoll, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen, krisenunabhängig nachgefragt wird.

Selbstverständlich waren aber die Auswirkungen der anhaltenden und vielfältigen Krisen für die Genossenschaft spürbar. In Form einer allgemeinen Verunsicherung der Mitgliederschaft hinsichtlich der zukünftigen Preis- und Energiepreisentwicklung im Verbund mit einer Sorge vor wachsender Inflation und wenig Aussicht auf durchgreifende wirtschaftliche Erholung – trotz der gigantischen Sondervermögen, die die Wirtschaft stärken sollen.

Als Folge daraus nehmen wir wahr, dass die Nachfrage nach Wohnraum auf einem eher etwas niedrigerem Niveau verbleibt als in den Vorkrisenjahren, 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.

2025 war das Vermietungsgeschäft verglichen mit dem Vorjahr sehr zufriedenstellend. Bei einer weiterhin geringen Kündigungszahl ist eine deutlich gestiegene Vermietungsanschlussquote und ein daraus resultierender Leerstandsrückgang zu verzeichnen. Hier konnte die Genossenschaft die erwarteten Ergebnisse übererfüllen.

Die bereits bewährten Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand wurden fortgesetzt. In der langfristigen Entwicklungsanalyse gehen wir davon aus, dass auch bei einem nur verhaltenen weiteren Zuzug in die Wohngebiete der Genossenschaft der Wohnungsleerstand weiter abgesenkt werden kann.

Das Jahresergebnis hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr etwas verringert. Das Geschäfts-



ergebnis 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 Bestandserhalt und kommen damit allen Genossenschaftsmitgliedern zugute.

Die erreichten Entwicklungen im Jahr 2025 ermöglichen einen optimistischen Blick in die Zukunft. Denn es zeichnet sich seit einer Reihe von Jahren ab, dass die guten und verlässlichen Wohnbedingungen für unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder wertgeschätzt und dauerhaft nachgefragt 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. Absehbar müssen insgesamt drei große Aufgabenstellungen der Genossenschaft, nämlich die weitere Modernisierung und damit Attraktivierung der Wohngebäude und Wohnungen, die notwendige Erneuerung von komplexen Bauteilen im Rahmen der zweiten Sanierungswelle und die wichtige Dekarbonisierung umgesetzt werden. Die verfügbaren Mittel

hierfür sind begrenzt und dennoch müssen diese Herausforderungen angegangen werden. 2025 konnten in einem ersten langfristigen Planungsüberblick bis zum Jahr 2045 die wesentlichen Maßnahmen für alle Objekte der Genossenschaft umfassend zusammengestellt werden. Der Abgleich mit den jeweils jährlich verfügbaren und erwirtschafteten Eigenmitteln zeigt, dass es eine strategische Hauptaufgabe sein wird, an den richtigen Stellen und zum passenden Zeitpunkt die Modernisierungsmaßnahmen auszuwählen.

Diese strategischen Entscheidungen werden mit Augenmaß und Blick auf eine möglichst nachhaltige Wirkung der eingesetzten Mittel erfolgen und 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

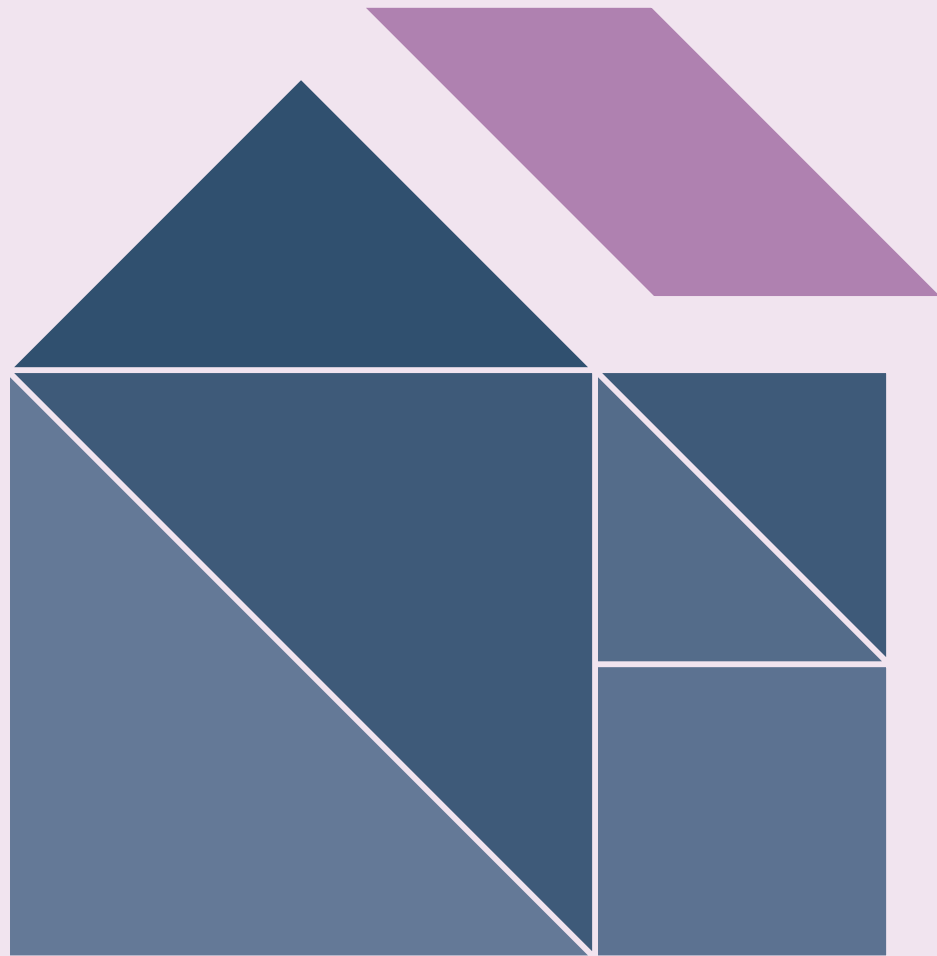


***Digitalisierung ist kein
Projekt – sie verändert die
gesamte Organisation***

Die Erfahrungen des Berichtsjahres haben deutlich gemacht, dass Digitalisierung ein Entwicklungsprozess ist. Sie erfordert Geduld, strukturelle Klarheit und die Bereitschaft, gewachsene Prozesse grundlegend zu hinterfragen. Mit dieser Erkenntnis geht die Genossenschaft gestärkt in die nächste Phase ihrer digitalen Transformation.



WOHNEN



*Zuhause
im Wandel*



Fazilat Khusanova, Studentin am Studienkolleg Halle-Merseburg,
einem Kooperationspartner der Genossenschaft

EIN ZUHAUSE AUF ZEIT

Wohnen verbindet

Wohnen bedeutet für uns mehr als die Bereitstellung von Wohnraum. Als Genossenschaft möchten wir Lebensräume schaffen, in denen Menschen ankommen und Gemeinschaft erleben können. Dazu gehört es auch, jungen Menschen Perspektiven zu eröffnen und das Zusammenleben in unseren Quartieren vielfältig zu gestalten. Ein Beispiel dafür ist unsere Zusammenarbeit mit dem *Ming CHENG Institut*, Träger des *Studienkollegs Halle-Merseburg*, das internationale Studierende auf ein Studium in Deutschland vorbereitet. Mit erfolg-

reichem Abschluss erwerben sie die Voraussetzung, ein Studium an einer deutschen Hochschule aufzunehmen. Für viele beginnt damit nicht nur ein neuer Bildungsweg, sondern auch ein neuer Lebensabschnitt, fernab der Heimat, mit einer neuen Sprache und in einer völlig unbekannten Umgebung. Umso wichtiger ist dann ein Ort, an dem man sich wohlfühlen kann.

Mit eingerichteten Wohngemeinschaften unterstützen wir diesen Start ganz praktisch. Unsere Wohnangebote bieten nicht nur ein Zuhause auf Zeit,

sondern auch Orientierung, Sicherheit und die Chance, schnell Anschluss zu finden. In den WGs entstehen Austausch, gegenseitige Unterstützung und oft auch ein erstes Gefühl von Zuhause.

Doch wie fühlt sich dieses Ankommen eigentlich an und was bedeutet Zuhause in einer fremden Stadt? Und welche Rolle spielt das Wohnen dabei? Darüber haben wir mit Fazilat Khusanova gesprochen. Die Studentin aus Usbekistan lebt derzeit in einer unserer Wohngemeinschaften in Halle-Neustadt und studiert am Studienkolleg Halle-Merseburg.

Frau Khusanova, wie haben Sie Ihr Ankommen in Halle und in Ihrer Wohnung erlebt?

Ich war sehr aufgeregt, weil ich mir schon lange gewünscht habe, nach Deutschland zu kommen. Als es dann losging, war ich auch erleichtert, dass direkt ein bezugsfertiges Zimmer auf mich gewartet hat. In der Wohnung war alles da, was man für den Alltag braucht. Das war für mich sehr wichtig, weil man in den ersten Tagen ohnehin viele neue Eindrücke verarbeiten muss. Ich habe mir vorher mehrere Städte angeschaut und mich dann für Halle entschieden. Die Stadt hat für mich die richtige Größe, sie ist nicht zu groß und nicht zu klein. Man findet sich schnell zurecht und fühlt sich trotzdem mitten im Leben.

Wie erleben Sie das Wohnen bei uns und das Umfeld rund um die Wohnung?

Die Nachbarschaft ist sehr unterschiedlich, aber insgesamt freundlich und angenehm. Ich mag besonders, dass es rund um die Wohnung viel Grün gibt. Das war für mich besonders am Anfang sehr schön, weil es mir hilft, auch einmal abzuschalten. Wir haben hier sogar schon Enten und Hasen beobachten können. Das klingt vielleicht nach einer Kleinigkeit, aber solche



Momente machen viel aus. Diese schönen Eindrücke und auch eine angenehme Umgebung helfen mir sehr beim Ankommen.

Wie ist das Zusammenleben in Ihrer Wohngemeinschaft?

Ich wohne mit zwei anderen Frauen zusammen. Wir versuchen viel Deutsch miteinander zu sprechen, damit wir die Sprache im Alltag besser lernen. Manchmal wechseln wir aber auch ins Englische. Wir verstehen uns gut. Wir kochen manchmal zusammen, reden miteinander und unterstützen uns gegenseitig. Gleichzeitig respektieren wir auch, wenn jemand Ruhe braucht oder lernen möchte. Diese Mischung aus Gemeinschaft und Rückzugsmöglichkeit ist für mich sehr wichtig.

Was hilft Ihnen, wenn Sie Ihre Heimat vermissen und wann hat sich Halle ein Stück weit wie Zuhause angefühlt?

Natürlich vermisse ich meine Heimat, meine Familie und besonders meine zwei kleinen Brüder. Dann hilft es mir sehr, Essen aus Usbekistan zu kochen. Das mache ich oft. Auch die vielen Videoanrufe mit meiner Familie sind wichtig. Dadurch fühlt sich zuhause manchmal ganz nah an. Nach der ersten Freude über meine Ankunft kam auch eine Zeit, in der ich traurig war und vieles vermisst habe. Sehr geholfen haben mir die Freundschaften, die ich hier geschlossen habe, denn dadurch habe ich gemerkt, dass ich nicht allein bin. Dass viele Studierende vom Institut in Wohnungen ganz in der Nähe wohnen, ist schön. Man kennt sich, unterstützt sich und fühlt sich verbunden.

Was nehmen Sie aus Ihrer Zeit in Halle mit und was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Die Zeit in Halle ist für mich eine sehr gute Erfahrung. Ich habe viel für das Studium und von der Sprache gelernt, mich aber auch persönlich weiterentwickelt. Ich habe das Gefühl, ich bin mutiger geworden, traue mir mehr zu und habe außerdem viele nette Menschen kennengelernt. Bis August bin ich noch in Halle. Danach möchte ich gern nach München gehen und dort ein Jurastudium beginnen. Das ist mein Plan im Moment. Ich bin gespannt, wohin mein Weg mich noch führt.

Danke für das nette Gespräch Frau Khusanova und für Ihre Zukunft alles Gute.

Das Gespräch zeigt, wie wichtig ein verlässliches Wohnumfeld gerade in einer neuen Lebensphase ist. Ein eigenes Zimmer, eine funktionierende Gemeinschaft und ein angenehmes Umfeld schaffen Orientierung und Sicherheit im Alltag. Internationale Studierende bringen zugleich neue Perspektiven, Erfahrungen und kulturelle Vielfalt in unsere Quartiere ein. Mit solchen Wohnangeboten möchten wir gute Rahmenbedingungen schaffen und ein offenes, lebendiges Miteinander in unseren Häusern und Nachbarschaften fördern. Denn ein Zuhause auf Zeit ist oft mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Er kann ein guter Ausgangspunkt für neue Chancen und neue Wege sein.

„Dass viele Studierende vom Institut hier in der Nähe wohnen, hilft sehr. Man unterstützt sich gegenseitig und fühlt sich nicht allein.“

Fazilat Khusanova, Studentin am Studienkolleg Halle-Merseburg



Gut gelegen: die Studentenwohnungen in der Wolfgang-Borchert-Straße in Halle-Neustadt



WOHNRAUMVERMIETUNG ALS HAUPTAUFGABE

Digitalisierte Verwaltungsprozesse

Posteingang und Rechnungsdurchlauf wurden digitalisiert, papierbasierte Umläufe weitgehend ersetzt und Transparenz und Nachvollziehbarkeit deutlich erhöht.



EIN BLICK AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Das Wohnen steht in der Berichterstattung der Medien im Fokus. Überall fehlt Wohnraum, er ist überbelegt, vielfach ungeeignet für die Bedürfnisse seiner Bewohner und vor allem zu teuer. Teuer und knapp – sogar viel zu knapp – so lautet der Tenor der Berichterstattung. Und der Neubau – das Mittel, um diese Misere zu beenden, kommt nicht in Schwung.

Diese Beschreibung des Wohnungsmarktes und seiner Defizite ist sicher berechtigt. Doch dies ist nicht der Wohnungsmarkt in unserer Region. Denn tatsächlich agiert die Genossenschaft auf einem Wohnungsmarkt, der von einer nur eher verhaltenen Nachfrage gekennzeichnet ist.

Denn es ist vor allem die Zahl der Wohnungsnachfragenden, die die Wohnungsmärkte, wie zu Beginn beschrieben, an ihre Grenzen kommen lässt. Ein zu kleines Angebot trifft in vielen großen Städten auf eine zu starke Nachfrage – und das führt zu Problemen.

Zuwanderung, die Suche nach der passenden Wohnung in einer begehrten Großstadt, der Studienplatz an der gewünschten Hochschule, das neue Jobangebot in einer bevölkerungsreichen Großstadt. All das gibt es, aber im Gegensatz zur deutlich größeren Stadt Leipzig in direkter Nachbarschaft zeigt sich der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) wenig beeinflusst durch Veränderungen der (Wohn)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, überregional Anziehungskraft zu entfalten.

Die insgesamt weiter rückläufige Geburtenrate und der deutliche Sterbeüberschuss können auch durch die Zuwanderung von Geflüchteten aus 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, wie in den gründerzeitlichen Quartieren werden aber auch gut ausgestattete und durchaus teurere Woh-

nungen nachgefragt. Die allgemeine Verunsicherung über die unruhige Weltlage und weiterhin hohe Preise für Energie und Waren des täglichen Bedarfs führen aber dazu, 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 wünschen. Bei neuen Bewohnerinnen und Bewohnern erfahren wir genau 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 im Vergleich zu früheren Jahren höheren 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 wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Mitglieder. In diesem Fall kann der Neubau von Wohnraum keine 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 Genossenschaft hat stattdessen den vorhandenen Wohnungsbestand mit Augenmaß weiterentwickelt und wo sinnvoll und nötig, mit Balkonen und Grundrissveränderungen, 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.

← Viele Elemente, ein großes Ganzes:
der Wörlitzter Platz in Halle aus der Vogelperspektive

Die uns sehr wichtigen Ziele Klimaschutz und Nachhaltigkeit bedeuten 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 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“ ist groß.

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



Ein gutes Vermietungsteam: Auszubildende Melina Matthes und Sebastian Hartig mit Maximilian Wulf (v.r.n.l.)

WOHNUNGSVERMIETUNG

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 nunmehr 115 Jahren ist die Genossenschaft mit attraktiven und vielfältigen Wohnungen in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen für ihre Mitglieder, Mieterinnen und Mieter tätig.

Das Jahr 2025 stand wie die Vorjahre weiter im Zeichen der weltweiten Krisen und Auseinandersetzungen, wie den Krieg 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, Europa und zunehmend auch Deutschland aber versuchen sich abzuschotten vor einer möglicherweise zu großen Zahl von Geflüchteten und Schutzsuchenden. Die Zahl der Wohnungssuchenden ging auch aus eben diesen Gründen in unseren Wohnorten weiter zurück. Die befürchtete Energiekrise nach dem weiteren Wegfall der Gasimporte aus Russland blieb 2025 ebenso 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 gut das Niveau der Wohnungskündigungen ausgleichen konnte.

Welche räumlichen Auswirkungen zeigten sich 2025 im Wohnungsbestand?

Weiterhin sind die attraktiven Wohnlagen mit den Wohnungsbeständen der 1920er und 1930er Jahren (genossenschaftlicher Reformbau) grundsätzlich gut nachgefragt. Eine weiterhin stabile Nachfrage verzeichnet Halle-Neustadt als Großsiedlungsgebiet, allerdings auf niedrigerem Niveau als die gewachsenen Quartiere in Halle. Schwierig war hingegen die Vermietungssituation am Standort Halle Silberhöhe.

WOHNUNGSBESTAND

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2025 über insgesamt 7.558 Wohnungen. Hinzu kommen unter anderem 96 Gewerbeeinheiten und Ladengeschäfte sowie 1.059 Pkw-Stellplätze und Garagen.

Wie in den Vorjahren gilt: Diese Beobachtungen müssen im größeren räumlichen Kontext gesehen werden. Halle und die umliegenden Städte koppeln sich von der Wohnungsmarktsituation in sehr vielen Großstadtreionen Deutschlands ab. Im Vergleich zu Leipzig mit einer starken Wohnungsnachfrage, mit dem der Großraum Halle immerhin eine gemeinsame Wirtschaftsregion bildet, stehen in Halle und im Umland immer noch zahlreiche Wohnungen leer. Diese werden aufgrund des Preises, ihrer Lage im Gebäude,

Zuschnitt oder Raumanzahl nicht ausreichend nachgefragt. Hinzu kommen noch die jüngst fertiggestellten Wohneinheiten, die gut und modern ausgestattet sind und zusätzlich auf den 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: Die Marktsituation ist deutlich verschiedenen im Gegensatz zu Wohnungsmärkten in anderen Großstädten. Während an vielen Orten der Neubau noch nicht ausreicht, ist der Wohnungsneubau in Halle aufgrund seiner Qualitäten und Komfortmerkmale prinzipiell erwünscht, strenggenommen aber auf dem Markt rein zahlenmäßig nicht erforderlich.

WOHNUNGSNEUVERMIETUNG

Die Wohnungsneuvermietung erreichte im Geschäftsjahr 2025 eine Größenordnung von insgesamt 638 Wohnungen (darin enthalten sind auch Wohnungswechsel der Mitglieder innerhalb des Wohnungsbestandes). Diese Größenordnung liegt unter der des Vorjahres (638 Wohnungen im Geschäftsjahr 2025 entsprechen einer Vergabequote von 8,5 % – Vorjahr 656 Wohnungen entsprechen einer Vergabequote von 8,7 %). Als Resultat konnte aber eine Vermietungsanschlussquote von 104,9 % erreicht werden (100,6 % im Vorjahr).

Die Wohnungsneuvermietungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnort	2023	2024	2025
Halle gesamt	8,9	8,5	7,9
davon Halle-Neustadt	8,0	6,8	7,3
davon Halle Silberhöhe	9,0	8,9	7,6
davon Halle Nord + Ost	7,4	8,0	5,7
davon Halle Süd	10,5	10,9	9,4
Merseburg	12,9	10,3	10,9
Weißenfels	11,6	8,4	12,7
Bitterfeld-Wolfen	12,0	13,7	12,0
Gesamt	9,3	8,7	8,5

Ursprünglich wurde im Geschäftsjahr 2025 eine Vermietung von 705 Wohnungen erwartet. Das entspräche 9,3 %. Diese Zielstellung wurde verfehlt. Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Vergabebzahl von ca. 740 Wohnungsneuvermietungen prognostiziert.

KÜNDIGUNG VON WOHNRAUM

Im Jahr 2025 zählten wir 608 Kündigungen (entspricht einer Fluktuationsquote von 8,1 %). Die Kündigungshäufigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (2024 652 Kündigungen, entsprachen 8,7 % des Bestandes).

Wohnungsfluktuation – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2023	2024	2025
Halle gesamt	8,3	8,2	7,7
davon Halle-Neustadt	7,5	6,6	6,9
davon Halle Silberhöhe	8,0	9,6	9,0
davon Halle Nord + Ost	8,0	8,2	6,0
davon Halle Süd	9,7	10,1	9,1
Merseburg	10,9	11,3	5,8
Weißenfels	10,4	11,3	13,3
Bitterfeld-Wolfen	9,6	12,4	9,2
Gesamt	8,6	8,7	8,1

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde eine Kündigungsrate von 9,0 % erwartet. Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Kündigungsquote von erneut ca. 9,0 % oder ca. 680 Kündigungen prognostiziert.

WOHNUNGSLEERSTAND

Zum Stichtag 31.12.2025 standen im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG insgesamt 666 Wohnungen leer (ab dem ersten Leerstandstag). Diese Zahl entspricht 8,8 % des Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2025 nahmen die Wohnungsleerstände an allen Standorten ab, mit Ausnahme des Standortes Halle Silberhöhe.

Wohnungsleerstand – Angaben in % zum 31.12. des Jahres:

Wohnort	2023	2024	2025
Halle gesamt	8,6	8,3	8,2
davon Halle-Neustadt	11,6	11,4	11,1
davon Halle Silberhöhe	17,5	18,4	19,7
davon Halle Nord + Ost	1,7	2,1	1,7
davon Halle Süd	4,4	3,5	3,4
Merseburg	24,4	25,6	21,2
Weißenfels	8,2	11,3	10,2
Bitterfeld-Wolfen	9,6	8,1	6,9
Gesamt	9,3	9,2	8,8

Für das Geschäftsjahr 2025 hatten wir einen Leerstand von 8,9 % erwartet; insoweit war im Jahr 2025 der Stand von 8,8 % zufriedenstellend. Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Leerstandsquote von ca. 8,2 % prognostiziert.

MIETZAHLUNGEN UND MIETRÜCKSTÄNDE

Im Berichtszeitraum 2025 bestand die Arbeit der Mitarbeiterinnen im Forderungsmanagement zunächst in der kontinuierlichen Weiterführung der Überwachung der Mieterkonten. Dies mit dem Ziel, auf entstehende Schulden aus den Mietzahlungen und den Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen rechtzeitig reagieren zu können.

