

BWG

DAS IST WOHNEN

BWG Geschäftsbericht

2020

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.



BWG – auf einen Blick

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSKENNZAHLEN	Einheit	2020	2019
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 883	6 282
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,6	6,7
Wohnungsbestand	Anzahl	4 837	4 838
Leerstand	Prozent	5,0	5,8
Sollmiete	€/m² Whfl.	5,26	5,12
Gewerbeeinheiten	Anzahl	27	49
Garagen	Anzahl	364	368
Stellplätze	Anzahl	397	397
Verwaltete Eigentumswohnungen	Anzahl	55	55
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	8,2	14,6
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	4,1	10,2
davon Instandhaltung	Mio €	4,1	4,4
Jahresüberschuss	Mio €	3,0	2,0
Geschäftsergebnis	Mio €	2,7	2,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	24,9	24,0
Bilanzsumme	Mio €	199,5	199,0
Anlagevermögen	Mio €	181,1	182,9
Eigenkapital	Mio €	123,2	120,1
Eigenkapitalquote	Prozent	61,8	60,3

Das Portfolio in Halle und Merseburg



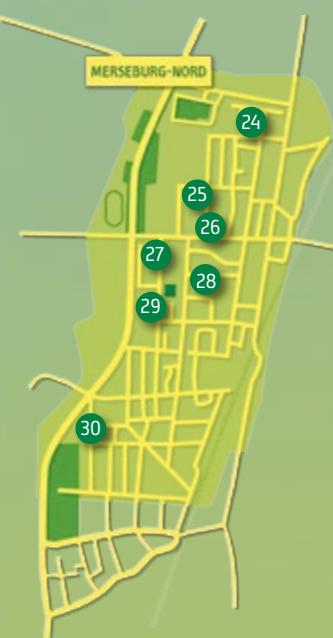
- 1 Halle-Neustadt**
- Hallorenstraße 1–15
 - Ernst-Haeckel-Weg 1–10
 - Carl-Schorlemmer-Ring 19–25, 27–33, 35–45, 47–57, 59–73
 - Alfred-Brehm-Weg 1–8
 - Azaleenstraße 25–31
 - Feigenweg 1–10, 11–15
 - Hyazinthenstraße 16–36
 - Oleanderweg 2–16
 - Gerberastraße 28–38
 - Unstrutstraße 2–16
 - Hölderlinstraße 1–7

- 2**
- Fontanestraße 1–8
 - Arnold-Zweig-Straße 3–12
 - Tolstoistraße 1–8
 - Hemingwaystraße 6–12, 14–28
 - An der Magistrale 85, 87, 89
 - Tangermünder Straße 21–29
 - Akener Bogen 2–10, 3–11
 - Quedlinburger Weg 1–10
 - Gerhard-Marcks-Straße 1–7, 8–19, 20–24
 - Richard-Horn-Straße 1–7

- 7 Servicezentrum Halle-Neustadt**
- Neustädter Passage 16

- 8 Servicepunkt**
- An der Magistrale 87

- 9 BWG Erlebnishaus & 5 Welten 3D Blacklight Minigolf**
- Holzplatz 10



- 24** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 25** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 26** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 27** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 28** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 29** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83
- 30** Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
Reinefarthstraße 81/83

- Halle-Trotha**
Uranusstraße 46–49
Köthener Straße 2–8

- Halle-Giebichenstein**
Richard-Wagner-Straße 45

Halle-Paulusviertel

- Wielandstraße 20–24
- Hardenbergstraße 11–14
- Kleiststraße 7–9
- Carl-von-Ossietzky-Straße 8–10

Halle-Innenstadt

- Kleine Klausstraße 3
- Halberstädter Straße 7–11
- Gesienusstraße 28–31
- Röpzierger Straße 11
- Wittestraße 23

Geschäftsstelle

- Hallorenring 8

Halle-Lutherviertel

- Huttenstraße 86–87
- Südstraße 46–47
- Gustav-Hertzberg-Str. 7–8
- Rudolf-Haym-Straße 8, 32
- Otto-Kilian-Straße 40
- Schönitzstraße 10
- Bugenhagenstraße 16

Halle-Südstadt

- Ouluer Straße 1–17
- Veszpremer Straße 9–27
- Grenobler Straße 27–37

Servicezentrum Rosengarten

- Carl-Schurz-Straße 12

Halle-Rosengarten

- Carl-Schurz-Straße 11, 13, 15
- Merseburger Straße 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290
- Theodor-Neubauer-Straße 1–28
- Albert-Ebert-Straße 39–43
- Bunastraße 1–2, 4–11
- Mendelejewstraße 1–10
- Ferdinand-Runge-Straße 1–3, 5–7
- Emil-Fischer-Straße 11–21, 21a, 23, 23a, 25
- Franz-Lehmann-Straße 1–12
- Max-Heder-Straße 1–14
- Gustav-Bachmann-Straße 14, 16, 18–28

BWG Geschäftsbericht 2020

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

4	Allgemeine Unternehmensangaben
5	Organe der Genossenschaft
<hr/>	
8	LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
8	Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
10	Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg
13	Wohnungsbestand der Genossenschaft
14	Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020
14	Vermietungsgeschäft
17	Modernisierung und Instandhaltung
18	BWG Service GmbH
20	Darstellung der wirtschaftlichen Lage
20	Vermögenslage
22	Finanzlage
24	Ertragslage
28	Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht)
28	Fazit des Geschäftsjahres 2020
30	Planung im Zeitraum bis 2021
32	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)
32	Risikomanagementsystem
32	Chancen und Risiken
36	Verwendung von Finanzinstrumenten
<hr/>	
40	BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
<hr/>	
44	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
44	Bilanz per 31.12.2020
46	Gewinn- und Verlustrechnung
47	Anhang
56	Anlage 1 – Anlagespiegel
58	Anlage 2 – Verbindlichkeitenpiegel
60	Liste der Mitgliedervertreter

BWG Geschäftsbericht

2020

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

BWG

DAS IST WOHNEN

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

**Herausgegeben im Juni 2021
von der Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.**

Ihre Vorstände



Lutz Haake
Sprecher des Vorstandes



Peter Kondziela
Vorstandsmitglied



Unser Vorstand Lutz Haake und Peter Kondziela auf der Dachterrasse des Hochhauses im Wohnquartier „Parkviertel“.

Allgemeine Unternehmensangaben

SITZ UND ANSCHRIFT

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G. (BWG)
Hallorenring 8
06108 Halle/Saale

KONTAKT

Telefon: (0345) 6 93 05
Telefax: (0345) 6 93 04 99
info@hallebwg.de
www.hallebwg.de

GRÜNDUNG

27.04.1954

SATZUNG

Fassung vom 19.06.2017;
eingetragen im GnR am 01.12.2017

GESCHÄFTSZWECK

Bewirtschaften, Errichten, Erwerben und Betreuen von Bauten und
ausnahmsweise Veräußerung von Wohngebäuden

EINTRAGUNG

Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Stendal
unter der Registriernummer GnR 3081

STEUERLICHER STATUS

Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht gemäß § 3 Nr. 15 GewStG
und § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG

GESCHÄFTSANTEILE

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 €
Anzahl der Pflichtanteile: 1; bei Wohnungsüberlassung weitere Anteile

MITGLIEDERSTAND

5 883 Mitglieder (Stand vom 31.12.2020)

BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HALLE-MERSEBURG e.G.