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

Bei einem Mietverhältnis handelt es sich um ein Dauerschuldverhältnis, das auf wiederkehrende, sich über einen längeren Zeitraum wiederholende Leistungen und Gegenleistungen gerichtet ist und nur einmal in einem Vertrag vereinbart werden muss. Nicht alle

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

Im Jahr 2025 sind insgesamt 184 Ratenvereinbarungen abgeschlossen worden. Dadurch wurden Forderungen in Höhe von ca. 200,4 Tsd. Euro gesichert. Der dennoch zu verzeichnende Anstieg der kumulativen Zahlungsrückstände liegt in der zum Teil geringen finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter begründet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 52 fristlose Kündigungen ausgesprochen, die in 23 Fällen zu einer Räumungsklage führten. In sechs Fällen kam es bedauerlicherweise zu einer Zwangsräumung. Die Räumung konnte in 20 Fällen durch das Begleichen der ausstehenden Forderungen abgewendet werden. Parallel zu den vorgenannten Klagen wurden über 100 Mahnverfahren durchgeführt.

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Bereich des Forderungsmanagements vor einer besonderen Herausforderung. Alle drei Mitarbeiterinnen in diesem Bereich haben in diesem Jahr altersbedingt ihr Arbeitsverhältnis in der Genossenschaft beendet. Dementsprechend waren zwei neue Mitarbeiterinnen in die bewährten Prozesse des Mahn- und Klageswesens einzuführen und vertraut zu machen. Dies stand zugleich unter den besonderen Vorzeichen der Neueinführung eines ERP-Systems und der umfangreichen Digitalisierung im Unternehmen. Das stellte und stellt eine gravierende Herausforderung an alle Beteiligten dar.



ALTERSSTRUKTUR DER MIETERINNEN UND MIETER

Wie verändern sich die Ansprüche unserer Mitglieder und unserer Mieterinnen und Mieter im Laufe der Wohndauer? Schließlich werden wir alle älter und möglicherweise verändert sich der Wohnbedarf, dafür wächst aber vielleicht die Angewiesenheit auf Alltagshilfen, oder es wird statt einer Badewanne eher eine Dusche benötigt.

Ein wichtiger Schlüssel für diese Frage ist die Altersentwicklung der Mieterinnen und Mieter. Wobei die Frage, wie alt unsere Mieterinnen und Mieter sind, einfach klingt, aber gar nicht so leicht zu beantworten ist. Oft erfolgt an dieser Stelle die Angabe eines Durchschnittsalters der Bewohnerschaft. Statistisch ist aber die Angabe eines arithmetischen Mittelwertes isoliert betrachtet 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 seit vielen Jahren im Zeitreihenvergleich die Entwicklung der Altersstruktur. Und dies nicht in der Form eines Durchschnitts, sondern in Form von klassierten Altersgruppen.

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-Wolfen 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 vorliegt.

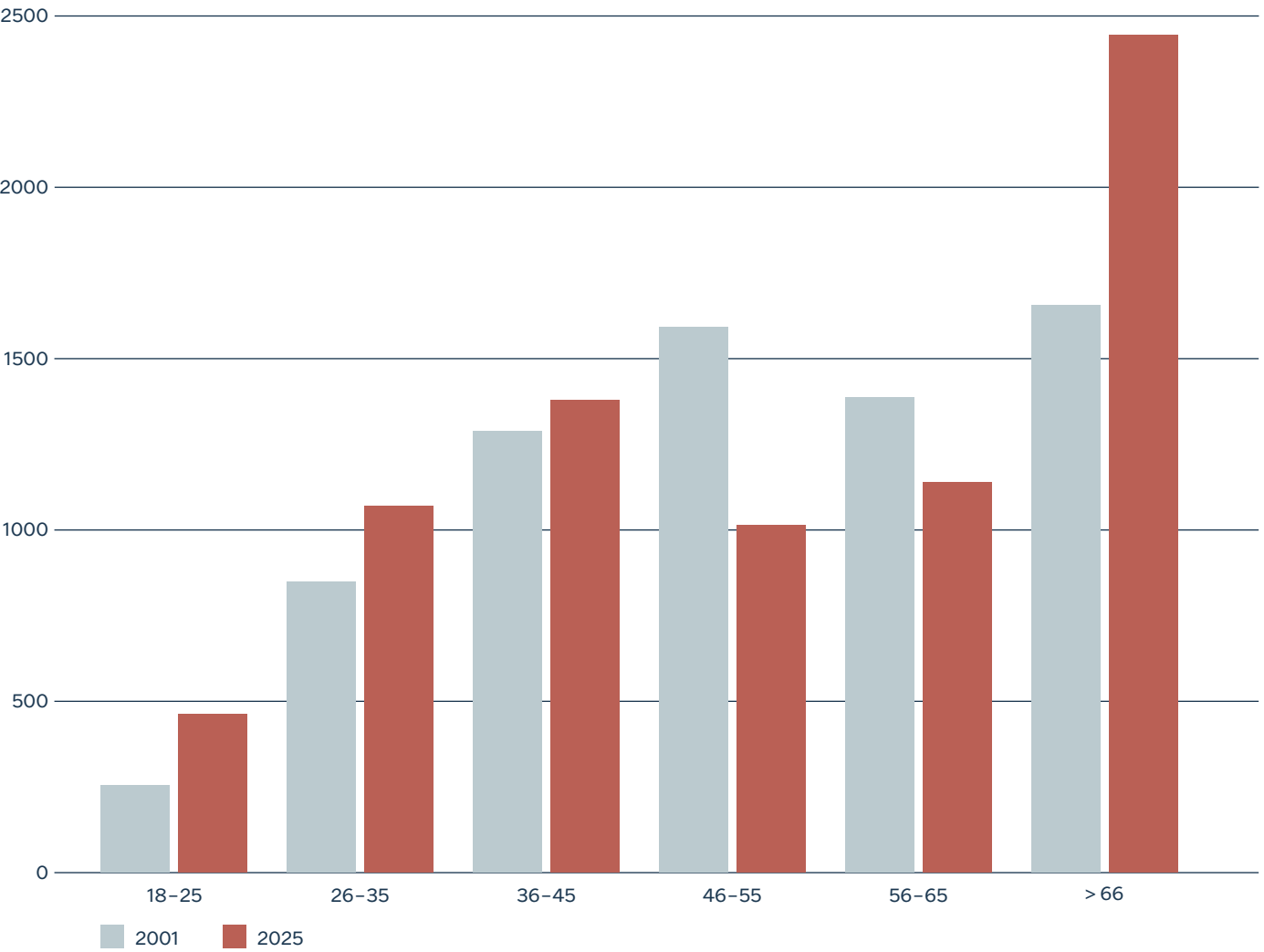
Welche generellen und ortsunabhängigen Trends zeigen sich im gesamten Wohnungsbestand bei der Altersverteilung unserer Mieterinnen und Mieter?

Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei den Mitgliedern das Segment der jüngsten Altersgruppe (18 bis 25 Jahre) verringert, die darauffolgende Altersgruppe der jüngeren Erwachsenen (26 bis 35 Jahre) ist unverändert und die Altersgruppe der 36- bis 45-Jährigen hat sich nennenswert vergrößert. Der Anteil der konsolidierten Haushalte (46 bis 55 Jahre) ist eben-

falls angestiegen. Dem erwünschten Wachstum in den jüngeren Altersgruppen steht ein nur leichter Anstieg bei den 56- bis 65-Jährigen gegenüber. Bei den Pensionären hat sich der Anteil verringert. Die Gegenüberstellung der Altersgruppen – und zwar der Jahre 2001 und 2025 – zeigt anhand der Säulendarstellung, wie stark sich die Alterszusammensetzung der Mitglieder der Genossenschaft verändert hat. Zuwächsen der drei jüngsten Altersgruppen und der Altersgruppe der Mitglieder im Rentenalter stehen starke Rückgänge bei den mittelalten Altersklassen gegenüber. Teilweise ist dies zurückzuführen auf den 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 leider immer noch 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 Mietenden im Rentenalter ist nahezu stabil, da hier die beständigsten Mieter zu finden sind.

Entwicklung Mieterzahl in den Altersklassen, 2001 und 2025



SOZIALMANAGEMENT

UNTERSTÜTZUNG, BEGEGNUNG UND ENGAGEMENT

Auch im Berichtsjahr war das Sozialmanagement ein wichtiger Bestandteil unserer genossenschaftlichen Arbeit. Mit vielfältigen Angeboten, persönlicher Unterstützung und großem Engagement wurde das Zusammenleben in unseren Quartieren aktiv begleitet und gestärkt.

Ein zentraler Baustein bleibt die kontinuierliche Unterstützung unserer Mieterinnen und Mieter in unterschiedlichen Lebenssituationen. Ob bei Wohngeldanträgen, Badumbauten, Betreuungsangelegenheiten oder persönlichen Herausforderungen, die Nachfrage nach Beratungen und Begleitung ist weiterhin hoch. Dabei zeigt sich auch, dass die individuellen Belastungen und Konflikte in den Hausgemeinschaften zunehmen. Umso wichtiger ist die verlässliche

Präsenz unserer Sozialberaterinnen, die hier vermitteln, unterstützen und Lösungen aufzeigen. Ein wichtiger Bestandteil ist die Zusammenarbeit mit lokalen Netzwerken und Institutionen. Der Austausch mit Behörden, sozialen Diensten und Beratungsstellen ermöglicht es, gezielt Unterstützung zu vermitteln und auch in komplexeren Fällen passende Hilfsangebote zu finden.

Gleichzeitig leisten die Treffpunkte einen wertvollen Beitrag für das soziale Miteinander. Wöchentliche Veranstaltungen, Kulturangebote, gemeinsame Feste sowie thematische Formate wie Vorträge oder Kreativangebote schaffen Raum für Begegnung und Austausch. Ergänzt werden diese durch besondere Highlights wie Frauentags- und Weihnachtsfeiern sowie Kino- und



↑ Gemeinsam das Gedächtnis trainieren in unserem Treffpunkt in Merseburg

Bingoveranstaltungen. Auch neue Formate wie ein monatliches Digitalcafé erweitern das Angebot und greifen aktuelle Themen auf. Außerdem haben wir uns im Geschäftsjahr mit anderen Wohnungsgenossenschaften am erstmals durchgeführten Seniorenball im Steintor Varieté Halle beteiligt. Die Resonanz war hervorragend.

Die enge Zusammenarbeit mit der Freiwilligen-Agentur wurde fortgeführt und weiter ausgebaut. Darüber hinaus werden Eigeninitiativen wie Gruppenangebote der Mieterinnen und Mieter gezielt unterstützt. So entstehen lebendige Treffpunkte, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv mitgestaltet werden.

Ein besonderer Fokus lag auch 2025 auf der Begleitung größerer baulicher Maßnahmen. So stellte der Rückbau der oberen Etagen in der Theodor-Storm-Straße in Halle-Neustadt sowie die anschließenden Umbauarbeiten eine große Herausforderung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter dar. Gemeinsam mit den Hausmeistern stand das Sozialmanagement hier unterstützend zur Seite und begleitete die Bewohnerinnen und Bewohner durch diese Phase.

Neben der Arbeit im Quartier engagiert sich das Sozialmanagement auch übergreifend. Monatliche Lebensmittelspenden an die Tafel Halle, die Teilnahme an verschiedenen Stadtteilstesten sowie die Organisation gemeinsamer Veranstaltungen wie unser Mieterfest im Bergzoo Halle, wofür wir für die umliegenden Regionen wieder einen Bustransfer organisiert hatten, tragen zur Stärkung der Gemeinschaft bei. Ein wichtiger Bestandteil der sozialen und kulturellen Arbeit ist außerdem unsere Geschichtswerkstatt in Halle-Neustadt. Hier konnten wir im Geschäftsjahr wieder zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus dem gesamten Bundesgebiet sowie aus dem Ausland begrüßen. Insgesamt nutzten mehrere hundert Gäste die Angebote vor Ort sowie die zu besichtigende Retrowohnung, die einen anschaulichen Einblick in vergangene Lebenswelten gibt. Das Publikum war dabei breit gefächert und reichte von Schulklassen



und Studierenden über Reisegruppen bis hin zu spontan Interessierten und Medienvertretern. Die Geschichtswerkstatt leistete damit nicht nur einen Beitrag zur kulturellen Bildung, sondern unterstützte auch aktiv Projekte von Schülerinnen und Schülern sowie Studierenden. Vorträge, Film- und Bildveranstaltungen sowie die enge Zusammenarbeit mit Schulen, Universitäten, Gedenkstätten und weiteren Institutionen prägten die Arbeit. Darüber hinaus war die Geschichtswerkstatt an verschiedenen Projekten beteiligt, unter anderem an einem Forschungsprojekt zur nachhaltigen Stadtentwicklung sowie an der

Entwicklung eines digitalen Geschichtsbuchs für Halle-Neustadt. Die öffentliche Wahrnehmung wurde im Berichtsjahr durch Medienauftritte und Filmprojekte zusätzlich gestärkt. Unterstützt wurde die Arbeit außerdem durch Spenden und Zuwendungen, darunter Archivmaterialien und historische Alltagsgegenstände, die die Sammlung kontinuierlich erweitern.

Insgesamt zeigt sich, dass das Sozialmanagement weit mehr ist als reine Beratung. Es schafft Begegnung, fördert Engagement und trägt dazu bei, dass unsere Quartiere lebendige Orte des Miteinanders bleiben.



Unterstützung da, wo sie gebraucht wird; die EDEKA am Hallmarkt packt unsere monatliche Spende für die TAFEL Halle



***Digitalisierung ...
Mitarbeitende als
Schlüssel zum Erfolg***

Keyuser aus allen Abteilungen begleiteten die Systemeinführung, bündelten Fachwissen und unterstützten den Wissenstransfer im Unternehmen.



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT — SICHTBARKEIT SCHAFFEN UND GEMEINSCHAFT STÄRKEN

Die Aufgaben der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit waren auch im Berichtsjahr thematisch wieder breit gefächert. Neben der kontinuierlichen Information unserer Mietenden, standen vor allem die Begleitung von Projekten, Veranstaltungen und die Weiterentwicklung unserer Kommunikationsmittel im Zentrum. Außerdem haben wir aktiv an unserer Außenwirkung gearbeitet, indem wir neue Werbeflächen angemietet haben und auf diversen Plattformen zu sehen sind. Ein wichtiger Bestandteil war unser Mietermagazin, das planmäßig viermal im Jahr erschienen und ein

zentrales Kommunikationsmedium unserer Genossenschaft ist. Inhaltlich stand dabei das von den Vereinten Nationen ausgerufene „Jahr der Genossenschaften“ im Fokus. Unter dem Motto „Cooperatives build a better world“ wurde deutlich, welche gesellschaftliche Rolle Genossenschaften als starke und verlässliche Partner in der Gesellschaft spielen. Außerdem wurde das Magazin inhaltlich mit Beiträgen zum Engagement unserer Genossenschaft sowie durch zahlreiche Tipps und Hinweise für ein gutes und rücksichtsvolles Miteinander ergänzt.

Im ersten und zweiten Quartal wurde intensiv am Geschäftsbericht des Vorjahres gearbeitet. Die Erstellung erfolgte wie in den vergangenen Jahren in Zusammenarbeit mit dem externen Grafiker Tobias Jacob. Herausgekommen ist ein ansprechender Bericht. Anlässlich des 60. Geburtstags haben wir unser Quartier Halle-Neustadt in den Mittelpunkt gerückt und uns mit der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils und unserer Gestaltungsrolle beschäftigt.

Ein weiterer Schwerpunkt war der Start der neuen Homepage Anfang 2025. Dabei wurde das Design angepasst und die Seite übersichtlicher und nutzerfreundlicher gestaltet. Die Inhalte und Funktionen wurden im Laufe des Jahres weiter überarbeitet und ergänzt.

Auch im Bereich Werbung und Öffentlichkeitsarbeit wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Neben analogen Anzeigen in regionalen Medien wie dem *Kulturfalter*, dem *Halleluja-Magazin*, der Zeitung *Supersonntag* und dem *Stadtmagazin FRIZZ* wurden digitale Werbeflächen genutzt, wie auf MZ-Web und der Halleschen Veranstaltungsplattform 365°, genauso wie auf verschiedenen LED-Wänden in Halle, Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld-Wolfen. Außerdem haben wir uns im vierten Quartal mit allen vorhandenen Werbemaßnahmen auseinandergesetzt, diese geprüft und folgend die Planung für das kommende Jahr angepasst.

Auch verschiedene Veranstaltungen wurden im gesamten Jahr kommunikativ begleitet, dazu gehörten Ankündigungen, Berichterstattungen und fotografische Dokumentationen. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf dem *WIR-Festival* in Halle. Über mehrere Wochen hinweg fanden Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte und kreative Aktionen statt. Der Festival-Höhepunkt im September war sehr gut be-



sucht. Das Festival stand für Offenheit, Toleranz und ein gutes Miteinander. Mit unserer Beteiligung haben wir gezeigt, dass uns gesellschaftliches Engagement und ein lebendiges Miteinander wichtig sind.

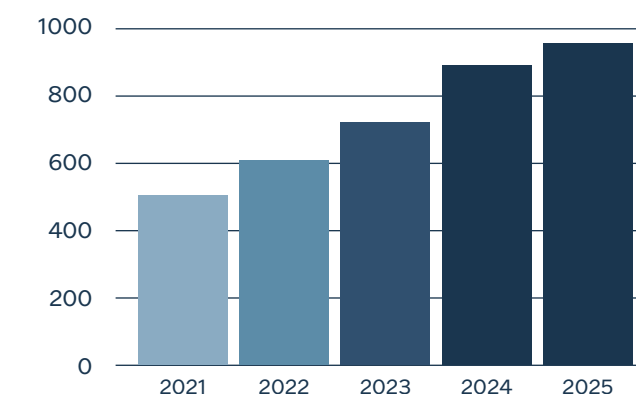
Auch das Mieterfest im Zoo wurde umfassend vorbereitet und begleitet. Dafür wurden unter anderem Plakate, Flyer, die Eintrittskarten und diverse Werbematerialien sowie Hinweisschilder für Aktionen vor Ort erstellt.

Im Arbeitsalltag wurden zahlreiche Gestaltungsaufgaben umgesetzt. Dazu gehörten Visitenkarten, Wohnungs-Exposés, Gutscheine, Kalender und andere Informationsmaterialien. Auch Social-Media-Inhalte und Infografiken, beispielsweise für interne Abläufe, wurden erstellt. Parallel liefen mehrere Projekte, wie die Umgestaltung unseres Briefpapiers, Anpassungen des Corporate-Designs unserer Treffpunkte, ein Überarbeiten unserer Fahrzeugbeklebung und Willkommensmappen für neue Mitarbeitende.

Zusätzlich wurden neue Werbeartikel wie Süßigkeiten, Feuerzeuge und Stifte gestaltet und geordnet. Außerdem entstanden auch im Geschäftsjahr wieder viele fotografische Aufnahmen in unseren Wohngebieten, Treffpunkten, Gästewohnungen und bei Veranstaltungen. Diese Bilder werden für die weitere Kommunikation genutzt.

Insgesamt war der Bereich Öffentlichkeitsarbeit im Jahr 2025 breit aufgestellt. Neben der täglichen Arbeit wurden wichtige Projekte umgesetzt und bestehende Maßnahmen weiterentwickelt. Zum Ende des Jahres wurde die Abteilung in Marketing und Öffentlichkeitsarbeit umbenannt.

Abonnements Social Media Instagram



BAUEN



*Räume schaffen,
Strukturen stärken*



Unser technischer Leiter Steven Korge betreut
alle baulichen und technischen
Weiterentwicklungen in unseren Quartieren

WEITERENTWICKLUNG UNSERER QUARTIERE — Grundlage für gutes Wohnen

Unsere Quartiere entwickeln sich weiter, nicht nur durch Instandhaltung, sondern durch gezielte Reaktionen auf neue Anforderungen. Klimaanpassungen, Energieeffizienz und Aufenthaltsqualität gewinnen dabei zunehmend an Bedeutung. Die Impulse

dafür kommen aus der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, die konkrete Umsetzung erfolgt anschließend im Bereich Technik. Wie diese Prozesse im Alltag realisiert werden, haben wir mit dem Leiter unserer Technikabteilung Steven Korge besprochen.

Herr Korge, welche Rolle spielt die Weiterentwicklung unserer Quartiere aus technischer Sicht?

Uns geht es um den Werterhalt und die technische Modernisierung unserer Gebäude. Gleichzeitig setzen wir aber auch neue Anforderungen um, zum Beispiel beim Glasfaserausbau oder bei der Erneuerung unserer technischen Anlagen. Viele Maßnahmen hängen dabei eng zusammen.

Ein Aufzugseinbau bringt beispielsweise zusätzliche Anforderungen im Bereich Brandschutz und bei der Gestaltung von Treppenhäusern mit sich. Es gibt jedoch immer auch viele kleinere Maßnahmen, wie moderne Klingelanlagen, die ohne große Auflagen umgesetzt werden können und die Wohnqualität direkt verbessern.



Welche Themen werden aktuell vom Vorstand vorgegeben und stehen bei Ihnen besonders im Fokus?

Wir arbeiten auf Basis eines langfristigen Investitionsplans, der regelmäßig angepasst wird. Ein großes Thema ist die Klimaneutralität bis 2045. Das bedeutet für uns, die Energieversorgung unserer Gebäude Schritt für Schritt umzustellen und stärker auf erneuerbare Energien zu setzen. In einigen Quartieren, wie etwa Halle-Neustadt, sind wir hier bereits gut aufgestellt. In anderen Beständen schauen wir individuell, welche Lösungen sinnvoll sind.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die sogenannte zweite Sanierungswelle. Hier geht es vor allem um Gebäude mit umfassenden Renovierungen aus den 1990er Jahren, bei denen Dächer, Fassaden, Fenster, Türen und auch die technische Infrastruktur wieder erneuert werden müssen. Dazu kommen laufend Umgestaltungen im Wohnumfeld und die Modernisierung von Leerwohnungen.

Wie werden diese Anforderungen konkret umgesetzt? Können Sie ein Beispiel nennen?

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung ist die Maßnahme in der Theodor-Storm-Straße in Halle-Neustadt. Hier haben wir Fördermittel beantragt und gleich zwei Maßnahmen nach klaren Vorgaben umgesetzt. Dies betrifft zum einen die Abtrepplung der leergezogenen Etagen sowie der damit einher-

gehenden Dachsanierung und zum anderen die energetische Sanierung. Das betrifft die Dämmung der Fassade mit Mineralwolle, neue Fenster, die Erneuerung der Treppenhäuser mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen und neue größere Balkone für mehr Wohnkomfort. Auch das Wohnumfeld wird durch neue Hausvordächer, Grünflächen und Mietergärten aufgewertet.

Hier arbeiten wir gemeinsam mit externen Planungsbüros und anschließend mit Fachgewerken zusammen. Von der ersten Idee bis hin zur Ausführung greifen viele Prozesse ineinander. Das Zusammenspiel aus technischen Anforderungen, den Vorgaben aus Förderprogrammen und nicht zuletzt unseren eigenen Ansprüchen und den Wünschen der Mieterinnen und Mieter ist hier wichtig.

„Bei allen Maßnahmen haben wir immer das gesamte Gebäude, das Wohnumfeld und die Mietenden im Blick. Im Prozess die Technik losgelöst zu betrachten, würde nicht funktionieren.“

Steven Korge, technischer Leiter

Auch unser Klimaquartier im Lutherviertel zeigt sehr gut, wie sich technische Maßnahmen mit ökologischen und gestalterischen Aspekten verbinden lassen, denn hier geht es nicht nur um einzelne Baumaßnahmen, sondern um eine ganzheitliche Weiterentwicklung des Wohnumfeldes.

Was bedeuten diese Maßnahmen konkret für die Mietenden und wo liegen die Herausforderungen?

Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet das vor allem mehr Wohnqualität, sei es durch modernisierte Wohnungen, bessere Infrastruktur oder attraktivere Außenanlagen.

Gleichzeitig sind solche Maßnahmen nicht immer einfach umzusetzen, da neben Planungsthemen auch äußere Faktoren wie Wetter oder Kostenentwicklungen hinzukommen. In der Theodor-Storm-Straße wurde beispielsweise im bewohnten Zustand umgebaut. Das erfordert viel Abstimmung und manchmal auch Ausweichlösungen. Viele Abläufe lassen sich gut planen und umsetzen, und insgesamt gelingt uns das in den meisten Fällen auch sehr gut. Dennoch läuft nicht immer alles perfekt. Umso mehr sind wir auf das Verständnis und die Geduld der Mieterinnen und Mieter angewiesen und dafür sind wir sehr dankbar.

Worauf wird es in Zukunft besonders ankommen?

In den kommenden Jahren wird die energetische Sanierung weiter an Bedeutung gewinnen, insbesondere in unseren älteren Beständen. Auch spielt das Thema Denkmalschutz eine wichtige Rolle, etwa im Lutherviertel, in der Altstadt und teilweise auch in Halle-Neustadt.

Wir werden die Wohnqualität in all unseren Quartieren in Halle (Saale), Merseburg, Bitterfeld-Wolfen und Weißenfels weiter verbessern. Dazu gehören Wohnungsmodernisierungen, sowie Verbesserungen des Wohnumfeldes und der Infrastruktur. Auch technisch stehen weiterhin größere Aufgaben an, etwa bei umfassenden Strangsanierungen.

Insgesamt geht es darum, unsere Bestände in allen Quartieren Schritt für Schritt fit für die Zukunft zu machen. Das passiert nicht auf einmal, sondern in vielen einzelnen Schritten. Entscheidend ist, dass wir dabei das große Ganze und die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter im Blick behalten.

Vielen Dank für das Interview, Herr Korge.



↑ Weiterentwicklung im Quartier mit neuen Balkonen in der Theodor-Storm-Straße in Halle-Neustadt



Die Weiterentwicklung unserer Quartiere ist ein fortlaufender Prozess. Unterschiedliche Anforderungen von technischen Vorgaben bis hin zu individuellen Bedürfnissen müssen dabei immer wieder in Einklang gebracht werden. So gelingt es uns, unsere Bestände langfristig weiterzuentwickeln und die Qualität des Wohnens kontinuierlich zu sichern.

Ein Ort zum Ankommen: neu gestalteter Treffpunkt in der Merseburger Straße in Halle

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG UNSERER GEBÄUDE



Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir wieder vielfältige Investitionen getätigt und unseren Bestand erneuert. Mitte 2025 wurde mit der umfassenden energetischen Sanierung in der Theodor-Storm-Straße 10–28 begonnen. Hierbei wurden die Balkone demontiert, die Fenster getauscht, die Fassade gedämmt, Haus- und Wohnungstüren erneuert und das Treppenhaus brandschutztechnisch saniert und malermäßig instandgesetzt. Die Arbeiten werden bis Mitte 2026 abgeschlossen.

Dank der Fördermittelzusage aus dem Programm „Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum“ konnte im Sommer mit den vorbereitenden Arbeiten für den nachträglichen Aufzugseinbau in der Theodor-Storm-Straße 1–19 begonnen werden. Es wurden neue RWA-Anlagen in allen zehn Eingängen eingebaut. Die Hauptbauleistungen erfolgen im kommenden Geschäftsjahr. In der Silberhöhe wurde in der Dukatenstraße 2–7 die Fassade gedämmt und alle Eingangsbereiche gestrichen sowie durch neue Haustüren, Wandfliesen und Fußbodenbeläge aufgewertet.

Ebenso wurden im Berichtsjahr zahlreiche Treppenhäuser saniert. In der Cloppenburg Straße in Halle-Neustadt wurden die Eingänge 15–22 und 23–25 erneuert. Neben der malermäßigen Instandsetzung haben wir im Eingangsbereich bis hin zum Kellergeschoss Wandfliesen verlegt. Das Treppenhaus wirkt durch die Renovierung gleich viel freundlicher und wir haben von den Mieterinnen und Mietern viele positive Rückmeldungen erhalten.

Die Cloppenburg Straße 15–22 erhielt einen neuen Fassadenanstrich und die Balkone wurden saniert. In der Cloppenburg Straße 6–14 wurden die Elektrohausanschlüsse erneuert. Weiterhin wurden die Treppenhäuser in der Nauestraße 11–18, Moritz-Hill-Straße 68–72, Feuerbachstraße 11 und Thaerstraße 22 und 23 malermäßig instand gesetzt.

Neben dem Austausch vieler veralteter Dachfenster wurden auch diverse Klingelanlagen und Abdichtungen von Dachterrassen in unseren Beständen modernisiert.

In Weißenfels wurde im Garagenkomplex in der Erfurter Straße die Fassade saniert. Außerdem wurden die Garagendächer im Kötzschener Weg in Merseburg erneuert.

In der Merseburger Straße 86 im halleschen Lutherviertel wurde unser neuer Mietertreff direkt neben dem Mieterladen fertiggestellt.

Im Berichtsjahr wurde zudem die Entscheidung getroffen, die Wasserleitungen im Zuge der Herrichtung von Leerwohnungen wohnungsweise zu erneuern. Der Vorteil dabei ist, dass bei einer großen Strangsaniierung die Wohnung zukünftig umgangen werden kann und die Wände von Bädern oder Küchen nicht erneut geöffnet werden müssen. Die neuen Leitungen führen von der Wohnungsverteilung der unteren Wohnung bis zur Wohnungsverteilung der darüberliegenden Wohnung. Mit dieser Vorgehensweise wurden rund 100 Wohnungen mit neuen Wasserleitungen ausgestattet, teilweise konnten wir damit sogar komplette Stränge tauschen. Das entspricht einer Rohrlänge von etwa 1.500 Metern Edelstahlrohre für Warmwasser, Kaltwasser und die Zirkulationsleitungen.

Im Objekt Lutherstraße 84 in Halle wurden die Steigestränge komplett in einer Maßnahme erneuert. Da jede Wohnung über einen Küchen- und einen Badstrang verfügt, fanden also gleichzeitig Arbeiten im Bad und in der Küche statt. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Mieterinnen und Mietern sowie den beauftragten Firmen für die gute Zusammenarbeit, denn dadurch konnte die Maßnahme so reibungslos abgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr hat die *Bauverein Energie und Service GmbH* den Einbau von Rauchmeldern und Messdiensten in all unseren Gebäuden vollständig übernommen. In zwei Dritteln unseres Wohnungsbestandes hat die notwendige Installation zum Glasfaserausbau mit der Firma PÿUR stattgefunden. Im kommenden Jahr sollen die Anschlüsse in Betrieb genommen werden.



Licht, Struktur und Glanz im Detail: Saniertes Treppenhaus
in der Feuerbachstraße im Halleschen Paulusviertel

SICHERHEIT UND ORDNUNG IM WOHNUMFELD

Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld sind feste Bestandteile unseres genossenschaftlichen Auftrags und bilden die Grundlage für eine dauerhaft hohe Wohn- und Lebensqualität.

Eine besondere Rolle kam im Geschäftsjahr unseren Hausmeistern zu. Durch ihre regelmäßige Präsenz in den Wohnanlagen sind sie direkte Ansprechpartner für unsere Mitglieder. Sie erkennen Mängel frühzeitig, achten auf die Einhaltung der Hausordnung und tragen zu einem verlässlichen Maß an sozialer Kontrolle bei. In enger Abstimmung mit dem Quartiersmanagement kann bei ordnungs- oder sicherheitsrelevanten Themen schnell reagiert werden.

Ein zentraler Schwerpunkt bleibt die konsequente Wahrnehmung unserer Verkehrssicherungspflicht. Gefahrenquellen sollen frühzeitig erkannt und beseitigt werden, um Risiken für Bewohnerinnen, Bewohner, Besuchende und Dritte zu minimieren. Strukturierte Objektbegehungen und dokumentierte Prüfungen sorgen dafür, dass Wege, Verkehrsflächen, Spielplätze, Beleuchtung und Gemeinschaftsbereiche in einem sicheren Zustand gehalten werden.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurde die Entfernung von Graffiti kontinuierlich fortgeführt, wobei Verunreinigungen an Fassaden zeitnah beseitigt wurden, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern. Damit leisten wir einen Beitrag zur Werterhaltung unserer Bestände und stärken zugleich das Sicherheitsgefühl im Wohnumfeld.

Auch die regelmäßigen Objektkontrollen sowie Reinigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden bedarfsgerecht umgesetzt. Ordnung, Sauberkeit und die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftsflächen standen dabei im Mittelpunkt. Hinweise aus der Bewohnerschaft wurden aufgenommen, geprüft und bei Bedarf in konkrete Maßnahmen überführt.

Durch transparente Kommunikation, klare Regelungen und den kontinuierlichen Austausch mit unseren Mitgliedern fördern wir ein respektvolles Miteinander. In einzelnen Wohnlagen wurde die Zusammenarbeit mit externen Sicherheitsdiensten fortgesetzt, um zusätzliche Stabilität zu gewährleisten.

Insgesamt konnte das Niveau von Sicherheit und Ordnung im Jahr 2025 weiter stabilisiert werden. Die Kombination aus eigener Hausmeisterstruktur, präventiven Maßnahmen und konsequenter Pflege des Wohnumfeldes hat sich bewährt und bleibt auch künftig ein fester Bestandteil unserer Bestandsstrategie.

Digitalisierung ... Rollout von Microsoft 365

Outlook, Teams und Planner bilden die Grundlage für eine moderne digitale Kommunikation und Zusammenarbeit.



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN- GESTALTUNG



ZUKUNFTSFÄHIG AUFGESTELLT MIT UNSEREM KLIMAQUARTIER

Nach dem Baubeginn Ende 2024 konnte im Berichtsjahr die Neugestaltung der Außenanlagen von Hof 7 im Lutherviertel in Halle erfolgreich abgeschlossen werden. Ziel war es, die Aufenthaltsqualität im Quartier weiter zu verbessern und eine nachhaltige, umweltgerechte Gestaltung umzusetzen.

Ein Schwerpunkt lag wieder auf der Neuordnung der Wegeführung. Diese ermöglicht nun eine bessere Erreichbarkeit und fügt sich gleichzeitig stimmig in das Gesamtbild ein. Ergänzend wurde ein nachhaltiges Wassermanagement umgesetzt. Wege- und Dachflächen sind an ein Versickerungssystem angeschlossen, sodass Regenwasser vor Ort in den Boden zurückgeführt wird.

Auch die ökologische Aufwertung spielte eine wichtige Rolle. Neue Stauden- und Bodendeckerflächen tragen zur Erhöhung der Biodiversität bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Ergänzend wurden Gehölze gepflanzt, um das grüne Erscheinungsbild zu stärken und die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen, der vorhandene Baumbestand blieb selbstverständlich erhalten.

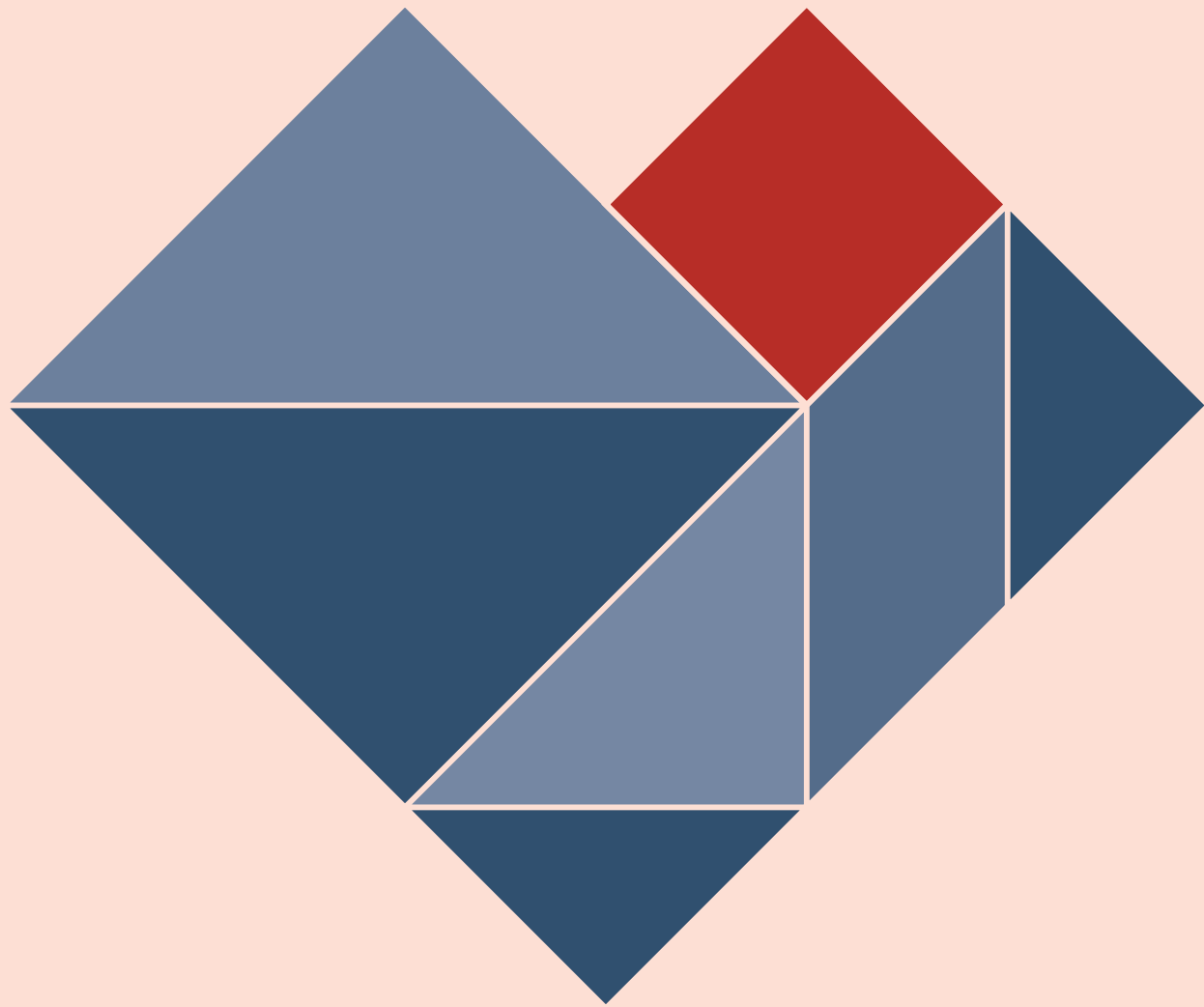
Zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens wurde ein neuer Spielplatz geschaffen. Außerdem wurde der Containerstellplatz erneuert und die Infrastruktur durch zwei Fahrradgaragen mit Dachbegrünung ergänzt. Mit dem Abschluss der Arbeiten in Hof 7 wurde die Gesamtmaßnahme zum klimagerechten Umbau des Lutherviertels abgeschlossen. Diese Umgestaltung zeigt dabei, wie sich ökologische Anforderungen, moderne Infrastruktur und Aufenthaltsqualität verbinden lassen. Gut genutzte Freiräume, ein angenehmes Wohnumfeld und nachhaltige Lösungen bedeuten auch für unserer Mieterinnen und Mieter spürbar mehr Lebensqualität. Und gleichzeitig ist ein Quartier, das den Herausforderungen des Klimawandels aktiv begegnet und zukunftsfähig aufgestellt ist.

URBAN FARMING IM QUARTIER

Das Projekt „Ackerpause“ am Ringelnatzweg in Halle-Neustadt wurde auch im Jahr 2025 weitergeführt und ausgebaut. Die Anbauflächen wurden erweitert und durch einen Zaun geschützt, um die Pflanzen besser vor Diebstahl und anderen äußeren Einflüssen zu sichern.

Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag für das Zusammenleben im Quartier. Es stärkt die Nachbarschaft und fördert gleichzeitig das Bewusstsein für nachhaltige und ökologische Themen. Die Flächen werden nicht nur zum Anbau von Lebensmitteln genutzt, sondern auch als Ort der Begegnung und des Austauschs. Durch die Erweiterung der Fläche können zukünftig mehr Menschen am Projekt mitwirken und auch eine größere Vielzahl an Pflanzen angebaut werden.

LEBEN



*Gemeinschaft
gestalten*

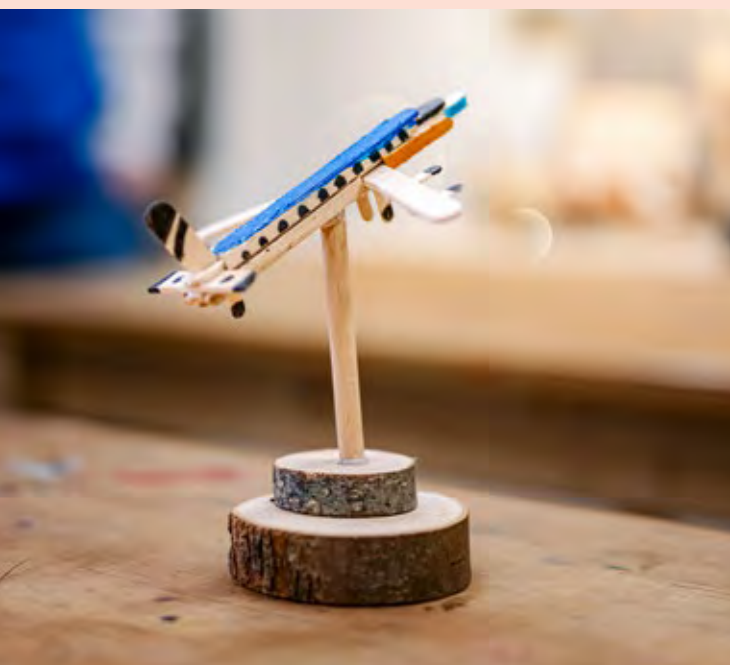


Hussein Ahmad engagiert sich in der Passage 13 und gestaltet das Leben im Quartier maßgeblich mit

MIT BETEILIGUNGSPROJEKTEN DAS ZUSAMMENLEBEN GESTALTEN — Kunst öffnet Türen

Das Zusammenleben in unseren Quartieren ist vielfältig. Dabei ist es wichtig, Räume für Begegnung, Austausch und persönliche Entwicklung zu schaffen. Neben dem Wohnen spielt für uns als Genossenschaft dabei auch die Förderung von Bildungs- und Freizeitangeboten in unseren Wohngebieten eine zentrale Rolle.

Ein eindrucksvolles Beispiel hierfür ist die Ausstellung *Unser Leben mit Kunst*, die im September 2025 in der Großen Ulrichstraße in Halle (Saale) stattfand. In der Ausstellung konnten junge Menschen mit Migrationshintergrund ihre Kunstwerke öffentlich ausstellen. Maßgeblich realisiert wurde das Projekt von Hussein Ahmad.



Nach einer 30-jährigen Karriere als Bauingenieur gründete er die Initiative *KunstHaus* und arbeitet seit 2019 im Stadtteilzentrum *Passage 13* in Halle-Neustadt. Die Initiative bietet dort wichtige Bildungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche an, neben den beliebten Zeichenkursen unter anderem auch Mathematiknachhilfe.

Die Mitglieder von *KunstHaus* entwickelten die Ausstellung in enger Zusammenarbeit mit dem *Verein zum Abbau von Bildungsbarrieren e. V.*, der maßgeblich bei der Organisation und der Bereitstellung des Ausstellungsortes mitgewirkt hat. Ergänzt wurde dies durch die Förderung der *Bürgerstiftung Halle* sowie durch die Unterstützung unserer Genossenschaft. Im Interview berichtet Hussein Ahmad über seine Arbeit und die Wirkung des Projekts.

Wie ist die Idee zur Ausstellung „Unser Leben mit Kunst“ entstanden?

Ich bin 2017 aus Syrien nach Deutschland gekommen und meine erste kleine Ausstellung habe ich noch in der Aufnahmeunterkunft organisiert. Als ich dann in der Passage 13 anfangen habe zu arbeiten, war für mich schnell klar, dass ich nicht nur meine eigene Kunst zeigen möchte, sondern vor allem die der Kinder und Jugendlichen. Über den Kontakt zum *Verein zum Abbau von Bildungsbarrieren e. V.* konnten wir dann die Ausstellung in der Innenstadt von Halle umsetzen.



Welche Rolle spielt Kunst in Ihrer Arbeit mit Kindern und Jugendlichen?

Kunst ist für mich ein wichtiger Zugang. Ich gebe auch Mathematiknachhilfe, und da gibt es meistens ein richtig oder falsch. Beim Zeichnen ist das anders. Es gibt nicht nur ein Ergebnis, sondern viele Möglichkeiten. Die Kinder entwickeln sich Schritt für Schritt und viele kommen am Anfang und sagen, dass sie nicht zeichnen können. Mit der Zeit sehen sie ihre Fortschritte, und das gibt ihnen Selbstvertrauen.

Was war Ihnen bei der Umsetzung der Ausstellung besonders wichtig?

Mir war wichtig, dass die Jugendlichen aktiv mitmachen und Verantwortung übernehmen. In der Passage 13 haben wir für die Ausstellung gemeinsam etwa 150 Bilder selbstständig gerahmt und vorbereitet. Alle haben zusammengearbeitet. Solche Projekte stärken das Selbstbewusstsein und auch das Gemeinschaftsgefühl.

Wie haben die Jugendlichen und auch die Besuchenden auf die Ausstellung reagiert?

Die Reaktionen waren sehr positiv. Es kamen etwa 1.000 Besucherinnen und Besucher, ganz unterschiedliche Menschen. Viele haben sich Zeit genommen, Fragen gestellt und mit den Jugendlichen gesprochen. Die Jugendlichen waren oft selbst vor Ort und konnten ihre Bilder erklären. Die öffentliche Anerkennung hat sie sehr stolz gemacht.

VEREIN ZUM ABBAU VON BILDUNGSBARRIEREN e. V.

Der Verein setzt sich gegen Diskriminierung und für Chancengleichheit im Bildungssystem ein und unterstützt insbesondere junge Menschen aus nicht-akademischen Familien. Ziel ist es, Bildungsbarrieren abzubauen und gesellschaftliche Teilhabe zu stärken.

Welche Bedeutung haben solche Projekte für die Kinder- und Jugendarbeit?

Ich sehe vor allem, dass solche Projekte den Zusammenhalt stärken. Die Jugendlichen lernen sich besser kennen, arbeiten gemeinsam und haben ein festes Ziel vor Augen.

Ein Teilnehmer hat einmal gesagt, dass er hier nicht nur Kunst gelernt hat, sondern auch Freundschaften gefunden hat. Neben der Selbstwirksamkeit ist auch das ein wichtiger Aspekt. Mit der Initiative *KunstHaus* möchte ich diese Arbeit künftig weiterentwickeln und noch mehr Kindern und Jugendlichen solche Angebote ermöglichen.

Was war einer der schönsten Momente für Sie bei der Ausstellung?

Für mich war es besonders schön zu sehen, wie groß das Interesse war. Viele sind gekommen und haben sich wirklich für die Arbeiten interessiert. Die Resonanz war durchweg positiv und viele Besuchende zeigten sich berührt von der Ausdrucksstärke der ausgestellten Werke. Auch dass einige Bilder verkauft wurden, war für die Jugendlichen ein besonderer Moment und eine große Anerkennung.