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Lutz Haake

Peter Kondziela

AUFSICHTSRAT

Hermann-Detlef Kohrs (Vorsitzender)

Ingeburg Schmidt (stellv. Vorsitzende)

Jana Paulsen bis 25.11.2020

Jens Bühligen

Steffen Lang

Ina Olm ab 26.11.2020

Anita Steinhart

Ekkehard Weiß

MITGLIEDERVERTRETER

54 Mitglieder, Amtszeit 2016 bis 2021 (siehe Seite 60 und 61)

INNOVATIVE FASSADE

Auch wenn es der Fassade nicht anzusehen ist, verbirgt sich hinter der metallischen Gebäudehülle eine Holz-Elementfassade aus vorgefertigten Teilen. Diese nachhaltige Bautechnik gehört bei der Fassadenkonstruktion von Hochhäusern in Deutschland zur Ausnahme und bildet im Bereich der Sanierung ein Novum.

Markantes Gestaltungselement des Hochhauses ist das neu-aufgesetzte Staffelgeschoss (2) und der zweischalige Fassadenumbau. So verläuft vor der eigentlichen Außenwand die weiße, mäandernde Brüstungs- und Loggienvorkleidung (1, 3).

LAGE- BERICHT

für das Geschäftsjahr 2020



3



»
-37
-8

LAGEBERICHT

Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

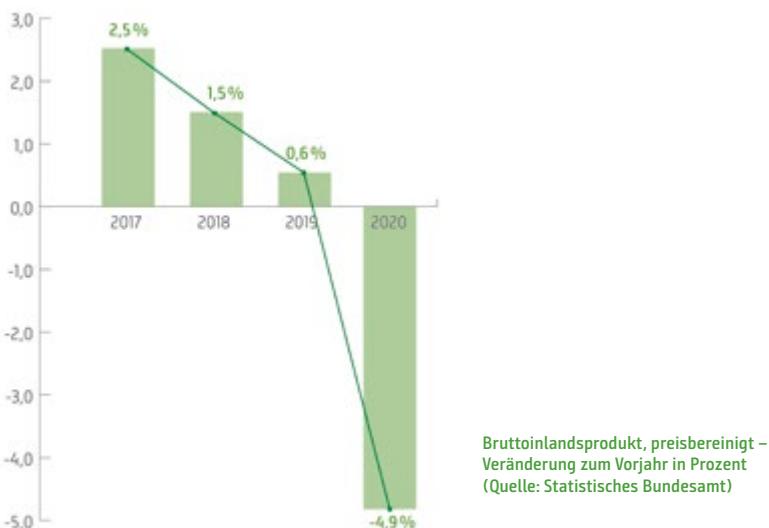
Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

DEUTSCHLAND UND SACHSEN-ANHALT (Quelle: Pressemitteilungen)

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 nach zehn Jahren des Wachstums in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen und umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung, ging in der Bundesrepublik Deutschland um 4,9 % gegenüber 2019 zurück. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 081 vom 24. Februar 2021*). Auch in Sachsen-Anhalt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. (*Statistisches Landesamt: Nr. 086/2021 vom 30. März 2021*)

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 zu einem Finanzierungsdefizit des Staates in Höhe von 139,6 Milliarden Euro geführt. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. (*Statistisches Bundesamt: Nr. N 023 vom 31. März 2021*)

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuerungsrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Im Jahresschnitt 2020 verbilligten sich vor allem die Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % während die Preise für Nahrungsmittel überdurchschnittlich um 2,4 % gestiegen sind. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 025 vom 19. Januar 2021*) Für Sachsen-Anhalt wurde ein durchschnittlicher Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von 0,4 % ermittelt. (*Statistisches Landesamt: Nr. 10/2021 vom 15. Januar 2021*)



LAGEBERICHT

Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Reallöhne der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Deutschland gingen im Jahr 2020 durch den vermehrten Einsatz von Kurzarbeit um durchschnittlich 1,1 % gegenüber 2019 zurück. Im selben Zeitraum reduzierten sich ebenfalls die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 4,6 % (in jeweiligen Preisen). (*Statistisches Bundesamt: Nr. N 023 vom 31. März 2021*)

Am 30.06.2020 lebten in Sachsen-Anhalt 2,2 Millionen Menschen. Gegenüber dem 31.12.2019 bedeutet dies einen Rückgang um 8 098 Personen. Im Jahresdurchschnitt 2020 hatten 990,1 Tsd. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Sachsen-Anhalt. Das waren 15,0 Tsd. Personen (-1,5 %) weniger als im Vorjahr. In Deutschland sank die Erwerbstäti- genzahl 2020 um 477,0 Tsd. Personen (-1,1 %). (*Statistisches Landesamt: Nr. 293/2020 vom 13. Oktober 2020; Nr. 24/2021 vom 26. Januar 2021*).

Entgegen dem Trend der vergangenen Jahre ist die Arbeitslosigkeit durch die Corona-Pandemie wieder gestiegen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt lag im Jahr 2020 bei 7,7 %. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 0,6 Prozentpunkte. Bundesweit ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2020 um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % gestiegen. (*Bundesagentur für Arbeit: Nr. 2 vom 05. Januar 2021; RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 2 vom 05. Januar 2021*)

In Sachsen-Anhalt wurden 2020 insgesamt 5 098 Bauvorhaben (+10,1 %) genehmigt. Die geplanten Baukosten kletterten auf 2.250,8 Mill. € und legten damit um 47,9 % zu. Die geschaffenen Wohnungen beliefen sich auf 5 882 (+16,6 %). Die Baupreise im November 2020 sind um 0,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. (*Statistisches Landesamt: Nr. 98/2021 vom 12. April 2021; Nr. 14/2021 vom 19. Januar 2021*)



LAGEBERICHT

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

DIE LAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HALLE UND MERSEBURG

Seit 1989 weisen die Städte Halle und Merseburg sehr hohe Einwohnerverluste auf. Nach den starken Verlusten in den 90er Jahren ist in den letzten Jahren eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen eingetreten.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2020	2019	2018	2017
Stadt Halle (Quelle: www.halle.de)	239 870	240 931	241 333	241 093
Stadt Merseburg (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden)	33 671 (30.06.)	33 873	34 080	34 197

Die Corona-Pandemie und die wirtschaftlichen Folgen haben auch Einfluss auf die Arbeitsmarktdaten der Stadt Halle sowie des Saalekreises:

ARBEITSMARKTDATEN STADT HALLE	(30.06.) 2020	(30.06.) 2019	Veränderung
Anzahl Beschäftigte	87 290	87 170	+120
Arbeitslosenquote	9,8 %	8,2 %	+1,6 %
ARBEITSMARKTDATEN SAALEKREIS	(30.06.) 2020	(30.06.) 2019	Veränderung
Anzahl Beschäftigte	76 275	76 706	-431
Arbeitslosenquote	7,3 %	6,2 %	+1,1 %

Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

HALLE (Angaben des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Halle (Saale) 2020)

Ursache für die Bevölkerungsentwicklung sind sinkende Wanderungsgewinne. Diese resultieren aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie der leicht steigenden Bildungszuwanderung. Erstmals seit 10 Jahren bleibt 2019 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hinter der gültigen Landesprognose zurück und schrumpft wieder.

Die demographische Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehende Bedarf an einer altersgerechten Anpassung des Wohnangebots ist nach wie vor eine Herausforderung. Zwar hat sich die Dynamik der demographischen Alterung aufgrund der Zuwanderung jüngerer Altersgruppen in den letzten Jahren etwas abgeschwächt. Die Altersgruppe der über 60-Jährigen ist überdurchschnittlich stark in den Wohnanlagen der 20er und 50er Jahre (Gesundbrunnen, Damaschkestraße) in den Einfamilienhausgebieten sowie in Teilen der Großwohnsiedlungen vertreten.