**Vielen Dank Herr Ahmad für das Gespräch.
Für die kommenden Projekte wünschen wir viel Erfolg und gutes Gelingen.**

Die Ausstellung verdeutlicht, welchen Beitrag Beteiligungsprojekte für das Zusammenleben in unseren Quartieren leisten können, denn sie schaffen Sichtbarkeit für junge Menschen, stärken individuelle Fähigkeiten und fördern den Austausch zwischen unterschiedlichen Lebensrealitäten. Für uns ist dies ein wichtiger Bestandteil eines ganzheitlichen Wohnverständnisses. In Zusammenarbeit mit starken Partnern vor Ort können solche Projekte gezielt umgesetzt werden. Sie tragen dazu bei, Integration zu fördern, Gemeinschaft zu stärken und das Zusammenleben aktiv zu gestalten.

Die Ausstellung steht damit exemplarisch für unser genossenschaftliches Handeln, Verantwortung für das Wohnumfeld zu übernehmen und das Miteinander im Quartier langfristig positiv zu entwickeln. Denn neben der Bereitstellung von Wohnraum geht es immer auch um stabile Nachbarschaften.

→ Die Arbeitsräume der Passage 13 sind der Entstehungsort vieler quartierübergreifender Projekte



„Projekte wie dieses zeigen, wie wichtig Kunst ist und welches Potenzial in jungen Menschen steckt, wenn man ihnen die Möglichkeit gibt, sich auszuprobieren und gehört zu werden.“

Sabine Strobler, Vorständin Verein zum Abbau von Bildungsbarrieren e. V.

Seit dem Geschäftsjahr 2009 berichten wir an dieser Stelle unseres Geschäftsberichtes, also auch unseres Jahresrückblicks, über Nachhaltigkeit.

Es ist unser Ziel, die beiden Begriffe Nachhaltigkeit und Genossenschaft in einen Zusammenhang zu bringen. Nachhaltigkeit kann ein wichtiges Prinzip zur Führung und strategischen Entwicklung der Genossenschaft sein. Es ist neben dem Streben nach wirtschaftlichem Erfolg und nach einer weiter steigenden Effizienz das Grundprinzip unseres Handelns. Es geht um das Erreichen der Unternehmensziele unter Beachtung der Endlichkeit der Ressourcen. Damit sind sparsamer Materialeinsatz, Regionalität und das Schützen der Umwelt, mögliche Energieeinsparungen und die Wahl langlebiger Materialien sowie Müllvermeidung unbedingt zu beachten.

Nachhaltigkeit ist kein Schlagwort, vor allem aber ist es kein modisches „Extra“ oder nur eine „Option“ es ist ein Prinzip – und als dieses unverzichtbar.

Nachhaltigkeit ist ein ganzheitliches Konzept. Dabei geht es darum, ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele möglichst im Einklang miteinander zu erreichen.

Wir finden: Genossenschaften und Nachhaltigkeit sind ein starkes Team. Und natürliche Verbündete. Denn das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und Fairness gegenüber Mitgliedern und Geschäftspartnerinnen und -partnern unter Verzicht auf kurzfristiges Renditestreben ausgelegt. Dabei werden soziale, wirtschaftliche und Umweltaspekte zusammengedacht. Denn jede Handlung und jede Entscheidung wirkt sich in diesen drei Dimensionen aus.

Wie wir nachhaltiges Handeln verstehen und wo es auch noch Begrenzungen und weitere Aufgabenbereiche gibt, zeigen wir Ihnen in den nachfolgenden Kapiteln. In diesen stellen wir die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziales für unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder dar.

Die letzten elf Jahre waren global die wärmsten Jahre seit der Wetteraufzeichnung. Europa erwärmt sich deutlich schneller als der globale Durchschnitt. Die Erderwärmung ist immer deutlicher spürbar. 2025 war weltweit und in Europa das drittwärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen. Die vergangenen drei Jahre – 2024, 2023 und 2025, in dieser Reihenfolge – waren global die wärmsten überhaupt.

Die planetaren Grenzen sind offensichtlich erreicht. Möglicherweise sind sie sogar schon überschritten. Das sind echte Alarmsignale und sie sollten uns bestärken, um im Kampf gegen den Klimawandel weiter alles uns Mögliche zu tun, um die Auswirkungen einer weiteren Erderwärmung möglichst gering zu halten.

Der Klimawandel ist nicht nur ein Problem der Länder im globalen Süden. Es reicht auch nicht aus, auf die offensichtlich nicht eingehaltenen Versprechen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere von den großen Industrie- und Wirtschaftsnationen wie den USA und China zu verweisen.

Denn es galt schon immer: die Untätigkeit oder möglicherweise sogar auch Unfähigkeit auf globale Herausforderungen zu reagieren, kann niemals Entschuldigung für Deutschland sein, als die drittgrößte Volkswirtschaft dieser Erde, auf eben diese Klimaanpassungsmaßnahmen zu verzichten. Zumindest dort nicht, wo es Einflussmöglichkeiten gibt und Handlungsspielräume noch bestehen.

Dabei gilt allerdings: unabhängig davon, was wir als richtige Handlung erkannt haben, nämlich den Verbrauch fossiler Ressourcen zu begrenzen und damit den CO₂-Ausstoß ebenfalls zu reduzieren, müssen wir dennoch die Kostenentwicklung im Blick behalten. Die Genossenschaft bemüht sich deshalb mit den ersten Schritten der nun vor uns stehenden Dekade, genau diese Maßnahmen umzusetzen, die mit möglichst geringen Investitionen verbunden sind und dennoch großes Einsparpotenzial bei Energieverbrauch und damit der Emission der Treibhausgase versprechen.

Diese begrenzten Investitionen wiederum führen dazu, dass pro eingesetzten Euro mehr Treibhausgasreduktion erzielt werden können; insbesondere aber dazu, dass die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter in der Genossenschaft möglichst tragbar bleiben. Selbstverständlich hat die Reduktion von Treibhausgasen und damit die Anpassung an den Klimawandel eine sehr hohe Priorität – zugleich hat aber die Bewahrung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder einen ebenso hohen Stellenwert. Diese beiden Ansprüche zu vereinen ist unsere Aufgabe Jahr für Jahr.

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 ihre Mieter.

Update: Klimaziele der Welt, der EU und in Deutschland

Anspruch ...

Weltweit – das Pariser Klimaziel mit einer Erwärmung der Erde um bis zu 1,5 Grad könnte deutlich früher überschritten werden als erwartet. Wie neue Zahlen des europäischen Klimabeobachtungsdienstes Copernicus ergeben, lag die globale Oberflächenlufttemperatur 2025 knapp 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau. Damit war das vergangene Jahr das drittwärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen und nur geringfügig kühler als 2023 und 2024. Gleichzeitig haben erstmals drei Jahre in Folge die 1,5-Grad-Grenze überschritten. 2025 hatten sich im Pariser Klimaabkommen insgesamt 195 Staaten darauf geeinigt, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen und dabei langfristig möglichst eine 1,5-Grad-Grenze einzuhalten.



Digitalisierung... Systemwechsel im Bestandssystem

Das langjährig genutzte System Flowfact wurde durch eine neue Systemlandschaft aus Wowiport, IVM Pro und Microsoft 365 ersetzt.



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.

... und Wirklichkeit

Die Projektionsdaten des Umweltbundesamtes weisen bis 2030 einen Rückgang um 62,6 % mit den derzeitigen Maßnahmen aus. Um die verlangte Minderung um 65 % in 2030 gegenüber 1990 zu erreichen, gilt es, eine Lücke von 30 Mio. t CO₂-Äquivalente zu schließen. Aus Sicht des Umweltbundesamtes ist diese Zielerreichung unter Berücksichtigung der Sensitivitäten und Modellunsicherheiten potentiell gefährdet. Verkehr und Gebäude bleiben dabei die Sorgenkinder. Die Beiträge der einzelnen Sektoren sind sehr unterschiedlich. Energiewirtschaft, Industrie, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft überkompensieren die Zielverfehlungen in den Sektoren Gebäude und Verkehr. Im Jahr 2040 wird nur eine Minderung der Treibhausgasemissionen von ca. 80 % statt 88 % erreicht werden. (Quelle: Umweltbundesamt)

Die Sektoren Gebäude und Verkehr verfehlen ihre kumulierten Jahresemissionsmengen zwischen 2021 und 2030 erneut. Während der Gebäudesektor mit knapp 110 Mio. t CO₂-Äquivalenten seine Verfehlung aus den Projektionsdaten 2025 bestätigt, steigt die Verfehlung im Verkehrssektor um 18 Mio. t auf 187 Mio. t CO₂-Äquivalente an.

Das Sektorziel für den Gebäudebereich ist damit zum sechsten Mal in Folge verfehlt worden!

← Aufatmen an der Goitzsche in Bitterfeld-Wolfen, eines unserer grünsten Quartiere

Die Wohnungsunternehmen sowie ihre Mieterinnen und Mieter werden aber nicht alleine alle Klimaziele der Bundesregierung erfüllen können. Energetische Verbesserungen im Gebäudesektor werden von allen Beteiligten nur dann finanzier- und umsetzbar sein, wenn in ausreichendem Umfang Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, die ein überproportionales Anwachsen der Mieten – bei steigenden Kosten, wie zum Beispiel die Bepreisung des CO₂-Ausstoßes – verhindern. Dies gilt umso mehr, als dass spätestens ab 2028 über den Regelungsmechanismus ETS-2 die CO₂-Preise absehbar noch drastischer ansteigen werden.

UNSERE GENOSSENSCHAFT HAT BEREITS EINEN HOHEN ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGSSTAND!

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist zu 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.

Im Gebäudebestand der Genossenschaft befinden sich aktuell ca. 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 drei Viertel aller Wohnungen weisen einen Bedarf von unter 130 kWh/m² und Jahr auf und befinden sich in den Klassen A–D. Der Fokus zur Stärkung der Energieeffizienz bezieht sich auf die Effizienzklassen E–H mit ca. einem Viertel aller Wohnungen. Detailauswertungen hierzu zeigen aber, dass bei den Verbrauchsklassen F–H bis zu 60 % Denkmalbestand enthalten sind, die eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle kaum zulassen.

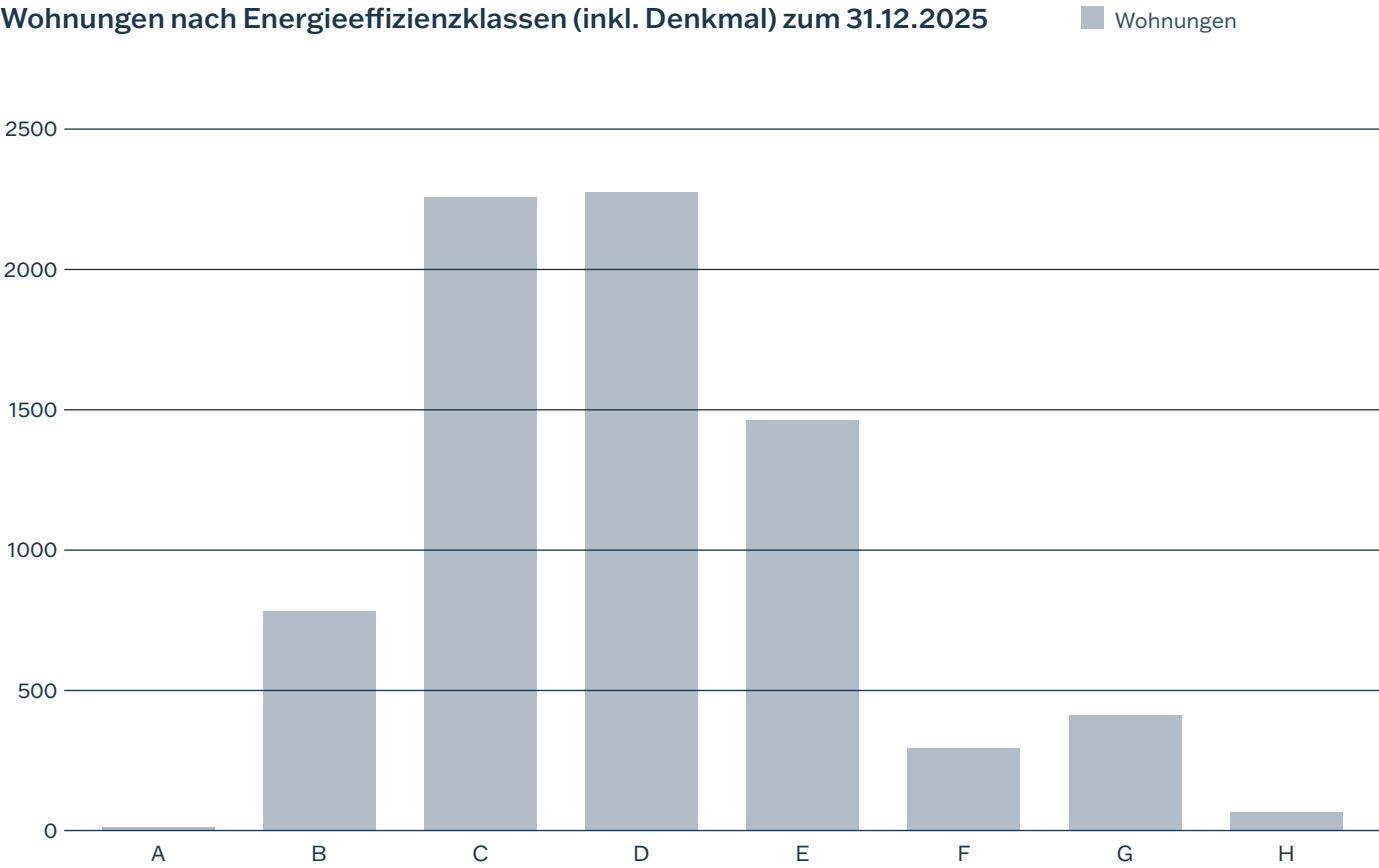
Aus diesem Grund kann zur Verbesserung der Energieeffizienz und auf dem Weg zur Klimaneutralität der eigentlich sinnvolle Sanierungspfad von Hülle + Heizung + Erneuerbare Energien nicht überall umgesetzt werden. Der Schwerpunkt wird deshalb auf die Dekarbonisierung gelegt, um die in der GEG-Novelle definierte 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:	118,2
CO₂-Emissionswerte Endenergie in kg CO₂/m² Wohn- und Nutzfläche/Jahr:	26,9
Fernwärmeanteil nach m² Wohn- und Nutzfläche:	60,6 %
Nahwärmeanteil/Erneuerbare nach m² Wohn- und Nutzfläche:	12,4 %
Erdgasanteil nach m² Wohn- und Nutzfläche:	25,8%

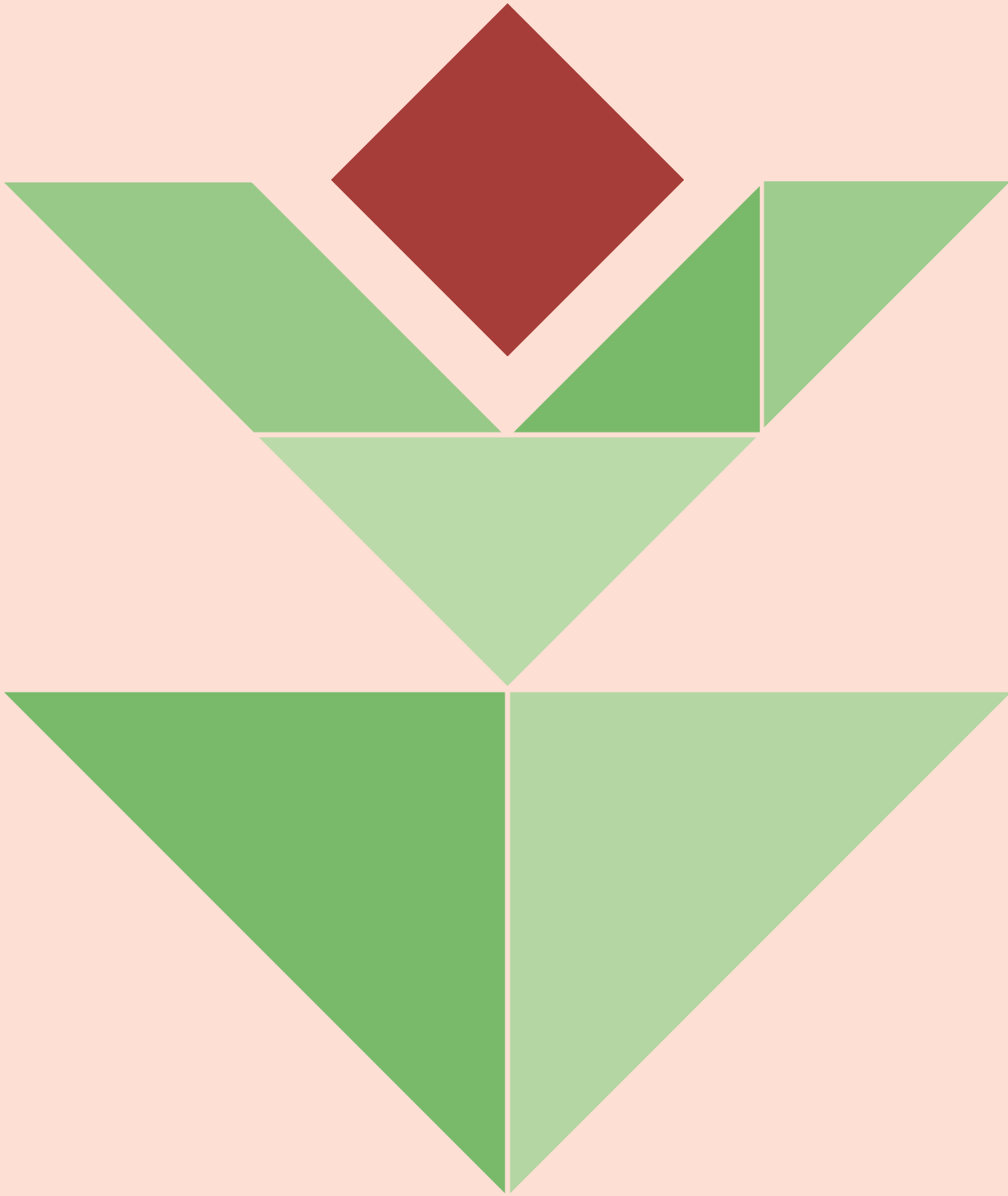
Aus energetischer Sicht entspricht der Gebäudebestand der Genossenschaft bereits sehr gut den Anforderungen der Energiewende. Echte Pluspunkte sind hier die umfangreiche Nutzung der Fernwärme, die moderne Nahwärmeversorgung und eine Vielzahl von Modernisierungen der Vergangenheit. In den nächsten Jahren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

Wohnungen nach Energieeffizienzklassen (inkl. Denkmal) zum 31.12.2025



Die Bauverein Halle & Leuna eG hat die maßgebliche Klimaziele für 2030 schon jetzt erreicht!

Zum Stichtag 31.12.2025 kann 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 ca. 64 Prozent 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!



Die Wohnungsfrage ist eines der drängendsten Probleme unseres Landes. Es geht darum, wie für möglichst alle Wohnungssuchenden die passende, verfügbare und vor allem auch bezahlbare Wohnung angeboten werden kann. Hier versagt offensichtlich in den bevölkerungsreichsten Städten unseres Landes der jeweilige regionale Wohnungsmarkt. Vielerorts wird das Wohnen schon als das soziale Problem unserer Zeit betrachtet.

Dabei ist es bei allen Diskussionen und Beiträgen der unterschiedlichsten Gruppen nicht so schwer, das Problem zu beschreiben. 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? Bereits eine Regierungskoalition ist mit dem Versprechen, in jedem Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, gescheitert. Die aktuelle Regierung scheint wenig erfolgreicher. Die Zielstellung zur Wohnungsfertigstellung wurde weiter in jedem Jahr verfehlt. Die wesentliche Ursache dafür ist: In den knappen Märkten fehlt es zur Umsetzung des Ziels am knappsten der Produktionsfaktoren – dem Boden. Dieser Produktionsfaktor ist endlich, denn die Erdoberfläche lässt sich nun mal nicht ausdehnen.

Ein Grundstück ist Voraussetzung zum Bauen und die Flächen sind knapp in den nachgefragten Immobilienmärkten – und Boden teuer. Zudem steigen die Kosten für Baumaterialien immer weiter an, Handwerkerlöhne werden durch die Inflation teurer, die Zeiten billiger Darlehen sind vorbei. Und 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.

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

Die Wohnungsgenossenschaft ist zugleich ein Wirtschaftsunternehmen. Sie konkurriert wie im Fall der Bauverein Halle & Leuna eG auf einem Markt mit relativ verhaltener Nachfrage mit vielen anderen Wohnungsanbietern um Mieter. Gleichzeitig ist aber jeder Wohnungsanbieter, jedes Wohnungsunternehmen und damit auch die Genossenschaft abhängig von Finanzierungsbedingungen. Dies gilt bei Investitionen oder auch die 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 ihre Mieter bieten können

und zugleich als Wirtschaftsunternehmen bei dem Ringen um günstige Finanzierungsbedingungen gute wirtschaftliche Kennzahlen und damit betriebswirtschaftliche Erfolge 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, wie unserer sozialen Marktwirtschaft, sind dies elementare ökonomische Fakten. Diese Tatsachen gelten natürlich auch für die Bauverein Halle & Leuna eG. Es gibt dennoch einen wichtigen Unterschied zwischen Genossenschaften und anderen Wohnungsanbietern: 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 kommen die erzielten Gewinne allen Mitgliedern zu Gute. Die

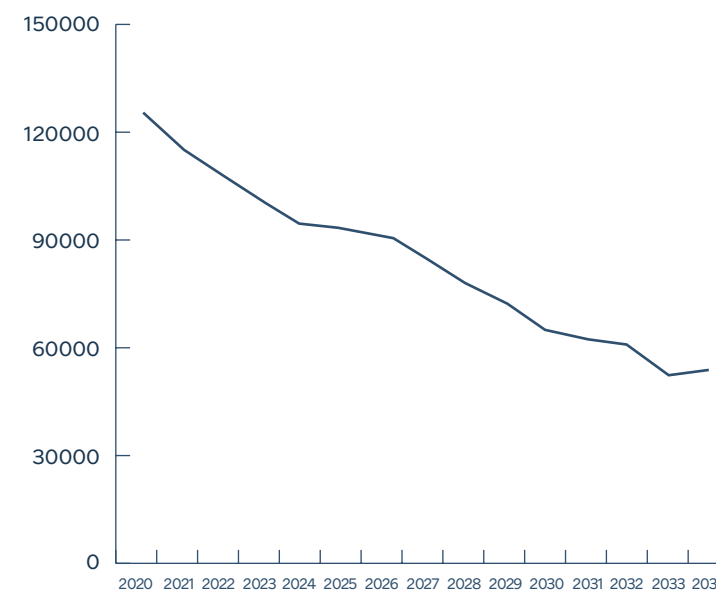
Genossenschaft gehört gesamtheitlich ihren Mitgliedern und deshalb kann kein Gewinn an externe Anteilseigner abfließen. Dies ist bei anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen grundlegend anders, weil hier der Gesellschafter oder Anteilseigner an dem erzielten Ergebnis partizipieren kann – und das 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 überlasten durch beispielsweise hohe Mieten. 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 gleichzeitig stark ansteigende Mieten belasten.

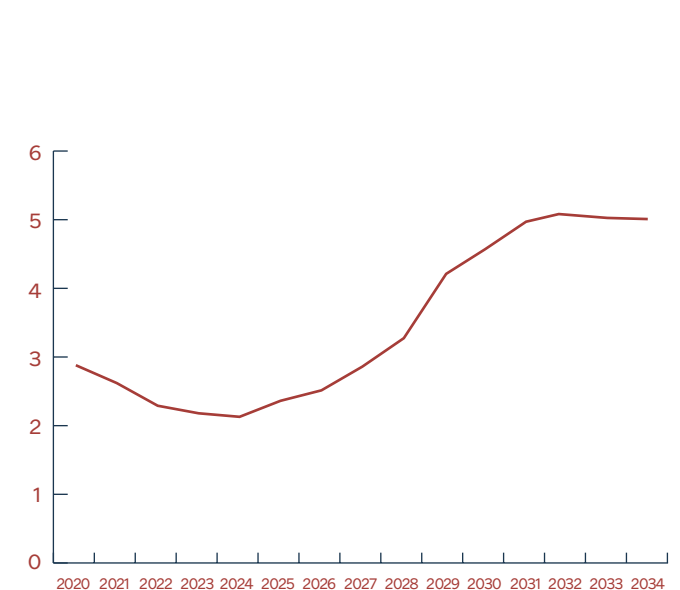
Nach unserer festen Überzeugung verfolgen wir angemessene und möglichst langfristige Gewinne – damit wird eine ökonomisch strukturelle Nachhaltigkeit verfolgt, anstelle einer kurzfristigen Gewinnmaximierung.

Welche Ergebnisse haben wir in der Genossenschaft im Jahr 2025 erzielt?

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Angaben in Tausend Euro)



Entwicklung des Fremdkapitalzinses (Angaben in Prozent)





Kontraste mit großer Wirkung am Wörmitzer Platz

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 7,27 Millionen Euro zurückgezahlt. Trotz der angestrebten Entschuldungsstrategie wurden drei neue Darlehen mit einer aktuellen Gesamtvaluta von 7,95 Millionen Euro im Geschäftsjahr aufgenommen.

Die Darlehensverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Millionen auf 94,4 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 93,7 Millionen Euro). Im gleichen Zeitraum verringerten sich die Zinszahlungen um 2,8 Prozent auf nunmehr 2,09 Millionen Euro (Vorjahr: 2,15 Millionen Euro). Die durchschnittliche Zinsbelastung bezogen auf den Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2025 beträgt 2,22 Prozent (Vorjahr: 2,21 Prozent). Die Objektbelastung liegt aktuell bei 205,74 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 205,40 Euro).

Im kommenden Geschäftsjahr läuft die Zinsbindung für Darlehen in Höhe von 15,5 Millionen Euro aus. Bei einem Anteil von 31,4 Prozent der aktuellen Darlehen bestehen Zinsbindungen für mehr als fünf Jahre. Die Kreditverbindlichkeiten verteilen sich auf sieben Finanzierungspartner.

Der Finanzmittelbestand der Bauverein Halle & Leuna eG beträgt per 31.12.2025 8,0 Mio. Euro (Vorjahr 5,8 Mio. 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. Gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden haben erheblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Genossenschaft.

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

Mit dem Ziel, die digitale Arbeitsumgebung weiter auszubauen, Abläufe zu vereinfachen und unsere technische Basis moderner aufzustellen, hat sich im Berichtsjahr auch in unserer IT-Abteilung viel bewegt.

Ein zentraler Schwerpunkt im Geschäftsjahr lag auf der Einführung neuer digitaler Systeme. Dazu gehörten *Microsoft 365* mit einem digitalen Arbeitsplatz auf SharePoint-Basis sowie weitere wichtige Anwendungen wie *Vermietungssoftware* und das neue *ERP*-System. Ergänzend wurde ein neues Dokumentenmanagementsystem aufgebaut, dessen Archivmigration 2026 abgeschlossen sein wird. Mit dem Start des digitalen Rechnungs- und Postdurchlaufs konnten zudem zentrale Prozesse deutlich effizienter und transparenter gestaltet werden.

Die Einführung der neuen Systeme wurde durch eine enge Projektsteuerung begleitet, denn während zentrale Anwendungen wie *Microsoft 365*, *IVM* und *Wo-wiport* durch die Abteilung Digitalisierung koordiniert wurden, lag die Beschaffung der mobilen Endgeräte in der Verantwortung der IT. Um die Mitarbeitenden optimal auf die neuen Anwendungen vorzubereiten, wurden umfangreiche Schulungen angeboten – sowohl vor Ort als auch digital, unterstützt durch externe Partnerfirmen.

Die Arbeitsplätze unserer Mitarbeitenden wurden mit Laptops, Dockingstationen und zwei Bildschirmen pro Arbeitsplatz ausgestattet. Außerdem stellten wir auf *Windows 11* um. Durch die Neuerungen wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für mobiles Arbeiten im gesamten Unternehmen geschaffen. In den Abteilungen Vermietungs- und Quartiersmanagement wurden Tablets eingeführt, damit beispielsweise Wohnungsabnahmen und -übergaben flexibel direkt vor Ort durchgeführt werden können.

Neben neuen technischen Möglichkeiten wie Online-Meetings profitieren die Mitarbeitenden nun von flexibleren Arbeitsstrukturen und verbesserten digitalen Möglichkeiten. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der IT-Sicherheit und dem Datenschutz. Durch die Modernisierung der Firewall- und VPN-Technologie in der Hauptgeschäftsstelle sowie in den Servicebüros konnte das Sicherheitsniveau weiter erhöht werden.

Die Umstellungen waren mit diversen Anforderungen verbunden, denn mit der neuen Infrastruktur ist auch der Aufwand für Systempflege und Sicherheit gestiegen. Gleichzeitig mussten die laufenden Arbeitsprozesse während der Einführung und Migration der neuen Systeme sichergestellt werden. Auch die Auswahl und Abstimmung der verschiedenen Technologien erforderte eine sorgfältige Prüfung, um ein stabiles Gesamtsystem zu gewährleisten.

Mit den umgesetzten Maßnahmen wurde ein wesentlicher Grundstein für die weitere digitale Entwicklung unserer Genossenschaft gelegt. Die geschaffenen Strukturen ermöglichen es, Prozesse effizienter zu gestalten und die Zusammenarbeit zu verbessern.

DIGITALISIERUNG – EIN JAHR DES WAN-DELS UND DER WEICHENSTELLUNGEN

Nach den strategischen Weichenstellungen des Jahres 2024 stand 2025 ganz im Zeichen der Umsetzung. Neue Systeme wurden eingeführt, bestehende Anwendungen abgelöst und zentrale Prozesse neu strukturiert. Damit trat die digitale Transformation in ihre operative Phase ein und es wurde deutlich, dass Digitalisierung kein rein technisches Projekt ist. Sie verändert Abläufe, Verantwortlichkeiten und Kommunikationswege und bringt damit auch einen kulturellen Wandel mit sich.

Produktivstart des ERP-Systems Wowiport – Ein Meilenstein mit Lernkurve

Der Einführung des neuen ERP-Systems *Wowiport* am 1. Oktober 2025 ging eine intensive Phase der Datenmigration voraus. Die Stammdaten wurden zunächst aus dem Altsystem *Wodis Sigma* extrahiert und in eine eigens eingerichtete Migrationsdatenbank zur Prüfung überführt.

Die technische Umstellung verlief insgesamt strukturiert und stabil. Gleichwohl erforderte die Zusammenarbeit mit dem Systemanbieter in einzelnen Projektphasen einen erhöhten Abstimmungsaufwand. Nicht alle Fragestellungen konnten unmittelbar zufriedenstellend gelöst werden, sodass zusätzliche Klärungsrunden notwendig waren. Die Herausforderungen lagen sowohl in der technischen Migration als auch in der organisatorischen Umstellung, die in ihrer Bedeutung und Komplexität gleichermaßen anspruchsvoll waren. Neue Prozesslogiken, veränderte Workflows und systembedingte Anpassungen mussten in den laufenden Betrieb integriert werden.

Begleitet wurde die Einführung von einer umfassenden Schulungsphase, die sowohl remote als auch in Präsenz durchgeführt wurde, wobei die im selben Jahr erfolgte Einführung von MS Teams eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der digitalen Schulungsformate darstellte. Da das System vor dem Start nicht im Echtbetrieb genutzt werden konnte, erfolgte die Wissensvermittlung weitgehend ohne praktische Anwendung im Tagesgeschäft. Dies stellte für viele Mitarbeitende eine besondere Herausforderung dar, denn Inhalte wurden theoretisch geschult, mussten jedoch zum Programmstart unmittelbar abrufbar und sicher anwendbar sein. Zur strukturierten Begleitung des Projekts wurden deswegen aus jeder Abteilung Keyuser benannt, die den Implementierungsprozess aktiv unterstützten und

als Multiplikatoren fungierten. Nahezu wöchentliche Abstimmungstermine ermöglichten einen kontinuierlichen Austausch, die Bündelung von Fragestellungen sowie die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen. Besonders im Rechnungswesen sowie in der Betriebskostenabteilung stellte die Umstellung eine intensive Phase dar. Beide Bereiche arbeiten mit hoher fachlicher Präzision und ausgeprägtem Qualitätsanspruch. Die Herausforderungen resultierten daher nicht aus fehlender Kompetenz, sondern aus der Komplexität der Systemumstellung bei gleichzeitiger Sicherstellung des operativen Tagesgeschäfts. Zur zusätzlichen Stabilisierung des Übergangs wurde ein Coachingkonzept implementiert, das gezielt Unterstützung im Echtbetrieb bot und den Wissenstransfer nach dem Produktivstart nachhaltig festigte. Die Betriebskostenabteilung wird ihre fachlichen Coachings im Jahr 2026 fortführen, da die ersten vollständigen Abrechnungsläufe im neuen System erst dann durchgeführt werden.

Einzelne Module – unter anderem im Bereich Verkehrssicherungspflicht (App *WOWIGO*) sowie das Modul Mietanpassung – mussten aufgrund fehlender Funktionalitäten oder zeitlicher Priorisierung verschoben werden. Die Migration des *Aareon Archiv Kompaktes* steht ebenso erst 2026 ins Haus.

Ablösung von Flowfact

Mit der Ablösung von *Flowfact* wurde im Geschäftsjahr ein System ersetzt, das über viele Jahre hinweg eine prozessübergreifende Klammer innerhalb der Genossenschaft darstellte. *Flowfact* vereinte Vermietungsservice, Dokumentation der Bestandsmieter, Verwaltung sämtlicher Geschäftspartner sowie Teile der internen Kommunikation und Vorgangssteuerung in einer zentralen Anwendung. Der Wegfall dieser gewachsenen Systemlandschaft bedeutete daher weit mehr als die Einführung eines neuen ERP-Systems. Funktionen, die zuvor in einer Plattform gebündelt waren, verteilen sich nun auf mehrere spezialisierte Lösungen – insbesondere *Wowiport*, *IVM Pro* und *Microsoft 365*.

Die Neuverteilung führte zu zusätzlichen Medienbrüchen und Abstimmungsbedarfen. Bestehende Prozesse mussten hinterfragt und systemübergreifend neu aufgebaut werden.

Besonders herausfordernd war für das Quartiers- und Sozialmanagement die Übergangszeit zwischen März (Abschaffung *Flowfact*) und Oktober (Start *Wowiport*). Da *Wowiport* künftig das führende System

für Dokumentation und Archivierung der Mieterkommunikation ist, mussten vorübergehende Lösungen gefunden werden, um eine vollständige und nachvollziehbare Vorgangsdokumentation sicherzustellen. Die digitale Transformation zeigt sich hier in ihrer eigentlichen Dimension, denn nicht der Austausch eines einzelnen Werkzeugs steht im Mittelpunkt, sondern die strukturelle Neuordnung organisatorischer Zusammenhänge.

IVM Pro und die Neustrukturierung des Vermietungsprozesses

Im März des Geschäftsjahres wurde *IVM Pro* eingeführt und nach einer intensiven Einarbeitungsphase erfolgreich in den Produktivbetrieb überführt. Die Verwaltung von Mietinteressenten erfolgt seither cloudbasiert und transparent.

Der Vermietungsprozess ist dabei nicht als isolierter Einzelprozess zu verstehen, sondern als integraler Bestandteil einer vernetzten Systemlandschaft. Die Anbindung an das ERP-System, die digitale Dokumentation sowie die Kommunikationsprozesse erfordern klar definierte und systematisch aufgebaute Schnittstellen. Die sukzessive und vollständige Integration dieser Abläufe ist wesentlicher Bestandteil des angestrebten digitalen Ökosystems.

IVM Pro und *Wowiport* ermöglichen dabei wechselseitige Systemabsprünge, die einen Medienbruch nahezu vermeiden. Für die Anwenderinnen und Anwender gestaltet sich der Übergang nahtlos. Technisch öffnet sich lediglich ein weiteres Browserfenster, ohne dass ein Systemwechsel im Arbeitsfluss spürbar wird.

Microsoft 365 – Neue Kommunikationsstrukturen im Aufbau

Der Rollout von *Microsoft 365* wurde im Jahr 2025 für die zentralen Anwendungen wie Microsoft Outlook, Microsoft Teams und Microsoft Planner erfolgreich abgeschlossen. Auch hier fanden unternehmensinterne Schulungen statt, um die Mitarbeitenden mit den Anwendungen vertraut zu machen. Obwohl Microsoft Teams aktiv genutzt wird, entstehen durch zusätzliche digitale Kommunikationskanäle neue Strukturfragen.

Die parallele Nutzung verschiedener Kommunikationswege erfordert klare Leitlinien. Auch die Dateiablage befindet sich derzeit noch in einer Hybridstruktur

aus SharePoint und dem bisherigen Unternehmenslaufwerk. Die Harmonisierung ist Teil der laufenden Stabilisierungsphase.

Das geplante neue Intranet wurde zugunsten der prioritären ERP-Einführung zurückgestellt und wird im kommenden Jahr weiterverfolgt.

Digitalisierung im Arbeitsalltag – Zwischen Fortschritt und Mehrbelastung

Ein sichtbarer Erfolg des Berichtsjahres ist die nahezu vollständige Digitalisierung des Posteingangs sowie des Rechnungsdurchlaufs. Papierbasierte Umläufe wurden deutlich reduziert, Transparenz und Nachvollziehbarkeit erhöht. Auch diese Prozesse mussten sich im Verlauf des Jahres zunächst einspielen und stabilisieren. Gleichzeitig wurde deutlich, dass Digitalisierung nicht automatisch zu einer unmittelbaren Arbeitsentlastung führt. Neue Systeme erfordern Einarbeitung, Abstimmung und die bewusste Neugestaltung von Abläufen. Bestehende Routinen konnten nicht eins zu eins übertragen werden, sondern mussten neu gedacht werden.

Die Stimmung im Jahresverlauf reichte von Zuversicht und Aufbruch bis zu intensiven Abstimmungen unter hoher Arbeitsbelastung. Dass der Transformationsprozess dennoch erfolgreich umgesetzt werden konnte, ist dem großen Engagement der Mitarbeitenden zu verdanken.

Eine zentrale Rolle übernahmen dabei die benannten Keyuser als Multiplikatoren und Unterstützer in den Fachabteilungen. Die besondere Belastung im Umstellungsjahr wurde von der Leitung ausdrücklich anerkannt.

Ausblick 2026 – Stabilisieren und strukturieren

Nach dem intensiven Umsetzungsjahr steht 2026 im Zeichen der Stabilisierung und Prozessoptimierung. Ziel ist es, Medienbrüche zu reduzieren, Systemverknüpfungen klarer zu strukturieren und offene Module schrittweise zu implementieren. Die organisatorische Feinjustierung der neuen Systemlandschaft wird dabei im Mittelpunkt stehen. Zudem werden erste Fragestellungen rund um den sinnvollen und verantwortungsvollen Einsatz von Künstlicher Intelligenz geprüft. Dabei steht nicht die schnelle Einführung neuer Technologien im Vordergrund, sondern deren praxisorientierter und wirtschaftlich sinnvoller Nutzen.

GESUNDHEITSFÖRDERUNG ALS STRATEGISCHER UNTERNEHMENSFOKUS

Die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt uns sehr am Herzen. Wir sind überzeugt, dass gesunde Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zufriedener, motivierter und leistungsfähiger sind. Eine gezielte Gesundheitsförderung kann nicht nur die Lebensqualität verbessern, sondern auch die Produktivität und Motivation steigern. Aus diesem Grund setzen wir auf vielfältige Maßnahmen zur Gesundheitsförderung, um ein gesundes und angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Zu den verschiedenen Bausteinen einer Gesundheitsförderung gehören unter anderem ein positives Arbeitsumfeld mit verschiedenen Arbeitszeitmodellen, zahlreichen Weiterbildungsmöglichkeiten und Chancengleichheit.

Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Prävention haben wir in unseren Unternehmensleitlinien fest verankert. Wir schaffen sichere und moderne Arbeitsplätze, an denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicher und unfallfrei arbeiten können. So ist auch im Geschäftsjahr 2025 in der Merseburger Straße ein modernes und großzügiges neues Servicebüro entstanden.

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.

Eine regelmäßige Versorgung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit verschiedenen frischen Obst- und Gemüsesorten aus der Region konnten wir weiterhin bereitstellen, denn die Nachfrage nach diesem Angebot ist groß.

Für einen sportlichen Ausgleich zum Büroalltag stehen den Mitarbeiterinnen und 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 bei einer 30-minütigen-Wohlfühlmassage durch eine Physiotherapeutin verwöhnen lassen.

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

Angebote für die betriebliche Altersvorsorge oder Unterstützung in besonderen Lebenssituationen, die zur allgemeinen Lebensqualität beitragen, stehen ebenso zur Verfügung.

Diese Aspekte bilden zusammen eine ganzheitliche Gesundheitsförderung, die Körper, Geist und soziale Faktoren berücksichtigt. Alle aufgeführten Maßnahmen tragen maßgeblich dazu bei, die Gesundheit unserer Belegschaft zu stärken, Krankheitszeiten zu reduzieren und die Zufriedenheit am Arbeitsplatz zu erhöhen. Wir sind überzeugt, dass eine konsequente Gesundheitsförderung die Basis für nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

PERSONALPLANUNG/-ENTWICKLUNG

Die Personalplanung bildet die Grundlage für eine nachhaltige und zielgerichtete Steuerung unseres Personalbestands. Sie umfasst die systematische Analyse und Prognose des zukünftigen Personalbedarfs sowie die Sicherstellung, dass zum richtigen Zeitpunkt die passenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den erforderlichen Kompetenzen verfügbar sind. Dabei berücksichtigen wir sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte, um kurzfristige Engpässe und langfristige Entwicklungen optimal zu steuern.

Die Personalentwicklung ergänzt die Planung durch gezielte Maßnahmen zur Förderung der fachlichen, methodischen und sozialen Kompetenzen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ziel ist es, individuelle Potenziale zu erkennen, zu fördern und an die sich wandelnden Anforderungen des Unternehmens anzupassen. Dazu zählen Weiterbildungsangebote, Coaching sowie die Förderung von Führungskompetenzen und Nachfolgeplanung.

Durch die enge Verzahnung von Personalplanung und -entwicklung schaffen wir eine flexible, leistungsfähige und motivierte Belegschaft, die den zukünftigen Herausforderungen gewachsen ist und zum nachhaltigen Unternehmenserfolg beiträgt.

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es zwei altersbedingte Personalabgänge. Aufgrund von Kündigungen aus verschiedenen Gründen heraus, wurden Stellen im Forderungsmanagement, im Telefondienst, im technischen Bereich, in der Betriebskostenabteilung sowie im Quartiersmanagement und Personalwesen neu besetzt.

Wie bereits erwähnt sind Weiterbildungsangebote für unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für eine gezielte Weiterentwicklung der fachlichen, methodischen und sozialen Kompetenzen ein zentraler Baustein. Diese Angebote umfassen interne und externe Schulungen, Workshops sowie Seminare, die individuell auf die Bedürfnisse der Abteilungen und Einzelpersonen zugeschnitten sind.

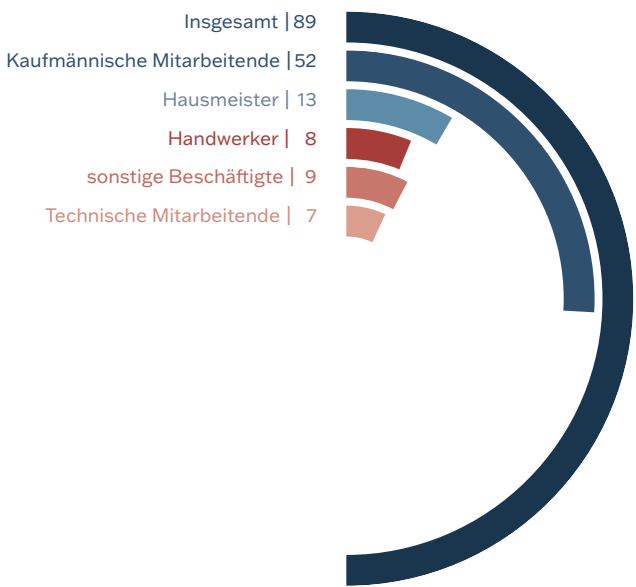
Seit vielen Jahren werden in der Genossenschaft Immobilienkauffrauen und -männer ausgebildet. Die Zahl der Bewerbungen ist im Jahr 2025 leicht angestiegen, so konnten wir aus insgesamt 83 Bewerbern zwei Auszubildende auswählen.

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

Nach der 3-jährigen Ausbildung hat eine Auszubildende im Sommer ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgelegt. Danach konnte sie in das Berufsleben einsteigen.

PERSONALBESTAND

Die nachstehende Tabelle weist den Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG per 31.12.2025 aus (ohne Vorstand/ohne Auszubildende):



Der Personalbestand der Bauverein Halle & Leuna eG ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Dies resultiert daraus, dass wir im Geschäftsjahr 2025 eine erhebliche Umstrukturierung vorgenommen haben. Aufgrund von veränderten Prozessen und neuen Programmen war dies zwingend notwendig.

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

Der männliche Anteil der Mitarbeiter im Gesamtpersonalbestand ist mit 56,0 % gegenüber den Mitarbeiterinnen mit 44,0 % deutlich höher, ist aber gegenüber 2024 leicht gesunken. Aufgrund der Erteilung von Prokura für eine weibliche Angestellte liegt der männliche Anteil erstmalig bei 75 % bei den Führungskräften und nicht mehr bei 100 %.

DANK AN DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

In einer Wohnungsgenossenschaft kommt es immer auf die Menschen an die dort arbeiten, denn unser Geschäft ist eine Angelegenheit der Menschen. Und es ist ein tägliches 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 viel Herzblut, mit großer Umsicht und mit unbedingtem Einsatz.