LAGEBERICHT

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

Die Programme des Stadtumbaus waren in Halle sehr erfolgreich. Der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken (2018: 8,7 %). In den Großwohnsiedlungen blieb der Leerstand etwa konstant. Bis Ende 2019 wurden 14 157 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Es erfolgten erhebliche Aufwendungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Auf dem halleschen Wohnungsmarkt mit insgesamt 145 035 Wohnungen in 2019 sind zwei kommunale Wohnungsunternehmen, 11 Genossenschaften der organisierten Wohnungswirtschaft sowie private Eigentümer aktiv.

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure ist die Marktsituation durch die gestiegene Nachfrage ausgewogen und in Teilsegmenten zunehmend angespannt. Insbesondere beim individuellen Wohneigentum sowie bei größeren Mietwohnungen wird ein Angebotsengpass konstatiert.

Das Mietniveau ist insgesamt angestiegen und differenziert sich nach Ausstattungsstandard und Wohnlage weiter aus. Die erhöhte Nachfrage und Investitionstätigkeit konzentrieren sich auf die innerstädtischen Gründerzeit- und Altbaubestände und führen zu einer Verringerung des preisgünstigen Wohnangebots in diesen Lagen. Einkommensschwache Haushalte sind zunehmend auf die preisgünstigeren Wohnungen in den Großwohnsiedlungen angewiesen.

Die soziale Entmischung und Polarisierung innerhalb der Stadt hat in den vergangenen Jahren zugenommen. In Teilen der Großwohnsiedlungen konzentrieren sich Haushalte mit sozialen Problemlagen inzwischen sehr stark.

Für den Wohnungsleerstand zeichnen sich mehrere Tendenzen ab: ein hartnäckiger Restleerstand an einigen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sowie wieder zunehmende flächenhafte Leerstände in Teilen der Großwohnsiedlungen.

LAGEBERICHT

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

MERSEBURG (*Angaben beruhen auf eigener Einschätzung*)

Unter Berücksichtigung des extremen Bevölkerungsrückgangs seit 1990 und der demografischen Veränderungen ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandssituation in Merseburg insgesamt nur leicht und langsam verbessert. Ein flächenmäßiger Rückbau von Wohnungen, wie z. B. in Halle (Saale), ist in Merseburg bisher nicht erfolgt. Die Rückbauaktivitäten sind bisher punktuell und in einzelnen Stadtgebieten zu verzeichnen. Daraus resultierend, ist die Vermietungssituation im Innenstadtbereich positiver als in den Stadtgebieten Süd, West und Nord. Hier ist im Bereich des Mietwohnungsbestandes mittelbar nicht mit einer erheblichen Verbesserung des Leerstandes zu rechnen. Tendenziell ist in den vergangenen Jahren ein leichter Anstieg des Mietpreisniveaus zu erkennen, der vor allem durch steigende Preise für höherwertige Wohnungen, getragen wird. Gleichzeitig ist eine zunehmende Differenzierung des Mietwohnungsmarkts zu beobachten, die sich unter anderem in wachsenden Preisunterschieden ausdrückt.

Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zeigt für die Städte Halle und Merseburg die prognostizierte Entwicklung:

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	2014 (Basisjahr)	2030	Veränderung in %
Stadt Halle	232 470	238 551	+2,6
Stadt Merseburg	33 317	29 804	-10,5

Nach Aussage des Statistischen Landesamtes wird die künftige Entwicklung der Wohnungen und Haushalte neben der Bevölkerungsentwicklung, auch durch deren Altersstruktur, der sich ändernden Lebensstile (Trend zum Ein-Personen-Haushalt) sowie deren Einkommen und Ausgabepräferenzen bestimmt.



Blick auf das Hochhaus und den Eingangsbereich von der Bugenhagenstraße aus.

LAGEBERICHT

Wohnungsbestand der Genossenschaft

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten beträgt am Stichtag 31.12.2020 insgesamt 4 837, inkl. 16 Sondermieteinheiten. Die Sondermieteinheiten werden als gewerbliche Wohneinheit (11 WE), Gästewohnung (4 WE) und Musterwohnung (1 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	Wohnungseinheiten per 31.12.2020	Wohnungseinheiten per 31.12.2019	Veränderung
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	2 253	2 254	-1
Halle-Rosengarten	923	923	
Halle-Südstadt	337	337	
Halle-Innenstadt	342	342	
Halle-Trotha	99	99	
HALLE GESAMT	3 954	3 955	-1
Merseburg	883	883	
GESAMTBESTAND	4 837	4 838	-1

Der Rückgang um 1 Wohnungseinheit gegenüber dem 31.12. des Vorjahres resultiert aus der baulichen Zusammenlegung einer Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche (ohne Sondermieteinheiten) hat sich im Vorjahresvergleich durch bauliche Maßnahmen um 38 m² auf 295 866 m² vermindert.

Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 27 Gewerbeeinheiten, 364 Garagen und 397 Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahrestichtag ist, insbesondere durch den Verkauf einer gewerblich genutzten Immobilie in Halle-Neustadt zum 28.04.2020, die Anzahl der Gewerbeinheiten um 22 und die Garagen um 4 gesunken. Die Summe der Wohn- und Nutzfläche verringerte sich um 709 m² auf 305 780 m².

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 Vermietungsgeschäft

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Der Leerstand ist im Geschäftsjahr 2020 um 39 Wohnungen auf 5,0 % gesunken.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Leerwohnungen	243	282	282	291
Leerstand in %	5,0	5,8	5,9	6,1

Unterteilt nach Wohngebieten entwickelte sich der Leerstand differenziert:

LEERSTAND NACH WOHNGEBIETEN	Anzahl d. Leerwohnungen		Leerstand in %	Veränderung zum Vorjahr
	31.12.2020	31.12.2019		
Halle-Neustadt	184	194	8,2	-10
Halle-Rosengarten	10	10	1,1	0
Halle-Südstadt	23	41	6,8	-18
Halle-Innenstadt	0	11	0,0	-11
Halle-Trotha	0	1	0,0	-1
HALLE GESAMT	217	257	5,5	-40
Merseburg	26	25	2,9	+1
GESAMT	243	282	5,0	-39

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre konnte in fast allen Wohngebieten fortgeführt werden. Zum 31.12.2020 erzielte die Genossenschaft Vollvermietung in Halle-Innenstadt und Halle-Trotha. Vergleichsweise hohe Leerstände sind weiterhin aufgrund des Überangebotes an Wohnungen mit vergleichbaren Ausstattungsstandards in den Großwohnsiedlungen Halle-Neustadt und Halle-Südstadt zu verzeichnen.

Vom Gesamtleerstand befinden sich ca. 68 % (2019: ca. 64 %) wegen Vermietungsschwierigkeiten in der vierten bis sechsten Etage der Wohngebäude.

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 Vermietungsgeschäft

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 391 Wohnungskündigungen wirksam und 429 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen. Die Quote der Neuvermietungen verbessert sich im Vorjahresvergleich um 7,9 Prozentpunkte auf 109,7 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	2020	2019	2018	2017
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN Kündigungsquote in %	391 8,1	385 8,0	413 8,6	392 8,2
ANZAHL DER VERGABEN Neuvermietungsquote in %	429 109,7	392 101,8	421 101,9	381 97,2

In den Wohnraumvergaben des Jahres 2020 ist der Abschluss von 8 Nutzungsverträgen zur vollständigen Erstvermietung des Hochhauses Bugenhagenstraße 16 ausgewiesen. Insgesamt 120 Kündigungen und Vergaben (2019: 91) entstanden durch die Übertragung der Wohnung auf den Nachmieter bei Wohngemeinschaften, im Erbfall oder aus sonstigen Gründen ohne Leerstandszeitraum. Die gekündigten Wohnungen waren durchschnittlich über einen Zeitraum von 12,0 Jahren vermietet (2019: 12,2 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten beträgt im Geschäftsjahr 2020 Tsd. € 18.691,4 und ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 625,5 gestiegen. Die positive Entwicklung resultiert größtenteils aus der erstmalig ganzjährigen Vermietung des Hochhauses Bugenhagenstraße 16, der Modernisierungsumlage nach Aufzugseinbau sowie der Neuvermietung von hergerichteten Wohnungen. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen stieg gegenüber 2019 um 0,14 € auf 5,26 € / m²-Wohnfläche.

Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um Tsd. € 96,7 auf Tsd. € 582,2 durch den Erwerb der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10 und der Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen erhöht.

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen bezüglich der Sollmiete sinken durch den Rückgang der Anzahl von Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 14,2 auf Tsd. € 988,0. Der Anteil der Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderung beträgt 6,5 % in Relation zur Sollmiete. Von den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres entfallen weitere Erlösschmälerungen in Höhe von Tsd. € 267,2 (2019: Tsd. € 285,0) auf Leerstände.

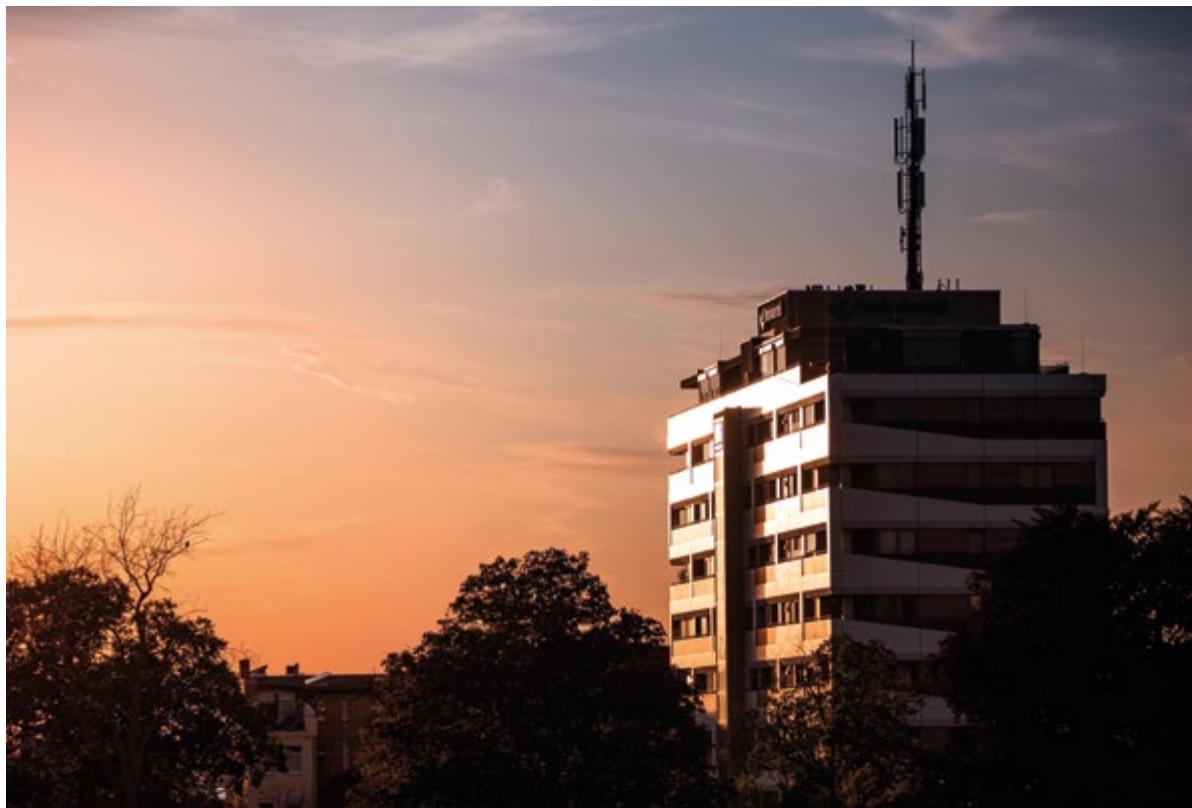
LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 Vermietungsgeschäft

Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten inkl. Grundsteuer und Hauswart sind im Geschäftsjahr 2020 um 1,0 % auf 1,99 € pro m² Wohn- und Nutzfläche gestiegen.

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2020	2019
Kalte Betriebskosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	4.714,7 Tsd. € 1,28 €	4.550,3 Tsd. € 1,26 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	2.588,4 Tsd. € 0,71 €	2.563,4 Tsd. € 0,71 €

Die Forderungen aus Vermietung nach Wertberichtigung sind am Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 18,1 auf Tsd. € 191,5 gesunken. Für nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Miete und Ausgangsrechnungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 67,6 (2019: Tsd. € 66,9) gebildet.



Ansicht auf das Hochhaus Richtung Westen.

LAGEBERICHT

Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten

MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

In die Bestandserhaltung und -entwicklung unserer Wohngebäude und Gewerbeobjekte flossen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt Tsd. € 8.149,9:

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2020	2019	2018	2017
in Tsd €				
Instandsetzung	1.688,3	1.192,1	853,1	1.075,2
Ifd. Instandhaltung	922,6	987,5	827,9	792,7
Wartung	82,9	165,3	73,2	135,7
Herrichtung v. Leer-WE	2.746,8	3.009,2	2.649,1	2.184,3
Sonst. IH-Aufwand	311,4	242,0	243,9	244,7
INSTANDHALTUNG GESAMT	5.752,0	5.596,1	4.647,2	4.432,6
Modernisierung	2.397,9	9.000,2	7.399,4	3.701,6
GESAMT	8.149,9	14.596,3	12.046,6	8.134,2

Die Kosten der Modernisierung sind nachträgliche Herstellungskosten, die das Vermögen der Genossenschaft nachhaltig erhöhen. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2020 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 2.348,1 und aktivierte Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 49,8 zusammen.

Wesentliche Maßnahmen waren die vollständig barrierefreie Erschließung von 69 Wohnungen durch den Einbau von sieben Aufzugsanlagen in einem Wohngebäude in Höhe von Tsd. € 1.574,7, die Fertigstellung der Außenanlagen und des Gebäudes in der Bugenhagenstraße 16 in Höhe von Tsd. € 445,1 sowie die Bauvorbereitungskosten für den zweiten Bauabschnitt der Bugenhagenstraße in Höhe von Tsd. € 300,5. Die Investitionskosten wurden durch gewährte Fördermittel und Baukostenzuschüsse in Höhe von Tsd. € 786,8 und Darlehensvalutierungen in Höhe von Tsd. € 2.395,0 finanziert.

Die Maßnahmen der Instandsetzung dienten der Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und wurden schwerpunktmaßig an den Bauteilen der Fassade, Treppenhaus, Balkon sowie dem barrierefreien Ausbau in den Wohnungen durchgeführt.

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020

Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten BWG Service GmbH

Einen Schwerpunkt der Instandhaltung und Instandsetzung bilden auch weiterhin die Kosten zur Herrichtung von Leerwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um Tsd. € 262,4 gesunken. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten in Höhe von 9.916 € pro Wohnung werden von durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Höhe von 5,98 € pro m²-Wohnfläche refinanziert.

Die sonstigen Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die Aufwendungen aus Versicherungsschäden, der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen der Genossenschaft in den Wohneigentumsobjekten und dem Bereitschafts-Notdienst. Die Ursache des Anstiegs gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 69,4 sind vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen nach Versicherungsschäden.



BWG SERVICE GMBH

Die BWG Service GmbH, die 100-prozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft, wurde zum Zweck der Bewirtschaftung des Erlebnishauses am 05.12.2012 gegründet und am 17.12.2012 ins Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter der Registernummer 18877 eingetragen. Im Jahr 2019 wurde der Geschäftsbetrieb neben dem Indoorspielplatz und der Vermietung von Räumlichkeiten um eine 3D Blacklight Minigolfanlage erweitert.