In einer unübersichtlich scheinenden Welt und mit den vielen Herausforderungen, die die unterschiedlichsten Krisen uns abverlangen, spüren auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die erhöhten Ansprüche unserer Mitglieder. Die täglichen Herausforderungen werden dabei nicht kleiner und viele Anforderungen müssen kurzfristig erfüllt werden. All das spiegelt sich in unserer täglichen Arbeit wider. Dazu kommen viele neue interne Maßnahmen, wie die komplexe Einführung von neuer Soft- und Hardware an jedem Arbeitsplatz, neue Verfahrensweisen und Handlungsanweisungen beeinflussen unseren Arbeitsablauf und vieles gelingt nicht immer in der gewünschten Perfektion und Geschwindigkeit.

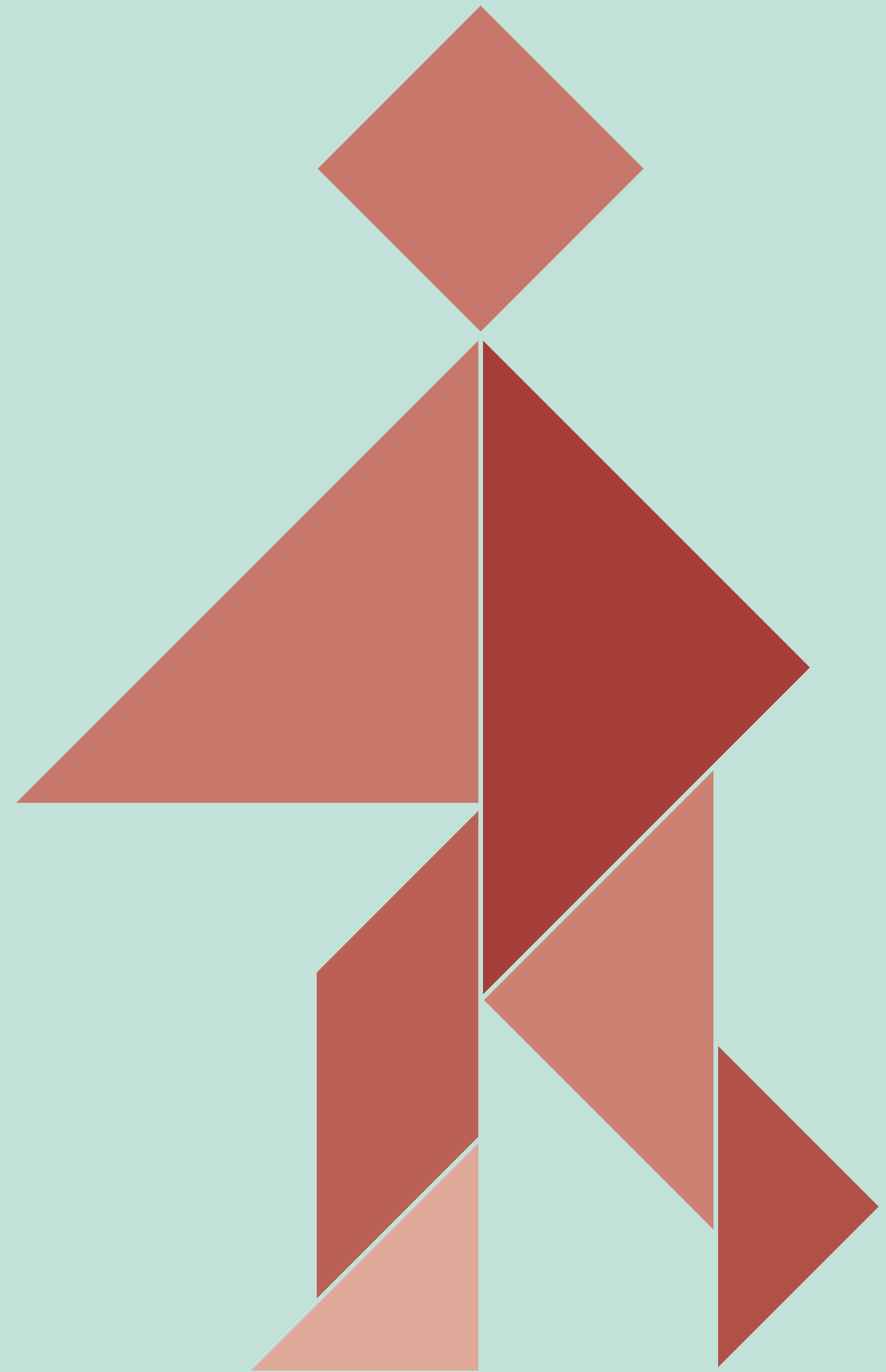
Bei all den Veränderungen geht es unserer Branche, wie vielen Wirtschaftsbereichen: die tägliche Arbeit endet nicht, auch wenn sich die Welt um uns herum verändert. Es werden lediglich die Problemlagen größer und die Bereitschaft sich damit zu arrangieren ist nicht überall gleich groß. Aber die Menschen 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 von Unsicherheiten und Krisen macht viele Menschen in unserem Umfeld weniger resilient und kompromissbereit. Wirtschaftliche Unsicherheit und Existenznöte verschärfen Probleme im Miteinander. Die daraus resultierenden Überforderungen unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieterinnen und Mieter versuchen wir zu lösen und tragen dazu bei, das Versprechen der Genossenschaft auf ein gutes und dauerhaftes Wohnen einzulösen.

Im Jahr 2025 haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut sehr viel geleistet, um unsere Hauptaufgabe zu erfüllen – das Wohnen in der Genossenschaft mit hoher Qualität und dies menschlich zugewandt, ansprechbar und einfach da für die Mieterinnen und Mieter!

Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft lebt vom Vertrauen und vom Einsatz aller für die gemeinsamen Ziele. Genossenschaft bedeutet, 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 ein und sie verkörpern diese. Dafür einen großen und herzlichen Dank!

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





Digitalisierung ... Einführung von IVM Pro

Die Verwaltung von Mietinteressenten erfolgt zukünftig cloudbasiert und bildet den digitalen Einstieg in den Vermietungsprozess.



Beeindruckende Symmetrie im urbanen Raster: die Joseph-Haydn-Straße in Halle

NACHHALTIGKEITSBERICHT SOZIALE VERANTWORTUNG

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

Nachhaltigkeit bei der Genossenschaft besteht aus drei Säulen – Ökologie, Ökonomie und Soziales und diese stehen gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Säule Soziales weder ein überflüssiges Extra oder verzichtbar, sondern wichtiger Bestandteil jeder Nachhaltigkeitsstrategie. Denn unser unternehmerisches Handeln ist niemals nur wirtschaftlich, Entscheidungen für oder gegen ein Angebot oder eine Verfahrensweise sind nicht ausschließlich nur ökologisch. Unser Handeln hat immer ökonomische, ökologische und soziale Aspekte und vor allem auch Folgen. Ökologisch sinnvolle Entscheidungen können zu höheren Kosten führen, beispielsweise bei regenerativen Energien, Modernisierungen und höheren Wohnungsstandards. 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 unseres Handelns 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 bei der Genossenschaft 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 der Genossenschaft. 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 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

Die Alterszusammensetzung innerhalb der Bewohnerschaft der Genossenschaft ist zweigeteilt. Eine große Zahl jüngerer Haushalte steht eine sehr große Anzahl von Haushalten im Rentenalter gegenüber. Unsere Gesellschaft wird insgesamt älter. Grundsätzlich wünschen wir uns das alle und das ist eine sehr gute Entwicklung. Die Zeit des noch vitalen und aktiven Alters endet aber dennoch irgendwann und dann werden für die Genossenschaftsmitglieder Wohnungen wichtiger, die nicht über viele Treppenstufen erreichbar sind. Barrierearmut wird 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 etwas mehr als 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 über 2.250 Seniorenhaushalten bei der Genossenschaft gerechnet. Dieser Nachfrage steht aber kein ausreichendes Angebot gegenüber. Auch bei Hinzurechnung aller Erdgeschosswohnungen zeigt sich hier weiterer Modernisierungsbedarf, um dieser erwarteten Nachfrage auch in Zukunft gut entsprechen zu können.

Mit weiteren Aufzugseinbauten werden gemäß der mittelfristigen Planung der Genossenschaft nahezu 1.000 Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen sein, das entspricht dann einer Größenordnung von 13 % des Wohnungsbestandes. Diese Modernisierung wird allerdings mit Blick auf die Mietenent-

wicklung nur möglich sein, wenn entsprechende Förderprogramme zur Verfügung stehen.

Bezahlbarkeit

Der Preisanstieg in vielen Lebensbereichen ist unübersehbar, auch wenn die Inflation wieder etwas zurückging. Die Inflation war aber auch 2025 mit mehr als 2 % noch vergleichsweise hoch.

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

In der Genossenschaft werden im Regelfall laufend moderate Mieterhöhungen, in deutlichen Zeitabständen von mindestens drei Jahren in den Liegenschaften und immer nur in kleinen Schritten durchgeführt. 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!).

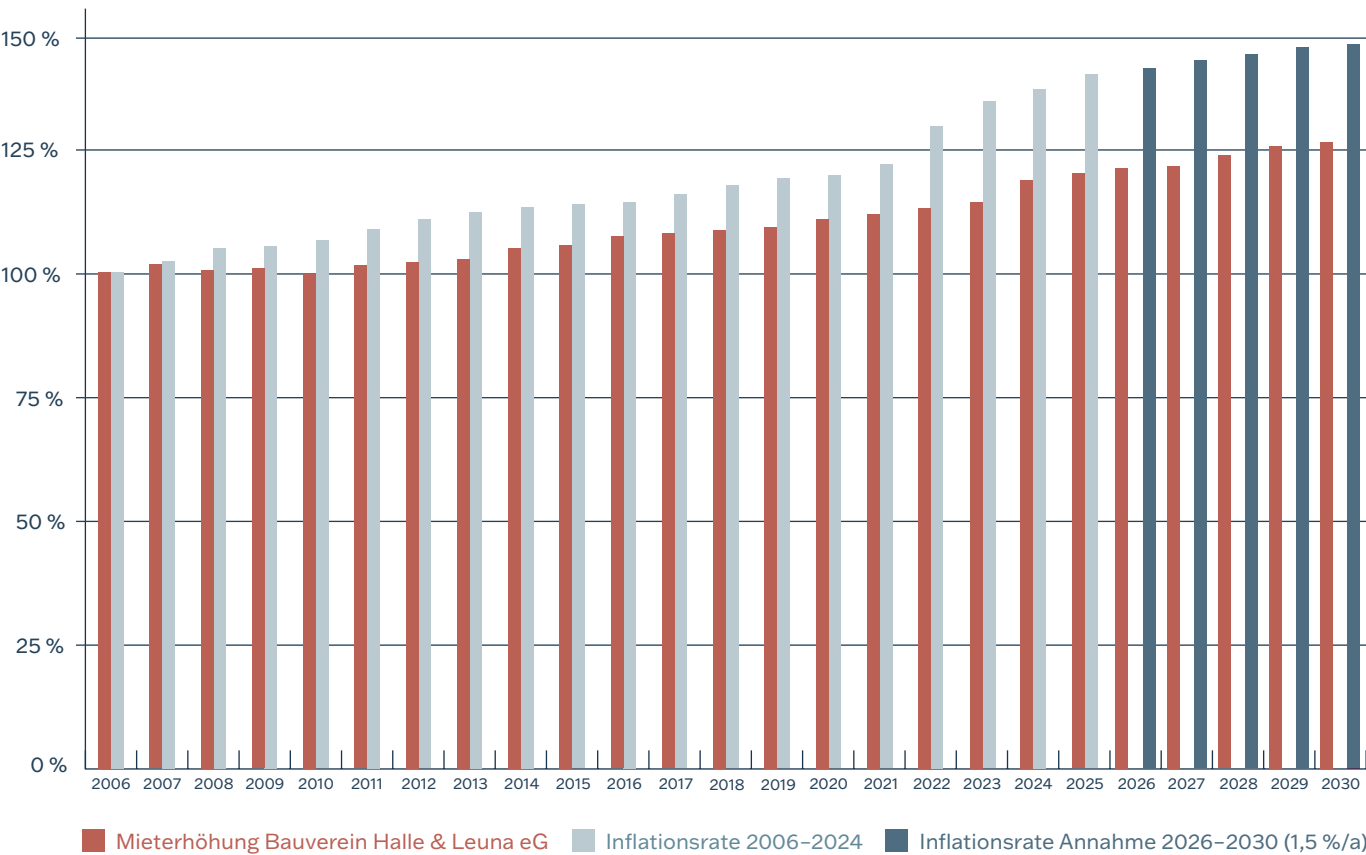
So stiegen die Mieten in den letzten 19 Jahren um nahezu 22 % auf aktuell durchschnittlich 5,60 €/m²/Monat (2006: 4,60 €/m²/Monat). Die Inflationsrate stieg allerdings von 2006 bis 2025 um mehr als 40 % an – damit war die allgemeine Preissteigerung nahezu doppelt so hoch wie die Erhöhung der Nettokaltmiete 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 unserer Genossenschaft bezahlbar bleiben.

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

Uns allen können im Alltag Unglücksfälle passieren. Oder aber es entwickeln sich durch Krankheit, oder zunehmendes Lebensalter Lebenslagen, die die Erfüllung dieses Wohnungsversorgungsauftrages erschweren oder unmöglich machen können. Für diese Fälle wurde in der Genossenschaft der Hilfeverein gegründet.

Darstellung des Zusammenhangs zwischen
Mietenentwicklung und allgemeiner Preissteigerung



Seine Aufgabe und satzungsgemäßer Zweck ist es, für Menschen in sozialen Notlagen da zu sein. Besonders dann, wenn so die Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können und hierbei mildtätige Zwecke realisiert werden. Dabei fokussiert sich unser Hilfeverein maßgeblich, aber nicht ausschließlich, auf die in Not geratenen Mitglieder oder Bewohner der Bauverein Halle & Leuna eG. Darüber hinaus unterstützt der Verein auch andere gemeinnützige oder mildtätige Vereine in der Region.

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Der Corporate Governance Bericht der Genossenschaft orientiert sich am Deutschen Corporate Governance Kodex. Entwickelt als eine zunächst freiwillige Leitlinie stellte dieser Kodex den Versuch dar, die Grundsätze guter, fairer und transparenter Unternehmensführung in die deutsche Wirtschaft einzuführen. Gerade in börsennotierten Gesellschaften sollten durch die Anwendung des Kodex mehr Sicherheit geschaffen werden für Anleger und Aktionäre und diese sollten über Unternehmensentscheidungen besser informiert werden.

Bereits im Jahr 2009 empfanden wir dieses Informationsbedürfnis als berechtigt und berichten seitdem in Form eines kurzen, auf die Genossenschaft angepassten Berichts im Sinne des Corporate Governance Kodex. Denn wir halten diese Information für wichtig im Sinne einer werteorientierten, verantwortungsvollen, nachhaltigen und damit letztendlich guten Unternehmensführung im Sinne der Genossenschaftsmitglieder. Insoweit gelten bei uns die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, obwohl dieser nicht bindend oder gar verpflichtend für die Genossenschaft ist, als eine 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 eine gesetzliche Verpflichtung regelmäßig zu den Themengebieten Aufsichtsrat, Vorstand, zu Transparenz, der 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 entspricht dem genossenschaftlichen Förderauftrag. 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 Mitgliederversammlung gewählt. Er ist zuständig für die Beratung, Förderung und Überwachung des Vorstandes. Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2025 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 kontinuierlichen 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 Mitarbeiterinnen und 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 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 die 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. Den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern wird ein Dienstwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Gesamtvergütung des Vorstandes setzt sich folgendermaßen im Geschäftsjahr 2025 zusammen:

fixe Vergütung	144.000,00 Euro
variable Vergütung	28.963,37 Euro
Gesamtvergütung	172.963,37 Euro

Vergütung des Aufsichtsrates

Die sieben Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Jahresvergütung von insgesamt 60.000 Euro. In dieser Summe sind die Vergütungen für alle gemeinsamen Sitzungen 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 2025 an die 58 Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter 15.160,00 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 regelmäßig als verbundene Gesellschaft, was nichts anderes heißt, als dass hier eine 100 %ige Beteiligung vorliegt. Die jeweilige Tochtergesellschaft also im Regelfall ausschließlich im Besitz der Genossenschaft ist. Das stellt nochmals mehr sicher, dass mit diesen Töchtern die genossenschaftlichen Ziele erreicht werden können!

Lediglich bei einer unserer jüngsten Beteiligung, der Nahwärmenetz Frohe Zukunft/Landrain GmbH sind wir von dieser Verfahrensweise abgewichen.

Die Bauverein Halle & Leuna eG beteiligt sich entsprechend dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes und in Übereinstimmung mit der Satzung der Genossenschaft an anderen Unternehmen. 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.

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.

Bauverein-Beteiligungs GmbH

Gegenstand des Unternehmens ist das Aufnehmen und Halten von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Ferner kann die Gesellschaft auch die Geschäftsführung von anderen Gesellschaften übernehmen. Zukünftig wird über die Bauverein-Beteiligungs-GmbH entsprechend des Gegenstands des Unternehmens auch die Steuerung und Geschäftsführung von schon im Portfolio enthaltenen Beteiligungen (mit)übernommen.

Planerzirkel – Gesellschaft für Freiflächenplanung GmbH

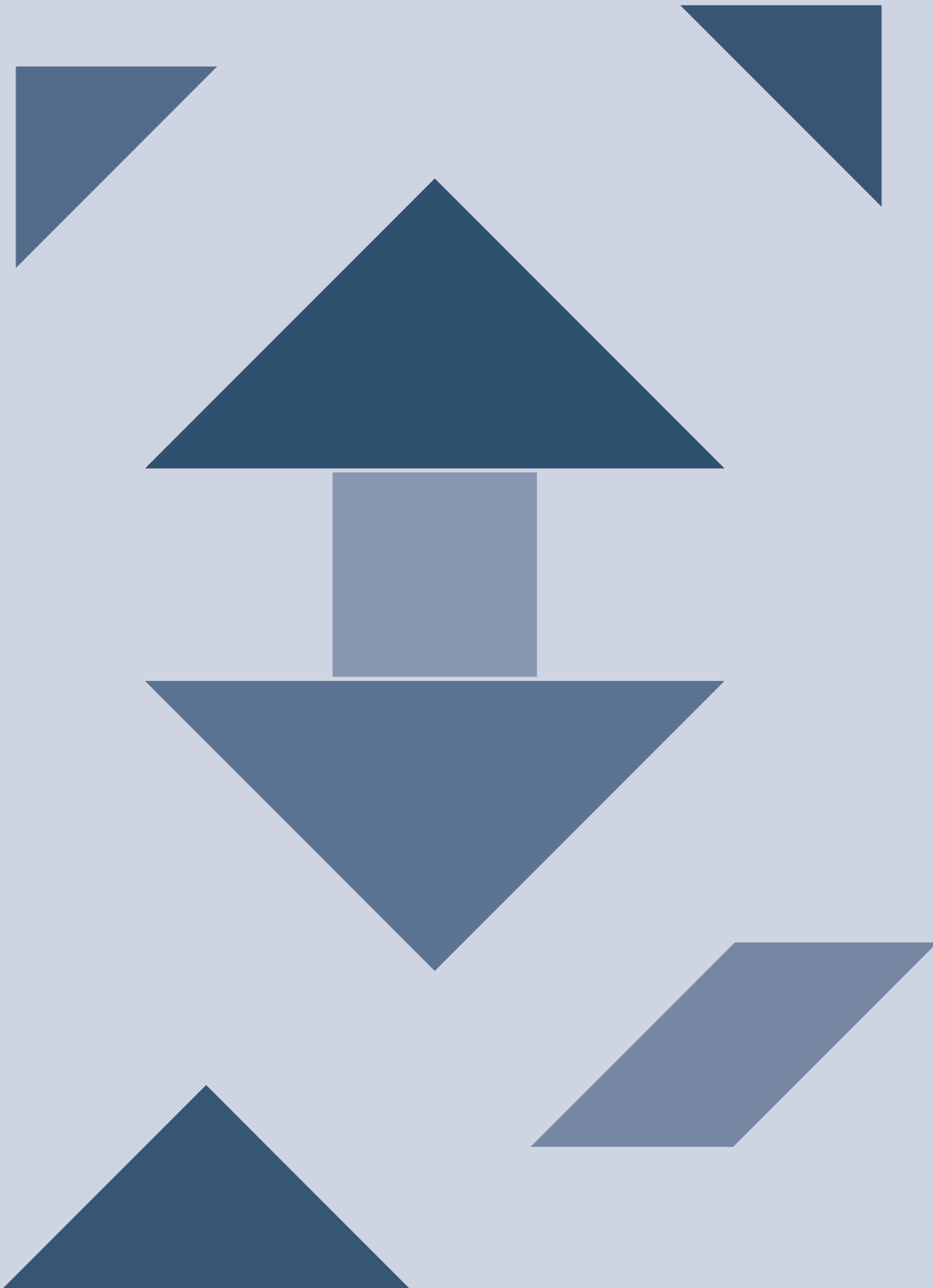
Die Planerzirkel – Gesellschaft für Freiflächenplanung GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Bauverein-Beteiligungs GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Planungsleistungen für Freianlagen und sonstige Flächengestaltungen sowie die Erstellung von Flächenkonzepten; dies sowohl für die Genossenschaft – auch basierend auf dem erfolgreichen Konzept des KlimaQuartiers im Lutherviertel – als auch für Dritte.

Nahwärmenetz Frohe Zukunft/Landrain GmbH

Die Nahwärmenetz Frohe Zukunft/Landrain GmbH ist eine Beteiligung der Genossenschaft gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Frohe Zukunft eG. Gegenstand des Unternehmens ist der Auf- und Ausbau von technischen Anlagen und Netzen zur Wärme- und Stromversorgung in Halle (Saale), insbesondere im Bereich der Stadtgebiete Frohe Zukunft und Landrain, durch die Errichtung und den Betrieb von Nahwärmenetzen zur Wärmeversorgung. Diese Wärmeerzeugung soll zukünftig (auch) aus erneuerbaren Energien entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Energiewende erfolgen. Durch den hierüber zu schließenden Wärmelieferungsvertrag können die Mitglieder der Genossenschaft zu vergünstigten Bedingungen die Leistungen in Anspruch nehmen.