Im Jahr 2020 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von Tsd. € 462,9 (2019: Tsd. € 736,2) und einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 13,7. Im Berichtszeitraum hat sich das Anlagevermögen durch planmäßige Abschreibungen um Tsd. € 78,9 auf Tsd. € 399,2 vermindert und die Bilanzsumme sank um 17,5 % auf Tsd. € 584,5. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung wird der ausgewiesene Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren in hohem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der BWG Service GmbH zu verzeichnen. Die zwangsweise Schließung der Einrichtungen führten zu einem Umsatzerholgang in Höhe von 37,1 %. Durch die Erweiterung des Geschäftsbetriebes um Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung für die Genossenschaft, sind trotz anhaltender Corona-Pandemie keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.



Parkviertel

BWG

Das Hochhaus bei Nacht mit Farb- und Lichtinstallation im Treppenhaus.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft werden in zusammengefasster Form, nach Verrechnung der Betriebskostenbestandteile aus den Posten „Unfertige Leistungen“ sowie „Erhaltene Anzahlungen“, in der Übersicht dargestellt:

STRUKTURBILANZ	2020	2019	Veränderung
in Tsd €			
Anlagevermögen	181.057,2	182.873,2	-1.816,0
Umlaufvermögen			
- langfristig	1.415,3	1.423,6	-8,3
- mittelfristig	26,6	26,8	-0,2
- kurzfristig	9.937,8	7.846,2	+2.091,6
BILANZVOLUMEN	192.436,9	192.169,8	+267,1
Eigenkapital	123.226,2	120.088,9	+3.137,3
Fremdkapital			
- langfristig	66.951,9	69.563,8	-2.611,9
- mittelfristig	84,7	84,7	+0,0
- kurzfristig	2.174,1	2.432,4	-258,3
BILANZVOLUMEN	192.436,9	192.169,8	+267,1

Das Bilanzvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um einen Betrag in Höhe von Tsd. € 267,1 bzw. 0,1 %.

Im Anlagevermögen wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten und nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt Tsd. € 1.735,5 die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 3.463,3 entgegen. Weitere außerordentliche Veränderungen im Anlagevermögen ergaben sich aus dem Verkauf eines Gewerbeobjektes in Halle-Neustadt in Höhe von Tsd. € 170,0, dem Grundstücksflächentausch im Wohngebiet Halle-Neustadt mit der Stadt Halle (Saale) in Höhe von Tsd. € 24,0, der Zuschreibung bei einem Wohngebäude in Halle-Neustadt durch den Abschluss eines Kaufvertrages mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01.04.2021 in Höhe von Tsd.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

€ 342,4 sowie der Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Tsd. € 0,4. Die Beendigung einer Finanzanlage zur Rückdeckung von Pensionszusagen mindert das Anlagevermögen zusätzlich um Tsd. € 236,2.

Die Änderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel um Tsd. € 2.128,4.

Das Eigenkapital wurde durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von Tsd. € 2.954,6 und dem Anstieg der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 182,7 weiter gestärkt.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich vor allem aufgrund von Kreditaufnahmen in Höhe von Tsd. € 2.395,0 bei gegenläufig wirkenden planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 4.875,9 und der Neubewertung der Pensionsrückstellungen in Höhe von Tsd. € 104,4.

Die nachfolgenden Kennziffern charakterisieren die Vermögenslage in der Zeitreihe der Entwicklung:

VERMÖGENSLAGE	2020	2019	2018	2017
ANLAGENDECKUNGSGRAD Deckung des AV durch langfr. Kapit (%)	104,3	102,9	105,6	105,2
ANLAGENINTENSITÄT Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	90,8	91,9	90,1	90,4
EIGENKAPITALQUOTE Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	61,8	60,3	60,7	60,6
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	578,63	582,00	576,18	563,35
DURCHSCHNITTLICHE KREDITVERSCHULDUNG pro m ² Wohn-, Nutzfläche (€)	217,34	224,93	223,77	218,91
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis FK geg. Kreditinst. zu Grundstücken mit Wohn-Geschäftsgebäuden (%)	37,6	38,6	38,8	38,9

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Entwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR		2020	2019
in Tsd €			
Periodenergebnis		2.954,6	2.013,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		3.463,3	3.352,3
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		-342,4	-187,6
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen		-109,9	-2,5
CASHFLOW NACH DVFA/SG		5.965,6	5.176,1
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		7.673,7	6.743,4
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-2.193,7	-13.280,8
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-3.351,7	2.100,5
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		+2.128,3	-4.436,9
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES		8.880,1	6.751,8

Der Cashflow des Jahres 2020 wird maßgeblich durch höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Im Vorjahresvergleich steigt er um Tsd. € 789,5 und deckt rund das 1,2-fache der planmäßigen Tilgungsleistungen.

Die nachfolgenden Kennziffern charakterisieren die Finanzlage in der Zeitreihe der Entwicklung:

FINANZLAGE	2020	2019	2018	2017
ANTEIL DER NETOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	9,1	10,7	11,4	12,0
ANTEIL DER NETOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	36,2	37,1	36,8	36,7
TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung (Jahre)	1,2	1,1	1,3	1,4
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapital zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow	11,1	13,3	11,6	11,0

Das farbenfrohe Wohnzimmer der 3-Raum Musterwohnung.



LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

ERTRAGSLAGE	2020	2019	Veränderung
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.919,1	23.996,4	+922,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	696,4	684,7	+11,7
Bestandsveränderungen	220,1	206,3	+13,8
Aktivierte Eigenleistungen	49,8	182,4	-132,6
	25.885,4	25.069,8	+815,6
Betriebskosten u. Grundsteuer	-7.504,3	-7.317,9	-186,4
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-5.752,0	-5.596,1	-155,9
andere Aufwendungen HBW	-218,3	-184,8	-33,5
Personalaufwand	-2.957,7	-2.794,8	-162,9
Abschreibungen	-3.463,3	-3.279,1	-184,2
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.649,7	-1.854,3	+204,6
Sonstige Aufwendungen	-1.665,4	-2.025,7	+360,3
Übrige sonstige Steuern	-1,5	-1,3	-0,2
	-23.212,2	-23.054,0	-158,2
GESCHÄFTSERGEBNIS	2.673,2	2.015,8	+657,4
Zinsergebnis	23,6	-39,8	+63,4
Neutrales Ergebnis	257,8	37,9	+219,9
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	2.954,6	2.013,9	+940,7

In der Darstellung der Ertragslage sind die Effekte der erstmalig ganzjährigen Bewirtschaftung des Hochhauses Bugenhagenstraße 16 und der Gewerbeimmobilie Holzplatz erkennbar. Bedeutsame Veränderungen werden nachstehend erläutert:

- Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung steigen im Wesentlichen infolge höherer Mieteinnahmen in Höhe von Tsd. € 724,2 sowie der Zunahme der Umsatzerlöse aus der Abrechnung der Nebenkosten in Höhe von Tsd. € 220,1.
- Für nachträgliche Herstellungskosten des Jahres 2020 wurden selbst erbrachte Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von Tsd. € 49,8 aktiviert. Der Rückgang

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

um Tsd. € 132,6 resultiert aus dem hohen Anteil der aktivierten Eigenleistungen zur Fertigstellung des Hochhauses Bugenhagenstraße 16 im Vorjahr.

- Der Aufwand der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Grundsteuer erhöht sich durch mengen-, preis- und verbrauchsbedingte Änderungen um Tsd. € 186,4.
- Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung steigt im Geschäftsjahr 2020 um Tsd. € 155,9, insbesondere infolge höherer geplanter Aufwendungen der Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsanteil.
- Der Personalaufwand erhöht sich durch Stellenbesetzungen und allgemeine Lohnanpassungen um Tsd. € 162,9.
- Die Zunahme der planmäßigen Abschreibungen um Tsd. € 184,2 ergeben sich aus den investiven Maßnahmen des Geschäftsjahres 2020 und der Vollauswirkungen der Bestandsveränderungen des Jahres 2019.
- Der Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 204,6 ist die Folge von zinsgünstigen Kredit-Prolongationen und der fortschreitenden planmäßigen Tilgung.
- Der sonstige Aufwand sinkt um Tsd. € 360,3. In der Vorjahreszahl waren die Kosten zum 65-jährigen Jubiläum der Genossenschaft und Aufwendungen der Gehwegsanierung in Merseburg enthalten.
- Das Geschäftsergebnis des Geschäftsjahres 2020 steigt um Tsd. € 657,4 auf Tsd. € 2.673,2.
- Die Verbesserung des Zinsergebnisses in Höhe von Tsd. € 63,4 resultiert aus der Reduzierung der Bereitstellungszinsen für vollständig ausgezahlte Baudarlehen.
- Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind die Erträge aus der Zuschreibung bei einem Wohngebäude in Höhe von Tsd. € 342,4 aufgrund des Verkaufs mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01.04.2021, der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 145,9 und Buchverluste aus dem Abgang einer Grundstücksfläche des Anlagevermögens in Höhe von Tsd. € 14,9 sowie der Finanzanlage zur Rückdeckung von Pensionszusagen in Höhe von Tsd. 126,6.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 beträgt Tsd. € 2.954,6 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 940,7 erhöht.

Zur Beurteilung der Ertragslage wurde das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach verschiedenen Betriebssparten gegliedert:

GESCHÄFTSERGEBNIS nach Sparten	2020	2019	Veränderung
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	3.159,1	2.582,8	+576,3
Verwaltungsbetreuung	-18,9	-19,5	+0,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-467,0	-547,5	+80,5
GESCHÄFTSERGEBNIS	2.673,2	2.015,8	657,4

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind die Aufwendungen für Gemeinschaftspflege unserer Mitglieder, einschließlich der Kosten des Sozialmanagements und der Raum- und Veranstaltungskosten enthalten. Ein weiterer Teil betrifft die Bewirtschaftung der LED-Anlagen.

Aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde das geldrechnungsmäßige Ergebnis abgeleitet:

GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	2020	2019	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	3.159,1	2.582,8	+576,3
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.403,2	3.220,8	+182,4
abzüglich planmäßige Tilgungen	-4.875,9	-4.559,5	-316,4
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	1.686,4	1.244,1	+442,3
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	5.752,0	5.596,1	+155,9
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten	7.438,4	6.840,2	+598,2

Die positive Entwicklung des wirtschaftlichen und geldrechnungsmäßigen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist ebenfalls auf den Anstieg der Umsatzerlöse zurückzuführen.

Der Gewinn vor Abschreibung, Zinsen und Steuern (EBITDA) wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung hergeleitet und deckt den jährlichen Zinsaufwand um das rund 4,6-fache.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

EBITDA	2020	2019
in Tsd €		
Jahresüberschuss	2.954,6	2.013,9
./. Zinsertrag u. Erträge aus Finanzanlagen	-42,8	-40,1
+ Zinsaufwand	1.668,9	1.934,2
./. Zuschreibungen	-342,4	-187,6
+ Abschreibungen	3.463,3	3.352,3
GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)	7.701,6	7.072,7

Folgende Ergebnisse wurden in der Hausbewirtschaftung erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2020	2019	2018	2017
in Tsd €				
DURCHSCHNITTSMIETEN (Nutzungsart Wohnung) pro m ² Wohnfläche monatlich (€) ab 2018 ohne Betriebskostenpauschale	5,26	5,12	5,04*	5,05
ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	6,5	6,7	6,6	7,0
KOSTEN INSTANDHALTUNG zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	18,79	18,59	15,68	15,02
KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELL.KOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	26,62	48,48	40,64	27,56
EIGENKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis zu EK (%)	2,4	1,7	2,2	2,1
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	2,3	1,9	2,3	2,3
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	24,30	22,72	21,75	22,63

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2020

6. VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (PROGNOSEREPORTE)

Maßgebend für die zukünftige Geschäftspolitik der Genossenschaft wird eine weitere nachfrageorientierte und wettbewerbsgerechte Entwicklung der Bestandsimmobilien, die Erweiterung des Serviceangebotes für die Mitglieder und Mieter sowie die Umsetzung der Portfolioerweiterung sein.

Die Genossenschaft verfügt über kurz-, mittel- und langfristige Planunterlagen die regelmäßig überwacht und den aktuellen Entwicklungen des wirtschaftlichen Handelns angepasst werden. Die wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse werden in erster Linie durch die gezielte strategische Bestandsentwicklung und die kontinuierliche Entschuldung unserer Bestandsimmobilien positiv beeinflusst.

FAZIT DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

Die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele der Jahresplanung des Geschäftsjahres 2020 konnten mehrheitlich erreicht oder durch Sondereffekte übertroffen werden:

GESCHÄFTSJAHR 2020 in Mio €	Plan 2020	Ist 2020	Abweichung
Jahresergebnis	1,9 Mio. €	3,0 Mio. €	+1,1 Mio. €
Liquidität	6,8 Mio. €	8,9 Mio. €	+2,1 Mio. €

Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2020 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der geplanten Mieteinnahmen in Höhe von Mio. € 0,1, der Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Mio. € 0,1 und geringere Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 0,1 durch zeitlich verschobene Darlehensauszahlungen.

Die geplanten Maßnahmen des bestätigten Objektplans 2020 der Bestandsimmobilien konnten volumnfänglich begonnen und größtenteils abgeschlossen werden. Nicht abgeschlossene Maßnahmen wurden in die Planung des Geschäftsjahrs 2021 fortgeschrieben.

Aus den Sachverhalten des neutralen Ergebnisses führten insbesondere die Veränderungen des Anlagevermögens durch Zuschreibung in Höhe von Mio. € 0,3, die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. € und Buchverluste aus dem Abgang der Finanzanlage in Höhe von Mio. € 0,1 zu einer Ergebnisverbesserung.

Darüber hinaus haben im Finanzplan der nachträgliche Abruf von Darlehen in Höhe von Mio. € 0,6, zusätzliche Einnahmen aus der Einzahlung von Geschäftsanteilen in

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2020

Höhe von Mio. € 0,2 und geringere investive Maßnahmen der Bugenhagenstraße für die Fertigstellung des Hochhauses und der Vorbereitung des II. Bauabschnitts im Umfang von Mio. € 0,2 Einfluss auf das Finanzergebnis des Jahres 2020.

Negative Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft waren lediglich in geringem Umfang zu verzeichnen. Sie betrafen in Einzelfällen Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.



Das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche in der 3-Raum Musterwohnung.