BILANZ

zum 31. Dezember 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2025

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2025 der
Bauverein Halle & Leuna eG

AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.165,60		45.187,38
		25.165,60	45.187,38
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	197.011.669,89		195.594.032,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.200.866,18		6.297.850,36
Grundstücke ohne Bauten	4.743.411,76		4.743.411,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1,02		1,02
Technische Anlagen	221.329,60		243.025,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.312,28		265.045,36
Bauvorbereitungskosten	38.725,27		244.469,15
Geleistete Anzahlungen	2.262.236,22		19.280,35
		210.788.552,22	207.407.116,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.754.402,90		1.728.962,32
Beteiligungen	50.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	443.465,43		404.131,34
		2.247.868,33	2.133.093,66
Anlagevermögen insgesamt			
		213.061.586,15	209.585.397,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.077.332,76		13.676.780,02
Andere Vorräte	65.218,92		34.904,32
Geleistete Anzahlungen	46.920,44		20.060,43
		14.189.472,12	13.731.744,77
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	462.652,99		244.014,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.423,89		15.913,42
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	508.310,03		540.581,92
Sonstige Vermögensgegenstände	623.495,18		2.445.153,42
		1.628.882,09	3.245.663,14
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.004.532,99		5.759.468,42
		8.004.532,99	5.759.468,42
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.329,89		87.039,70
		19.329,89	87.039,70
Bilanzsumme			
		236.903.803,24	232.409.313,32

PASSIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	305.550,00		333.924,90
der verbleibenden Mitglieder	6.107.602,46		6.082.775,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.350,00		1.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *** 53.504,27 Euro ***			(54.720,74)
		6.417.502,46	6.418.650,89
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 (2) S. 3 DMBilG	56.060.611,24		56.060.611,24
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt *** 202.000,00 Euro ***	5.595.130,67		5.393.130,67
			(260.200,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt *** 2.341.094,66 Euro ***	46.613.410,43		44.272.315,77
			(2.872.780,00)
		108.269.152,34	105.726.057,68
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	2.018.221,35		2.601.294,66
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	202.000,00		260.200,00
		1.816.221,35	
Eigenkapital insgesamt			
		116.502.876,15	114.485.803,23
Sonderposten			
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.442.577,92		1.474.754,38
		1.442.577,92	1.474.754,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.562.265,63		2.683.645,71
Steuerrückstellungen	0,00		5.300,00
Sonstige Rückstellungen	2.318.099,47		1.557.025,18
		4.880.365,10	4.245.970,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.399.220,47		93.716.574,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08		16.987,08
Erhaltene Anzahlungen	15.668.762,16		15.170.623,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	973.829,15		898.489,08
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.223.387,42		1.387.551,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.197.216,57		2.286.040,21
Sonstige Verbindlichkeiten	514.086,02		677.062,35
davon aus Steuern: *** 140.081,94 Euro ***			(121.567,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: *** 3.848,54 Euro ***			(3.251,10)
		113.796.272,30	111.867.287,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
	281.711,77		335.497,34
		281.711,77	335.497,34
Bilanzsumme			
		236.903.803,24	232.409.313,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	42.415.984,92	40.737.632,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	232.455,17	294.996,79
	42.648.440,09	
Erhöhung/(-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	400.552,74	718.610,36
	400.552,74	
Andere aktivierte Eigenleistungen	277.026,78	93.776,45
	277.026,78	
Sonstige betriebliche Erträge	1.247.608,62	1.302.932,69
	1.247.608,62	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.073.450,00	23.838.963,33
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	26.018,06	25.308,72
	25.099.468,06	
Rohergebnis	19.474.160,17	19.283.677,17
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.708.486,04	3.389.471,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	867.314,24	757.630,50
davon für Altersversorgung: *** 1.721,53 ***	4.575.800,28	(575,72)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.204.280,12	7.747.524,04
	8.204.280,12	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.499.304,41	2.519.938,36
	2.499.304,41	
Erträge aus Beteiligungen	399.743,65	391.653,51
davon aus verbundenen Unternehmen *** 399.743,65 ***	399.743,65	(391.653,51)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.336,76	193.627,01
	103.336,76	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.154.307,07	2.178.130,67
	2.154.307,07	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	15.756,10
Ergebnis nach Steuern	2.543.548,70	3.260.506,16
Sonstige Steuern	525.327,35	659.211,50
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	2.018.221,35	2.601.294,66
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	202.000,00	260.200,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)	1.816.221,35	2.341.094,66

ANHANG – JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauverein Halle & Leuna eG mit Sitz in Halle (Saale) ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal unter GnR 3204 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Bauverein Halle & Leuna eG zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

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.

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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert (§ 275 Abs. 1 HGB). Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 einbezogen und auf Basis eines unternehmensintern festgelegten und regelmäßig überprüften Stundenverrechnungssatzes bewertet (89,80 Euro je Stunde). Fremdkapitalzinsen wurden, sofern angefallen, nicht mit einbezogen.

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. Für ein Objekt wird aufgrund der zugrunde gelegten längeren Nutzungsdauer eine Abschreibung von 1,25 % p. a. vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der in 2018 zurückerworbenen Bestände wurde neu bewertet. Diese weisen Abschreibungssätze zwischen 3,0 und 3,6 % auf. Die Tiefgarage wurde mit 3,3 %, das Geschäftsgebäude mit 4,0 %, die Stützpunkte mit 2,5 % bis 4,0 % und das Grundstückszubehör mit 6,7 % und 10,0 % abgeschrieben. Außenanlagen, Garagen, Pkw-Stellplätze und Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit 10,0 % abgeschrieben.
Technische Anlagen	Fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Hausanschlussstationen (HAST) wurden linear mit 7,0 % und die Gasthermen linear mit 4,0 % 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 2025 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

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 Halle-Neustadt und einem

- 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 von Swiss Life mitgeteilten Rückkaufwerten. Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2025 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.

vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt sich ein um 45.153 Euro höherer Rückstellungsbeitrag 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).

Objekt in Bitterfeld-Wolfen in Summe 601,2 Tsd. Euro außerplanmäßig abgeschrieben. Auf in der Vergangenheit vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen erfolgte bei einem Objekt in Halle (Saale) eine Zuschreibung unter der Berücksichtigung der nachzuholenden Planabschreibung in Höhe von 93,0 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 14.077,3 Tsd. Euro (Vorjahr 13.676,8 Tsd. Euro) ausgewiesen. Diese wurden um prognostizierte Leerstandsausfälle und Eigennutzung in Höhe von 1.369,5 Tsd. Euro (Vorjahr 1.311,1 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 31.12.2025 mit 379,8 Tsd. Euro (Vorjahr 509,3 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	267,6	128,0
Sonstige Vermögensgegenstände	12,3	12,3
Flüssige Mittel	165,5	173,6
Gesamtbetrag	445,4	313,9

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 1. Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge werden Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sowie aperiodische Erträge ausgewiesen. Diese umfassen insbesondere Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 93,0 Tsd. Euro, Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von 86,1 Tsd. Euro sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 633,4 Tsd. Euro.

- 8. Rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstandene Forderungen bestehen nicht.
- 9. Von den 8.004,5 Tsd. Euro Flüssige Mittel sind 165,5 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 661,5 Tsd. Euro, Rückstellungen für Verwaltungskosten 335,8 Tsd. Euro, Rückstellungen für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 299,8 Tsd. Euro und Rückstellungen für Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung 173,3 Tsd. Euro.
- 11. Die Gliederung der Verbindlichkeiten nach Laufzeiten sowie der Gesamtbetrag der durch Grundpfandrechte und Sicherungssurrogate gesicherten Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2).
- 12. In den Erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2025 in Höhe von 15.668,8 Tsd. Euro für noch nicht abgerechnete Heiz-, Warmwasser- und sonstige Betriebskosten ausgewiesen.
- 13. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 165,9 Tsd. Euro enthalten.
- 14. Nach dem Abschlussstichtag sind keine rechtlich begründeten Verbindlichkeiten entstanden.

D. SONSTIGE ANGABEN

- 1. Haftungsverhältnisse gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung bestehen zum 31.12.2025 nicht.
- 2. Angaben gem. § 285 Satz 1 Nr. 23 HGB: Es wurden Bewertungseinheiten gem. § 254 HGB gebildet. Hinsichtlich weiterer Angaben wird auf den Lagebericht unter Punkt 3 verwiesen.
- 3. Unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie außerbilanziellen Geschäften bestehen Verpflichtungen aus Bauaufträgen für zwei Komplexmodernisierungen in Höhe von 2.857,6 Tsd. Euro, die im Geschäftsjahr 2026 zu erfüllen sind.
- 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	300.000,00	100,0
Bauverein Verwaltungsge- sellschaft mbH, Halle (Saale) *1	161.830,84	3.820,15	100,0
Bauverein Beteiligungs- GmbH *1	22.481,47	13.774,44	100,0
Nahwärme „Frohe Zukunft & Landrain“ GmbH	100.000,00 *1	-	50,0

*1 Werte vorläufig, zum Stand 04.05.2026

Mittelbar ist die Genossenschaft über die Bauverein Beteiligungs GmbH an deren Verbundenen Unternehmen der Planerzirkel-Gesellschaft für Freiflächenplanung GmbH und der Saale-Klinik Halle Grundstücks-Verwaltungs GmbH beteiligt. 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 Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen, die zu marktunüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.
- 6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	1,25	0,00
Kaufmännische Mitarbeiter	36,50	13,75
Technische Mitarbeiter	6,75	0,25
Hausmeister/Hauswarte	10,00	3,00
Handwerker	8,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,00	9,00
Gesamt	62,50	26,00

- 7. Außerdem wurden durchschnittlich 6,50 (2024 = 8,25) Auszubildende beschäftigt.
- 8. Mitgliederbewegung (verbleibend)

Anfangsbestand 01.01.2025	Zugang 2025	Abgang 2025	Schlussbestand 31.12.2025
8.211 (8.225 *1)	527	433	8.305

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 von 6.082.775,99 Euro um 42.826,47 Euro auf 6.125.602,46 Euro erhöht. 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
Franziska Weidner Stellvertretende Vorsitzende
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 vorgeschlagen, unter Billigung der Vorwegzuweisung den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 2.018.221,35 Euro gemäß § 29 Buchstabe m in Verbindung mit § 39 Absatz 2 und § 35 Absatz 1 Buchstabe c der Satzung wie folgt zu verwenden:

- a) Einstellung von 202.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung,
- b) Einstellung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.816.221,35 Euro in die anderen Ergebnissrücklagen gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung.

Halle (Saale), den 27.04.2026


Guido Schwarzendahl
Vorstand


Michael Schunke
Vorstand



Winterruhe und klare Luft am Landrain in Halle

Digitalisierung ...
Produktivstart
des ERP-Systems
Wowiport

Mit dem neuen ERP-System wurde ein zentraler Baustein der digitalen Infrastruktur der Genossenschaft in Betrieb genommen.



ANHANG JAHRESABSCHLUSS

Entwicklung des Anlagevermögens im
Geschäftsjahr 2025 (Anlagespiegel) in Euro

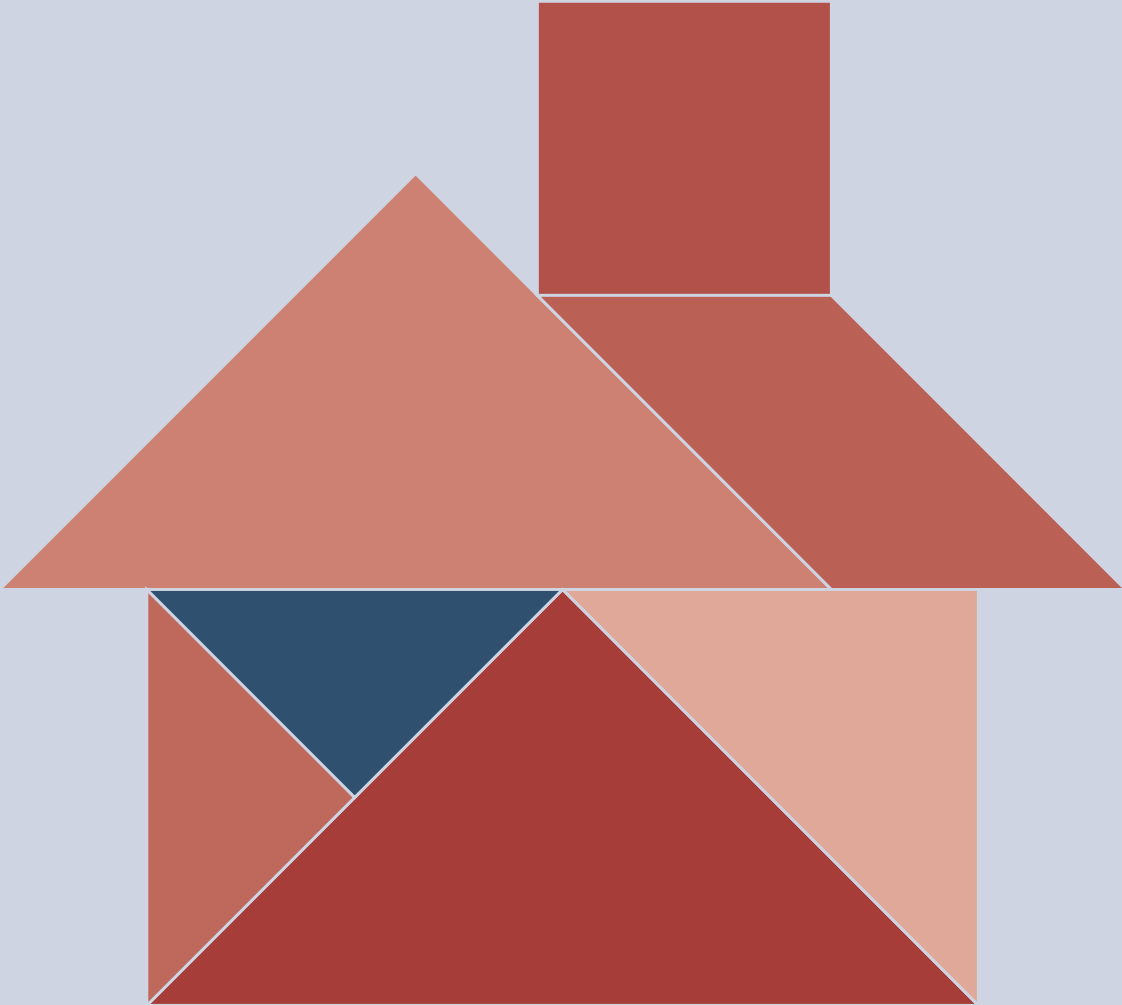
Vermögens- position	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäfts- jahres 2025	Abgänge des Geschäfts- jahres 2025	Umbuchung +/- 2025	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2025	Abschreibung Geschäftsjahr 2025		Außerplanmäßige Abschreibung des Geschäftsjahres	Anteilig auf Zugang 2025	Anteilig auf Abgang 2025	Anteil auf Umbu- chung 2025	Zuschreibungen/ Korrektur frühere Jahre	Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			Euro	Euro			Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	863.343,44	0,00	0,00	0,00	863.343,44	818.156,06	20.021,78		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	838.177,84	25.165,60	45.187,38
Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	370.104.410,41	9.045.978,98	38.710,40	173.080,03	379.284.759,02	174.510.377,42	7.269.338,98		601.174,85	0,00	14.809,32	0,00	92.992,80	182.273.089,13	197.011.669,89	195.594.032,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.505.536,75	13.308,56	0,00	79.680,65	13.598.525,96	7.207.686,39	189.973,39		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.397.659,78	6.200.866,18	6.297.850,36
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	1.062.080,09	21.695,66		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.083.775,75	221.329,60	243.025,26
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	1.120.238,64	147.342,38	19.339,60	0,00	1.248.241,42	855.193,28	102.075,46		0,00	0,00	19.339,60	0,00	0,00	937.929,14	310.312,28	265.045,36
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	244.469,15	27.736,45	0,00	-233.480,33	38.725,27	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.725,27	244.469,15
Geleistete Anzahlungen	19.280,35	2.262.236,22	0,00	-19.280,35	2.262.236,22	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.262.236,22	19.280,35
Sachanlagen	393.243.722,54	11.496.602,59	58.050,00	0,00	404.682.275,13	185.836.606,29	7.583.083,49		601.174,85	0,00	34.148,92	0,00	92.992,80	193.893.722,91	210.788.552,22	207.407.116,25
Finanzanlagen																
Anteile an verbun- denen Unternehmen	1.741.462,32	25.440,58	0,00	0,00	1.766.902,90	12.500,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	1.754.402,90	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
Beteiligungen	0,00	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	404.131,34	39.334,09	0,00	0,00	443.465,43	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443.465,43	404.131,34
Finanzanlagen	2.145.593,66	114.774,67	0,00	0,00	2.260.368,33	12.500,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	2.247.868,33	2.133.093,66
Anlagevermögen insgesamt	396.252.659,64	11.611.377,26	58.050,00	0,00	407.805.986,90	186.667.262,35	7.603.105,27		601.174,85	0,00	34.148,92	0,00	92.992,80	194.744.400,75	213.061.586,15	209.585.397,29

ANHANG JAHRESABSCHLUSS

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

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025 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	94.399.220,47 (93.716.574,60)	7.648.293,45 (6.832.927,53)	23.581.207,00 (24.637.960,16)	63.169.720,02 (62.245.686,91)	94.399.220,47 (93.716.574,60)	Grundschild (Grundschild)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.987,08 (16.987,08)	4.732,53 (4.732,53)	12.254,55 (0,00)	0,00 (12.254,55)	16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung (Hinterlegung)
Erhaltene Anzahlungen	15.668.762,16 (15.170.623,24)	15.668.762,16 (15.170.623,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	973.829,15 (898.489,08)	827.965,55 (744.556,61)	125.000,00 (125.000,00)	20.863,60 (28.932,47)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.223.387,42 (1.387.551,13)	2.223.387,42 (1.387.551,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	218.904,83 (162.863,17)	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	514.086,02 (677.062,35)	432.946,22 (584.529,50)	36.072,72 (44.921,04)	45.067,08 (47.611,81)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	113.796.272,30 (111.867.287,48)	26.806.087,33 (24.724.920,54)	23.754.534,27 (24.807.881,20)	63.235.650,70 (62.334.485,74)	94.399.220,47 (93.716.574,60)	Grundschild
					16.987,08 (16.987,08)	Hinterlegung
					218.904,83 (162.863,17)	Sicherheitseinbehalt
Sicherung insgesamt					94.635.112,38 (93.896.424,85)	





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 7.551 Wohnungen und ist eine mittelgroße Wohnungsge-nossenschaft 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 Genossen-schaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen sowie veräußern. Sie kann auch alle im Bereich der Woh-nungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeein-richtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen, Beherbergung und Dienstleistung.

1.1 GESCHÄFTSMODELL

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

Variantenreiche Wohnungen verschiedener Baual-tersklassen in vielfältigen Lagen binden nachhaltig und dauerhaft Mieter und sichern der Genossen-schaft einen Attraktivitätsvorteil auf dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt.

In der Portfolioentwicklung wird die Differenzie-rung – als Antwort auf die immer noch bestehende Inhomogenität der lokalen Märkte – weiter fortge-setzt. Konsequenter werden die Bestandsentwick-lungsmaßnahmen an den jeweiligen lokalen Markt-perspektiven ausgerichtet. Diese reichen seit dem Sanierungskonzept im Jahr 2001 über Gebäudeab-risse, Wohnungsstilllegungen und Verkäufe bis hin zu komplexen Modernisierungsmaßnahmen in den Marktsegmenten, die eine verstärkte Nachfrage er-warten lassen.

Die Bauverein Halle & Leuna eG verfolgt eine dif-ferenzierte Unternehmensstrategie, die auf eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ausgerich-tet 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 2025 fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Bestandsportfolio durch einen Bestandszukauf von 40 Wohneinheiten und 40 Pkw-Stellplätzen am Standort Weißenfels er-weitert. Für 2026 wurde noch im Geschäftsjahr 2025 eine weiterer Bestandszukauf von elf Wohneinheiten im Halleschen Paulusviertel vorbereitet.

In den nächsten Jahren prägen die weitere Bestands-entwicklung mit nachträglichen Aufzugseinbauten und Balkonanbauten, die Anforderungen der zweiten Sanierungswelle, aber insbesondere die Anpassung an den Klimawandel die Agenda. Angesichts der Viel-zahl 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 Unterneh-mensfortschreibung von einem weiterhin attraktiven Bestandsportfolio auszugehen. Im Vergleich zu den lokalen Wettbewerbern ist die Genossenschaft durch immer noch hohe Kapitaldienstverpflichtungen bei aufwendigen Modernisierungen und Instandset-zungsmaßnahmen eingeschränkt. Angesichts der Objektqualitäten und Bauzustände ist dies hinnehm-bar und kurzfristig vertretbar. In mittelfristigen Zeit-räumen wird auch mit Hilfe von Darlehensaufnah-men 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 Rückwir-kung auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei der zu erreichenden Klimaneutralität der Wohngebäude ergeben könnte.

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutsch-land blieb im Jahr 2025 in einem weiterhin durch Krisen und Unsicherheiten geprägten Umfeld un-befriedigend. Die deutsche Wirtschaft wuchs leicht im Jahr 2025 und setzt auf den politisch getragenen Aufschwung und Sozialreformen.

Im Jahresmittel 2025 stieg das preisbereinigte Brut-toinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % und damit, erstmals nach zwei Jahren des Wachstumsrückgangs, wieder leicht an. Kalenderbereinigt stieg das BIP um 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deut-sche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsu-mausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die konjunkturelle Perspektive ist weiterhin von massiven geopolitischen Risiken ge-trübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es immer noch kei-ne Anzeichen für eine Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas hat sich im Jahr 2025 auf wei-tere Länder, wie den Libanon ausgeweitet. Der ent-scheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich aus-geweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschul-dungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Inves-titionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zumindest theoretisch zusätzliche Staatsausgaben auch unmit-telbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den er-heblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsberei-chen war sehr unterschiedlich: Die gesamtwirtschaft-liche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 preisbe-reinigt um 0,1 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbe-reichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet, die Bruttowert-schöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr ab (-1,3 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie verzeichneten Einbußen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2025 gegenüber dem Vorjahr mit -3,6 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die anhaltend ho-hen Baupreise führten zu Rückgängen bei Hochbau und dem Ausbaugewerbe.

Die Dienstleistungsbereiche zeigten bei einem Rück-gang von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ein uneinheitli-ches Bild. So stieg die Bruttowertschöpfung im zusam-mengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe preisbereinigt um 1,2 % an. Dies liegt aber maßgeblich am Einzelhandel. Isoliert betrachtet schrumpfte hingegen das Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister. Im Wirtschafts-bereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte, als traditionell starke Stütze der Wirtschaft im Inland, stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegen-über dem Vorjahr. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzufüh-ren sein. Vor allem für Gastronomie- und Beherber-gungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte weniger aus als im Vorjahr.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stag-nation der deutschen Wirtschaft zunehmend beein-trächtigt. 2025 erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2.948.000 Menschen. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Menschen erwerbstätig (2024 46,1 Mio. Beschäftigte). Damit wurde der Vorjahreswert leicht unterschritten. Der jährliche Beschäftigungs-zuwachs seit 2020 kam zum Erliegen.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Er-werbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt auf 6,3 % (Vorjahr: 6,0 %).

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

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen ge-genüber 2024 erneut um +2,2 % an. Die Jahresteu-erungsrate lag damit auf exakt dem gleichen Niveau

wie im Vorjahr (2024 +2,2 %). Die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank erwiesen sich damit weiterhin als weitgehend wirksam im Sinne einer Inflationsbegrenzung auf 2 %.

Inflationsraten über 2 % wurden aber in der Vergangenheit selten überschritten – zuletzt im Jahre 2011. Die Inflationsrate ist gekennzeichnet durch eine weiterhin hohe Kerninflation (Teuerungsrate ohne Energie und Nahrungsmittel) von 2,8 %.

In den letzten Jahren waren die Energiepreise und die Entwicklungen am Energiemarkt im Fokus. 2025 verbilligten sich die Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr um 2,4 %. Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 2,3 %. Strom, Heizöl und Kraftstoffe führten mit Preissenkungen zu diesem Rückgang. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuerrate 2025 bei +2,6 % gelegen.

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 in Halle (Saale) weniger und in Merseburg, Weißenfels und Bitterfeld deutlich wahrnehmbarer ab. Grund für den moderaten Anstieg in Halle (Saale) waren regelmäßig fest vereinbarte Preise mit langen Laufzeiten und eine langfristige Einkaufspolitik der 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 und durch die jüngsten Krisenentwicklungen im Nahen Osten auch wieder bei Energiepreisen 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 Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg werden weniger von dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang betroffen sein, periphere Regionen hingegen

werden sich bis 2040 deutlich stärker entleeren. Alle Landkreise in Sachsen-Anhalt werden Bevölkerung verlieren. So wird die Zahl von zwei Mio. Einwohnern im Land 2040 voraussichtlich deutlich unterschritten werden. Der Bevölkerungsrückgang zwischen 2022 und 2040 beträgt damit nochmals 15 %.