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2021

PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2021

Die Planung für das Geschäftsjahr 2021 beinhaltet neben den Vorgängen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auch Maßnahmen der nachhaltigen Entwicklung des Bestandportfolios zur dauerhaften Sicherung der Vermietung, der Stärkung der Umsatzerlöse im Kerngeschäft und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft

- Verkauf eines Wohngebäudes mit 84 Wohneinheiten
- Verkauf von 10 Eigentumswohnungen
- Baubeginn des II. Bauabschnitts auf der Grundstücksfläche Bugenhagenstraße
- Energieträgerumstellung im Rosengarten auf Fernwärme

Das geplante wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. € 3,9 und einer Veränderung der Finanzmittel um Mio. € 3,4 auf Mio. € 5,5.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine annähernd unveränderte Sollmiete in Höhe von Mio. € 19,2 erwartet. Der Rückgang der Sollmiete durch die Verkäufe in Höhe von Mio. € 0,2 wird durch Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen im Bestand kompensiert. Die Sollmiete pro m² Wohn- und Nutzfläche beträgt 5,29 €. Die Erlösschmälerung für leerstandsbedingte Ausfälle sinkt voraussichtlich um Mio. € 0,1 auf Mio. € 0,9. Die Erlösschmälerung inkl. Mietminderung und Mietverzicht haben einen Anteil von 5,8 % zur Sollmiete.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung werden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt Mio. € 6,3 aufgewendet. Die Vorhaben mit Modernisierungsanteil (Maßnahmen des bestätigten Objektplans) in Höhe von Mio. € 2,0 umfassen überwiegend energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, Instandsetzung von Treppenhäusern und barrierefreie Wohnungsmodernisierung im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten betragen 20,83 € pro m² Wohn- und Nutzfläche nach 18,79 € im Jahr 2020.

Neben der Instandhaltung und Instandsetzung fließen im Jahr 2021 Mio. € 11,1 in investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens. Die Finanzierung erfolgt durch die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von Mio. € 4,6.

Im zweiten Quartal 2021 begannen auf der Grundstücksfläche Bugenhagenstraße die Arbeiten des II. Bauabschnitts zur Errichtung von 3 Stadthäusern mit 42 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen. In der parkähnlichen und autofreien Wohnanlage verbindet sich eine moderne Architektur mit den Vorteilen des genossenschaftlichen und seniorengerechten Wohnens. Zur Ausführung der Arbeiten von der äußeren Erschließung bis zur Baufertigstellung der Gebäude und Außenanlagen wurde ein Generalunternehmen beauftragt. Für den Ausführungszeitraum 2021 bis 2023 sind Baukosten in Höhe von Mio. € 13,4 und die Darlehensaufnahme zur Finanzierung in Höhe von Mio. € 9,4 geplant.

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2021

Die laufenden Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,5 reduzieren sich durch den planmäßigen Verlauf der Annuitätendarlehen, durch zinsgünstige Prolongationen und durch die planmäßige Volltilgung von Krediten im kommenden Geschäftsjahr um Mio. € 0,2. Die Zinsaufwendungen des Jahres 2021 entsprechen 8,0 % der jährlichen Mieteinnahmen.

Die Kreditverschuldung sinkt durch die Darlehensaufnahme, die planmäßigen Tilgungsleistungen sowie eines gewährten Tilgungszuschusses um Mio. € 2,0 auf Mio. € 64,5. Pro m² Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies einen Rückgang der durchschnittlichen Verschuldung von 217,34 € im Jahr 2019 auf 214,47 € im Jahr 2021. Der zu leistende Kapitaldienst bindet ca. 36,8 % der jährlichen Mieteinnahmen.

Für den Verkauf des Wohngebäudes und der Eigentumswohnungen erzielt die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 Verkaufserlöse in Höhe von Mio. € 3,0 und Erträge aus Buchgewinnen in Höhe von Mio. € 1,7. Die Einnahmen der Veräußerung werden zur Finanzierung des II. Bauabschnitts der Bugenhagenstraße eingesetzt. Der Wegfall der Mieteinnahmen der veräußerten Wohnungen wird somit in künftigen Planungsperioden zu einem Teil durch die Reduzierung des Kapitaldienstes ausgeglichen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist über den Planungszeitraum gesichert. Grüne, die der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen entgegenstehen, liegen nicht vor.



Die Küche der 3-Raum Musterwohnung.

LAGEBERICHT

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung Risikomanagementsystem Chancen und Risiken

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft dient der Unternehmensführung, wesentliche Risiken, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden können, rechtzeitig zu erkennen und zu bewältigen. Es übernimmt als Teil der Unternehmensführung die Aufgabe, die Strategie zur Begrenzung des Risikos unter gleichzeitiger Optimierung des Ertrages zu erarbeiten und zu realisieren. Mit der Einbindung zusätzlicher Software für das Controlling- und Portfoliomanagement wurde das Risikomanagementsystem der Genossenschaft kontinuierlich ausgebaut.

Wichtigstes Instrumentarium zur Bewertung der Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung ist die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung. Die Einhaltung und Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse der Unternehmensplanung werden kontinuierlich überwacht und fortgeschrieben. Vermögensverluste, die zu einer Bestandsgefährdung führen können, sind aus der aktuellen Planung nicht erkennbar.

Die definierten Risiken der Unternehmensentwicklung werden turnusmäßig, in Abhängigkeit ihrer Risikogewichtung, geprüft und ausgewertet. Benchmarks, wie Erlösschmälerungen, Leerstandsentwicklung, einschließlich Kündigungen und Neuvermietungen, Entwicklung der Mietrückstände, Einhaltung der Limite für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unterliegen der ständigen Überwachung und stehen den Entscheidungsträgern zur Verfügung. Im Rahmen des Risikomanagementsystems erfolgen die unterjährige Auswertung des Wirtschafts- und Finanzplans sowie die Kontrolle der Entwicklung der Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in regelmäßigen Abständen.

CHANCEN UND RISIKEN

NACHSTEHENDE RISIKEN KÖNNEN DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG BEEINFLUSSEN:

- Die Wohnungsmarktprognosen des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Zeitraum bis 2030 und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Halle (Saale) machen deutlich, dass in den Großwohnsiedlungen ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist. Schwerpunkt innerhalb des Risikomanagementsystems bleibt die Analyse der Entwicklung des Leerstandes, um frühzeitig Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes einleiten zu können.
- Der hohe Altersdurchschnitt der Mitglieder und Mieter der Genossenschaft spiegelt, die für Sachsen-Anhalt typische Entwicklung, wider. Für die kommenden Jahre wird ein Anstieg der Mieterwechsel erwartet, welcher mit hohen Instandsetzungskosten zur Wiedervermietung verbunden sein wird.

LAGEBERICHT

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- Die Sicherung angemessener Miethöhen wird insbesondere in den Großwohnsiedlungen durch das Überangebot gleichartiger Wohnungen beeinflusst und durch den kontinuierlichen Preisanstieg der Betriebskosten begrenzt. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus der Diskussion zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie aus den möglichen Auswirkungen des Klimaschutzgesetzes.
- Die technischen Anforderungen an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren immer weiter gestiegen und führen zusammen mit der Entwicklung der Material- und Rohstoffpreise sowie tariflicher Lohnabschlüsse im Bausektor zu einem kontinuierlichen und überdurchschnittlichen Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten. Insbesondere bei der Auftragsvergabe größerer Baumaßnahmen ist darüber hinaus der Fachkräftemangel im Handwerk deutlich spürbar.
- Die zweite Sanierungswelle erfordert von der Genossenschaft hohe Investitionen. Der nächste Sanierungszyklus umfasst die Instandsetzung verschlissener Bauteile als auch die Anpassung der Gebäude an die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Barrierereduzierung, energetische Gebäudeoptimierung und Digitalisierung. Hingegen sind die Möglichkeiten der Mietanpassungen durch die geänderten mietrechtlichen Vorschriften des Erhöhungsanspruchs bei Modernisierung, des fehlenden qualifizierten Mietspiegels und der Haushaltseinkommen unserer Mitglieder und Mieter stark begrenzt.
- Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale) zeigt seit 2015 eine deutliche Belebung und für die kommenden Jahre ist die Umsetzung zahlreicher Vorhaben im gesamten Stadtgebiet angekündigt. Dagegen führen unzureichende städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen neben dem Überangebot von Wohnraum zu städtebaulichen und sozialen Missständen in den betroffenen Stadtgebieten. Beides wird auch Auswirkungen auf die Vermietungssituation der Genossenschaft haben.
- Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Beeinträchtigungen für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Neuvermietung, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und durch Mietausfälle. Die Möglichkeiten der sozialen Betreuung unserer Mitglieder und Mieter sind ebenfalls stark eingeschränkt.
- Die sich aus der Klimapolitik des Bundes ergebenden wirtschaftlichen Belastungen, bezüglich der in der Diskussion befindlichen Weitergabe der CO2-Steuern, können derzeit noch nicht belastbar eingeschätzt werden. Gleichermaßen gilt für die sich nach der Bundestagswahl abzeichnenden weiteren Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen an Mieterhöhungen zu Lasten der Immobilienwirtschaft.