2.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTS-
VERLAUFES IM UNTERNEHMEN

Der Geschäftsverlauf war im Jahr 2025 durch die erneut gestiegenen Baupreise und vor allem ein weiterhin hohes Preisniveau in nahezu allen Bereichen gekennzeichnet.

Der Wohnungsleerstand verringerte sich bei weniger Wohnungskündigungen und im Verhältnis dazu mehr Wohnungsvermietungen weiter. Damit konnten die ambitionierten Ziele für die Wohnungsvermietung im Jahr 2025 nach einem unbefriedigenden Vorjahr vollständig erreicht werden.

2.2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2025 einen bewirtschafteten Bestand von 7.558 Wohneinheiten auf. Außerdem wurden 704 sonstige Vermietungseinheiten (davon unter anderem 90 Gewerbeeinheiten und 348 Einheiten Pachtgelände), 877 Stellplätze und Pkw-Stellflächen in Parkhäusern und 182 Garagen bewirtschaftet. Die Gebäude weisen zum Stichtag einen Vollsanierungsgrad/Neubau von 76,7 % auf, 23,2 % 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 8,5 % (Vorjahr: 8,7 %) betrug die Vermietungsanschlussquote 104,9 % (Vorjahr: 100,6 %). Die Vermietungsanschlussquote entwickelte sich besser als geplant. Es wurde eine Anschlussquote von 104,0 % für das Jahr 2025 prognostiziert. Die Fluktuation erreichte eine Höhe von 8,1 % (Vorjahr: 8,6 %). Insgesamt wurden damit im Jahr 2025 im Saldo weniger Wohnungen gekündigt (608 Kündigungen) als neu vermietet (638 Wohnungsvergaben). Die Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtbestand betrug zum 31.12.2025 8,81 % (Vorjahr: 9,21 %). Prognostiziert wurde für das Jahresende eine Leerstandsquote von 8,92 %.

Die Jahressollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 820,4 Tsd. Euro erhöht. Diese Steigerung resultiert aus der Mieterhöhung 2025 (486,2 Tsd. Euro), aus Immobilienzukäufen (159,9 Tsd. Euro), der Mieterhöhung 2024 (94,9 Tsd. Euro), der Mietanpassungen bei Neuvermietung (76,3 Tsd. Euro), der Mietanpassung wegen Balkonanbauten (5,7 Tsd. Euro) und aus Immobilienverkäufen (-2,6 Tsd. Euro).

Die durchschnittliche Sollmiete im bewirtschafteten Bestand beträgt im Berichtsjahr 5,60 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,47 Euro/m² Wohnfläche). Im Geschäftsjahr 2025 entstanden leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 2.523,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.558,8 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr wurde die umfangreiche Analyse der Energiekennziffern für den ganzen Bestand fortgeschrieben und Maßnahmen für den Zeitraum bis 2045 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 118,2 kWh/m²*Jahr und einem CO₂-Ausstoß von 26,9 kg/m²*Jahr ist der Wohngebäudebestand bereits auf einem guten Niveau. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 werden aktuell nahezu 60 % 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 31.12.2025 eine Grundstücksfläche von insgesamt 643.358 m² (Vorjahr: 643.780 m²).

2.2.3 BAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2025 sind für die Gebäude nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro) angefallen. Die Erhaltungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2025 auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro).

Die Bauleistungen des Geschäftsjahres 2025 wurden vorrangig aus Eigenmitteln, Darlehen und Fördermitteln der Investitionsbank Land Sachsen-Anhalt, der

BAFA und aus dem Bund-Länder-Programm zum Stadtumbau 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 31.12.2025 weist eine Bilanzsumme von 307,8 Tsd. Euro aus. Der Jahresüberschuss im Berichtszeitraum betrug 3,8 Tsd. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2025 auf 161,8 Tsd. Euro.

Bauverein Energie & Service GmbH
Die Bauverein Energie & Service GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft. Gegenstand dieser Gesellschaft ist das Errichten lassen und der Betrieb von Energie- sowie von zentralen und dezentralen Heizungsanlagen sowie Tätigkeiten betreffend die Überwachung, das Ablesen und die Berechnung der verbrauchten 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 31.12.2025 weist eine Bilanzsumme in Höhe von 5.537,1 Tsd. Euro aus und schließt im Berichtszeitraum mit einem Jahresüberschuss von 699,7 Tsd. Euro (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung) ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 3.915,6 Tsd. Euro.

2.2.5 NEBENGESCHÄFTE

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

2.3 DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 VERMÖGENSLAGE

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur werden die Aktiva und Passiva zum 31.12.2025 und zum 31.12.2024 (nach Verrechnung der Betriebskostenbe-

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

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Anlagevermögen	213.061,6	95,6	209.585,4	95,8	3.476,2
Umlaufvermögen					
- langfristig	172,1	0,1	185,9	0,1	-13,8
- mittelfristig	273,3	0,1	128,4	0,1	144,9
- kurzfristig	9.319,3	4,2	8.832,8	4,0	486,5
Bilanzvolumen	222.826,3	100,0	218.732,5	100,0	4.093,8
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	14.077,3		13.676,8		400,5
Bilanzsumme	236.903,8		232.409,3		4.494,5

Passiva	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Eigenkapital	117.945,5	52,9	115.960,6	53,0	1.984,9
Fremdkapital					
- langfristig	96.572,4	43,3	96.009,4	43,9	563,0
- mittelfristig	929,2	0,4	1.121,4	0,5	-192,2
- kurzfristig	7.379,6	3,3	5.641,1	2,6	1.738,5
Bilanzvolumen	222.826,7	100,0	218.732,5	100,0	4.094,2
Verrechnung Betriebskostenbestandteile	14.077,3		13.676,8		400,5
Bilanzsumme	236.903,8		232.409,3		4.494,5

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

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um 3.476,2 Tsd. Euro erhöht. Dabei wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in das Finanzanlagevermögen in Höhe von insgesamt 11.611,4 Tsd. Euro und Zuschreibungen in Höhe von 93,0 Tsd. Euro insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7.603,1 Tsd. Euro, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 601,2 Tsd. Euro sowie die Abgänge in Höhe von 23,9 Tsd. Euro entgegen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um 486,5 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung des Bestandes an kurzfristigen Flüssigen Mitteln um 2.253,1 Tsd. Euro, der Verringerung des Bestandes an Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1.821,7 Tsd. Euro, der Erhöhung der Forderungen aus Vermietung um

79,0 Tsd. Euro sowie der Verringerung des Bestandes an anderen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 67,3 Tsd. Euro. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich um 144,9 Tsd. Euro erhöht.

Die Zunahme des Eigenkapitals wird insbesondere durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 2.018,2 Tsd. Euro beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 52,9 % (31.12.2024 = 53,0 %) im Verhältnis zum Bilanzvolumen. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahrestichtag um 0,1-%-Punkte bei einem um 4.094,2 Tsd. Euro erhöhtem Bilanzvolumen verringert. Die Eigenkapitalquote ist insgesamt angemessen.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 370,8 Tsd. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten als auch dem Aufbau der Verbindlichkeiten wegen Darlehensaufnahmen zurückzuführen.

	Bestand 31.12.2025		Bestand 31.12.2024		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	213.061,6	99,8	209.585,4	99,9	3.476,2
lang- u. mittelfristiges					
Umlaufvermögen/RAP	445,4	0,2	314,3	0,1	131,1
	213.507,0	100,0	209.899,7	100,0	3.607,3
Finanzierungsmittel					
Eigenkapital	117.945,5	55,2	115.960,6	55,2	1.984,9
lang- u. mittelfristige					
- Rückstellungen	2.057,7	1,0	2.873,8	1,4	-816,1
- Verbindlichkeiten	94.514,5	44,3	94.257,0	44,9	257,5
Anlagendeckungsgrad II	214.517,7	100,5	213.091,4	101,5	1.426,3
Über-/Unterdeckung	1.010,7	0,5	3.191,7	1,5	-2.181,0

2.3.2 FINANZLAGE

Im Berichtsjahr 2025 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses ist die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch im Geschäftsjahr 2026 vollständig gesichert sein.

Cashflow	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Jahresergebnis	2.018,2	2.601,3	-583,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.204,3	7.747,5	456,8
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+)			
Gegenstände des Anlagevermögens	-93,0	-83,8	-9,2
Zuschreibungen (-)/Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	0,0	-4,2	4,2
Veränderungen von langfristigen Rückstellungen	-59,2	-101,6	42,4
Zwischensumme	10.070,3	10.159,2	-88,9
Wesentliche nicht zahlungswirksame Beeinflussungen des Geschäftsjahres:	0,0	0,0	0,0
Aktivierte Eigenleistungen	-277,0	-93,8	-183,4
Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-86,1	-0,2	-85,7
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten	-32,2	-32,2	0,0
Cashflow = Tilgungspotenzial	9.675,0	10.033,0	-358,0
Planmäßige Tilgungen	-7.114,5	-6.832,9	-281,6
Wohnungswirtschaftlicher Cashflow	2.560,5	3.200,1	-639,6

Die Tilgungskraft (Cashflow (DVFA/SG) zur Tilgung) beträgt in 2025 136,0 % (2024 = 146,8 %). Damit überschreitet der Cashflow die Höhe der planmäßigen Tilgungen, die sich gegenüber dem Vorjahr erhöht haben. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst zur Istmiete) beträgt in 2025 32,5 % (2024 = 32,8 %). Die Zinsdeckung (Zinsaufwand zur Istmiete) beträgt in 2025 7,4 % (2024 = 7,8 %).

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

	2025	2024	Veränderung
Wohn-/Nutzfläche in m²	458.825,28	456.261,81	2.563,47
EBITDA/m² Wfl./Nfl.	25,67	26,01	-0,34
EBITDA zu Sachanlagevermögen	5,59 %	5,72 %	-0,13 %
EBITDA zu Kreditverbindlichkeiten	12,48 %	12,67 %	-0,19 %

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:

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Geschäftsergebnis	1.917,8	2.374,6	-456,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	434,6	553,1	-118,5
Neutrales Ergebnis	-334,2	-310,6	-23,6
Ergebnis vor Steuern	2.018,2	2.617,1	-598,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-15,8	15,8
Jahresergebnis	2.018,2	2.601,3	-583,1

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert überwiegend aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 399,7 Tsd. Euro und Erträgen aus Zinseinnahmen in Höhe von 103,3 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 68,3 Tsd. Euro.

Das negative Neutrale Ergebnis in Höhe von 334,2 Tsd. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23,6 Tsd. Euro verschlechtert. Ertragsseitig wirken hier hauptsächlich die Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens mit 93,0 Tsd. Euro, Erträge für frühere Jahre mit 77,1 Tsd. Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 67,3 Tsd. Euro sowie Erträge aus sonstigen Geschäftsvorfällen in Höhe von 52,3 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen hier hauptsächlich Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 601,2 Tsd. Euro, Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 78,2 Tsd. Euro, Spenden in Höhe von 14,8 Tsd. Euro sowie Beratungskosten in Höhe von 15,0 Tsd. Euro.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.018,2 Tsd. Euro ab. Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals beträgt 3,4 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 1,73 % (Vorjahr: 2,04 %).

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

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung	1.946,7	2.398,1	-451,3
Investitions- und Desinvestitionstätigkeit	-56,1	-102,4	46,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	27,2	78,9	-51,7
Geschäftsergebnis	1.917,8	2.374,6	-456,7

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

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erträge			
Sollmiete	30.757,8	29.938,1	819,7
abzüglich Erlösschmälerungen	-2.475,2	-2.558,8	83,5
Sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung	1.001,4	1.146,0	-144,6
	29.284,0	28.525,3	758,7
Aufwendungen			
Saldo Umlagengeschäft	-2.103,5	-1.499,4	-604,1
Instandhaltungskosten	-9.281,1	-9.359,7	78,6
Abschreibungen	-7.374,2	-7.100,5	-273,7
langfristige Finanzierungskosten	-2.085,8	-2.146,0	60,2
Verwaltungs- aufwendungen und Sonstige	-6.492,6	-6.021,6	-471,0
	-27.337,3	-26.127,2	-1.210,0
Ergebnis	1.946,8	2.398,1	-451,3

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 758,7 Tsd. Euro erhöht. Dieser Anstieg resultiert vorwiegend aus der Erhöhung der Sollmieten um 819,7 Tsd. Euro, der Verringerung der Erlösschmälerung um 83,5 Tsd. Euro und der Erhöhung der anderen Erlöse der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wirkt die Verminderung der Erträge aus Versicherungsschäden um 220,2 Tsd. Euro.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,24 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche verringert. Damit wurden für den Wohnungsbestand durchschnittlich 20,28 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche nach 20,52 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr aufgewendet.

Die langfristigen Finanzierungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 60,2 Tsd. Euro erhöht. Dies resultiert vorwiegend aus Darlehensneuaufnahmen.

2.4 WESENTLICHE FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahl	2025	2024	2023	2022	2021
Sachanlagenintensität	89,0 %	89,2 %	89,1 %	88,9 %	88,3 %
Eigenkapitalquote	49,2 %	49,3 %	47,3 %	45,9 %	44,1 %
Fremdkapitalquote	50,8 %	50,7 %	52,7 %	54,1 %	55,9 %
Mietenmultiplikator	7,1-fach	7,3-fach	7,8-fach	8,0-fach	8,2-fach
Kapitaldienst und Leasingzahllast/Istmiete	32,5 %	32,8 %	34,6 %	41,1 %	42,8 %
Zinsaufwand und Leasingzahllast/Istmiete	7,4 %	7,8 %	8,9 %	9,8 %	12,3 %
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,3 %	2,6 %
Tilgungspotenzial = Cashflow/Plantilgung	136,0 %	146,8 %	149,2 %	116,8 %	129,3 %
Sollmiete für alle Vermietungsobjekte/Euro/m² Wohn- und Nutzfläche	5,60	5,47	5,25	5,20	5,14
Leerstandsquote mit Leasingobjekten (Stichtag)	8,8 %	9,2 %	9,3 %	10,0 %	10,4 %
Erlösschmälerungsquote für alle Vermietungsobjekte (ohne Betriebskosten)	8,2 %	8,5 %	9,0 %	9,3 %	9,9 %
Instandhaltungskosten/m² Wohn-/Nutzfläche	20,28	20,52	18,64	18,61	17,51
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten/m² Wohn-/Nutzfläche	25,57	26,82	25,46	21,69	21,38
Buchwert Vermietungsobjekte/m² Wohn-/Nutzfläche	443	443	450	451	458
Verschuldung/m² Wohn-/Nutzfläche*	206	205	220	235	253

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 2025 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,0 Mio. Euro abgeschlossen. Damit wurde das Planergebnis mit einem erwarteten Überschuss von 0,5 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro überschritten. Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2025 ergaben sich im Wesentlichen in höheren Erträgen aus Umsatzerlösen in Höhe von 328 Tsd. Euro, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 203 Tsd. Euro, höheren Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 68 Tsd. Euro, 1.310 Tsd. Euro weniger Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen und 170 Tsd. Euro weniger Zinsaufwand.

Entsprechend der Unternehmensplanung werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung weiter fortsetzen. Die Bauverein Halle & Leuna eG erwartet für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1,9 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 2,2 Mio. Euro auf 8,0 Mio. Euro vergrößert und zeigt nach wie vor eine auskömmliche Größenordnung. Die Unternehmensplanung weist auch in den Folgejahren einen Liquiditätsbestand von 5,8 Mio. Euro (2025) bis 6,2 Mio. Euro (2027) aus.

Das geplante Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand wird sich im Geschäftsjahr 2026 auf rund 17,3 Mio. Euro belaufen und liegt damit ca. 0,6 Mio. Euro unter dem geplanten Investitionsvolumens des Geschäftsjahres 2025. Die mit rund 6,6 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 31.12.2025 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 94,4 Mio. Euro (Vorjahr 93,7 Mio. Euro).

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

Im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie sollen bis zum Jahr 2030 34 Wohngebäude mit ca. 65.000 m² Wfl./Nfl. mit modernen Heizungsanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben versehen werden. An weiteren sechs Wohngebäuden mit ca. 30.500 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. 3.800 MWh Energie eingespart werden.

In der zweiten Periode von 2031–2040 plant die Genossenschaft die Modernisierung der Heizungssystem oder Heizungssystemwechsel bei über 140 Wohngebäuden mit ca. 307.000 m² Wfl./Nfl. Bei den Verbesserungen der Heizungen oder Heizungssystemwechseln können voraussichtlich nach Fertigstellung im Jahr 2040 ca. 5.100 t Treibhausgasemissionen jährlich vermieden und ca. 5.100 MWh Energie eingespart werden.

In der dritten Periode von 2041–2045 plant die Genossenschaft die Modernisierung der Heizungssystem oder Heizungssystemwechsel – in der Regel Wechsel der Energieträger für die gegenwärtig modernsten System mit Nahwärmenetzen oder Blockheizkraftwerken. Vorgesehen sind hier 23 Wohngebäude mit ca. 73.500 m² Wfl./Nfl. Bei den Verbesserungen der Heizungen oder Heizungssystemwechseln können voraussichtlich

nach Fertigstellung im Jahr 2045 ca. 750 t Treibhausgasemissionen jährlich vermieden und ca. 730 MWh Energie eingespart werden.

Bezüglich der CO2-Umlage nach dem Stufenmodell ergeben sich für 2026 Belastungen in Höhe von ca. 23 % – das entspricht ca. 153.000 Euro aufgrund der erhöhten CO2-Umlage. Für 2027 wird sich der Betrag voraussichtlich durch eine dann nochmals erhöhte, aber noch nicht fixierte, CO2-Umlage vergrößern. Spätestens ab 2028 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 im Zuge des Ukrainekrieges für die vereinbarten Preise bis Ende 2025 deutliche Verminderungen. Die Verträge für Fernwärme und Gas im Stadtgebiet Halle (Saale) haben Laufzeiten bis Ende 2026. Auch hier haben sich Preissteigerungen ergeben, insgesamt ist das Preisniveau aber deutlich günstiger als zu Beginn des Krieges zwischen Russland und der Ukraine im Jahr 2022. Angesichts der aktuellen Kriegssituation zwischen dem Iran und den USA sind die Energiepreise erneut stark unter Druck. Es muss deshalb für die Jahre 2027 und 2028 von weiter steigenden Fernwärmepreisen ausgegangen werden.

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.

ren und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Wir gehen für das Jahr 2026 von einer stabilen bzw. leicht steigenden Wohnungsnachfrage aus. Aufgrund des andauernden Krieges in der Ukraine und der Auseinandersetzungen 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 2026 mit 9,2 % prognostiziert (Vorjahr 8,8 %). Die Vermietungsanschlussquote zeigt für das Jahr 2026 einen Planwert von 109,4 % (Vorjahr 104,9 %).

Der Vorstand der Bauverein Halle & Leuna eG geht bis zum Ende 2026 von einer steigenden Entwicklung der Sollmieten aus. Die Sollmieten zeigen einen Planwert zum Jahresende von 30,9 Mio. Euro. Geplant sind für 2026 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 2026 wird mit einer Nettokaltmiete von 5,73 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 2026 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. Infolge-

dessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie kontinuierlich weiter überarbeiten, aktuell halten und wo erforderlich 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 angesichts der volatilen weltweiten Krisenlage 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 zehn 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), die 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 Heiz-

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

Der Anteil der Bewohner im Rentenalter liegt aktuell bei nahezu einem Drittel in der Genossenschaft. Das ist ein stabiles Moment innerhalb der Bewohnerschaft. In Halle (Saale) sind die Haushalte im Schnitt zu 32 % im Rentenalter. In Halle-Neustadt wohnt in Halle die älteste Bevölkerung mit einem Anteil von 42 % im Rentenalter. In Halle Süd wohnt die jüngste Bevölkerung mit einem Anteil von 22 % Haushalten im Rentenalter. In den Wohnorten außerhalb Halles beträgt der Anteil der Haushalte im Rentenalter ca. 37 % mit einem lokalen Schwerpunkt in Weißenfels mit 38 %. Als Stabilisierungserfolge sind nahezu konstante Anteile der jungen Erwachsenenhaushalte (Stabilisierung bei der Altersgruppe der bis 35-Jährigen auf ca. 20 % der Bewohnerschaft) zu verzeichnen. Im Jahr 2025 konnte zum zwölften 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, die sogenannte 2. Sanierungswelle 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.

(Text gekürzt für bessere Lesbarkeit)

Halle (Saale), den 27.04.2026


Guido Schwarzendahl
Vorstand


Michael Schunke
Vorstand



Durchdachte Räume verbinden Menschen, Gebäude und Alltag:
die Wittenberger Straße in der Silberhöhe

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA EG AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG VOM 22. JUNI 2026

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 2025 wurden sieben 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 2025 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 gemeinsame Seminarveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand. Hierbei wurden Strategien zur Weiterentwicklung der Beteiligungen der Genossenschaft ebenso diskutiert wie die Erfüllung der Anforderungen an die CO₂-Neutralität und abgeleitet daraus die weitere Planung und Baubudgetentwicklung im Zeitraum bis zum Jahr 2045 – auch mit Blick auf die sogenannte 2. Modernisierungswelle.

Zu den regelmäßigen Berichtsteilen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand zählten die Informationen zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und wohnungspolitischen Entwicklungen, 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 Sitzungen festgelegten Tagesordnungspunkten. Der Aufsichtsrat bedient sich zur fachlichen Vorbereitung der Sitzungen entsprechender Ausschüsse. Dies sind der Bau- und Wohnungsausschuss, Finanz- und Prüfungsausschusses sowie der Ständige Ausschuss.

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

Für den Aufsichtsrat waren 2025 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. Die Weiterentwicklung der verbundenen Unternehmen wurde durch den jeweiligem Beirat oder Aufsichtsrat durch Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft begleitet. Fragen der gesamten Unternehmensstrategie und deren jeweilige Fortsetzung im mittelfristigen Rahmen bildeten einen weiteren Schwerpunkt gemeinsamer Beratungen mit dem Vorstand. Die Herausforderungen bei der allgemeinen Baupreisentwicklung, die Anforderungen an den Klimawandel und die Strategie zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes für den Wohnungsbestand wurden in 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.

Der vorliegende Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt und am 1. Juni 2026 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 2025 der Bauverein Halle & Leuna eG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.018.221,35 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 202.000,00 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“;
- b Einstellung gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.816.221,35 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 der Geschäftstätigkeit wird aus Sicht des Aufsichtsrates im erforderlichen Umfang eingegangen. Die Beurteilung der Lage der Genossenschaft ist zutreffend. Der Bericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand besprochen. Es wurden zu dieser Berichterstattung keine Einwände erhoben.

- Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliedervertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form und unter Billigung der Vorwegzuweisung zu genehmigen.
- Er schlägt weiterhin vor, dem Vorstand für das Jahr 2025 aufgrund der erfolgreichen Unternehmensführung Entlastung zu erteilen.

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



Halle (Saale), den 02.06.2026

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. 14, 70/71 und 108/109)

DRUCK

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

gedruckt auf Recyclingpapier
Enviro Top U