LAGEBERICHT

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

AUF DER ANDEREN SEITE WERDEN FOLGENDE CHANCEN FÜR EINE WEITERE WIRTSCHAFTLICHE STÄRKUNG DER GENOSSENSCHAFT GESEHEN:

- Die Modernisierung der Kernbestände ist bezogen auf den Zustand der Errichtung überwiegend abgeschlossen. Die Mittel zur Herrichtung von Leerwohnungen sind grundsätzlich vorhanden und können über die realisierten Miethöhen langfristig refinanziert werden. Spezielle Umbaumaßnahmen und Serviceleistungen zielen darauf, den Mitgliedern ein langes Wohnen bei der Genossenschaft zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch Neuvermietungen auch eine Verjüngung der Mitgliederschaft erreicht.
- Die Kernbestände in Halle-Neustadt, Halle-Süd und Halle-Trotha bieten gute Wohnqualität zu mittleren und moderaten Mieten. Die Sozialstruktur der Mieter ist überwiegend positiv einzuschätzen. Die früher oft als nachteilig bewerteten geringen Wohnflächen der Wohnungen erweisen sich zunehmend als Vermietungsvorteil im Hinblick auf die sinkende Haushalts- und Einkommensentwicklung weiter Teile der halleschen Haushalte.
- Die Fertigstellung der barrierefreien, energieeffizienten und modernen Wohnungen des Wohnhochhauses Bugenhagenstraße haben das Wohnungsportfolio der Genossenschaft nachhaltig erweitert. Die weitere Bebauung der sich anschließenden Grundstücksfläche bietet in Verbindung mit dem Wohnhochhaus Potential für ein Wohngebiet mit genossenschaftlichem Charakter. Die Betreuung durch einen Hausmeister sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Erholungseinrichtungen im gesamten Quartier, schaffen die Grundlage für familien- und seniorengerechtes Wohnen.
- Das aktuell niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt schafft attraktive Möglichkeiten der Finanzierung von Investitionen zur Zukunftssicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, sofern sich positive Effekte wirtschaftlich darstellen lassen.
- In den Wohngebieten Halle-Neustadt, Halle-Rosengarten und Merseburg betreibt die Genossenschaft moderne und kundenorientierte Servicebüros und Begegnungsstätten, welche zur Verbesserung der Erreichbarkeit, Servicequalität und Attraktivität beitragen. Darüber hinaus stabilisieren die zahlreichen Angebote und Veranstaltungen im Sozial- und Quartiersmanagement sowie der Öffentlichkeitsarbeit die Wohnquartiere, schaffen genossenschaftliches Leben und stärken das Image der Genossenschaft für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.
- Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft schreitet stetig voran mit dem Ziel, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit zu erhöhen, Arbeitsabläufe

LAGEBERICHT

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

effizienter zu gestalten und zusätzliche Serviceangebote für die Mitglieder und Mieter zu schaffen. Dem Trend der Digitalisierung wird auch die Genossenschaft durch gezielte Investitionen folgen, um die gebotenen Chancen zu nutzen und Mehrwert zu schaffen.

- Die Beteiligung an der BWG Service GmbH führt mit der Bewirtschaftung des BWG Erlebnishauses und der Blacklight-Minigolfanlage zu einem zusätzlichen Serviceangebot an die Mitglieder der Genossenschaft und einer Steigerung des Bekanntheitsgrades in der Bevölkerung der Stadt Halle (Saale). Ab 01.01.2021 übernimmt die Gesellschaft haushaltsnahe Dienstleistungen in den Immobilien der Genossenschaft mit dem Ziel, langfristig den wirtschaftlichen Betrieb und eine dauerhafte Werterhaltung zu sichern.



Das Schlafzimmer der 3-Raum Musterwohnung, direkt an der Loggia gelegen.

LAGEBERICHT

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung Verwendung von Finanzinstrumenten

VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 66,5:

KREDITVERBINDLICHKEITEN in Mio. €	2020	2019	2018	2017
DARLEHENSVALUTIERUNG	+2,4	+7,4	+5,4	+1,8
DARLEHENSTILGUNG	-4,9	-4,6	-4,3	-4,2
KREDITVERBINDLICHKEITEN	66,5	69,0	66,2	65,6
FREMDKAPITALKOSTENSATZ Zinsaufwand zu Restschuld der Objektfinanzierungsmittel (%)	2,44	2,74	2,93	3,06

Finanzierungsrisiken sind durch die Verteilung der Darlehen auf vier Banken und durch einen zeitlich abgestimmten Auslauf der Zinsbindungsfristen, mit einer Laufzeit bis zu 30 Jahren, berücksichtigt.

Darüber hinaus besteht ein derivates Finanzinstrument (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor-) Darlehen. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2020 Tsd. € 2.035,4. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt Tsd. € 195,7 zu Gunsten der Bank.

Für das kommende Geschäftsjahr endet die Zinsbindung bei zwei Darlehen in Höhe von Tsd. € 3.806,4, von denen ein Darlehen in Höhe von Tsd. € 862,7 zum gegenwärtigen Zeitpunkt prolongiert ist.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer der 4-Raumwohnung mit Zugang zur großen Eckloggia.



DURCHGEHENDES DESIGN AUCH IM INNENRAUM

Die Gestaltungssprache der schräg laufenden Linien auf der Fassade spiegelt sich in den Innenräumen (2) wieder. Hier wurde bewusst auf natürliche Gelb- und Grüntöne gesetzt, welche das Thema BWG Parkviertel repräsentieren. Dabei ändern sich die Farbzusammenstellungen von Etage zu Etage (3). Die sonst geradlinige Formensprache wird durch eine künstlerische Naturinterpretation (1) in jedem Geschoss durchbrochen.

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

für das Geschäftsjahr 2020



»
40-41



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Das Jahr 2020 stellte unsere Genossenschaft durch die Covid-19-Pandemie vor bisher nicht gekannte Herausforderungen. Sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand haben sich diesen Herausforderungen gestellt und zahlreiche Maßnahmen beschlossen, die Pandemie zu bewältigen.

Erstmals musste die Mitgliedervertreterversammlung unter den festgelegten Hygieneregeln in das Stein-tor-Variete verlegt werden und konnte auch dort erfolgreich durchgeführt werden.

Der Aufsichtsrat hat die ihm zugewiesenen Aufgaben gemäß Satzung im abgelaufenen Geschäftsjahr in vollem Umfang wahrgenommen.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat 8 Sitzungen durchgeführt. Die dafür notwendigen Unterlagen wurden fristgerecht und aussagekräftig vorn Vorstand vorgelegt. Die Finanzkommission und die Kommission Bau und Werterhaltung beschäftigten sich im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen mit den Inhalten, berieten sie gemeinsam mit dem Vorstand und leitenden Mitarbeitern und gaben ihr Votum gegenüber dem Plenum ab. Dadurch konnte der Aufsichtsrat sachgerecht über die Vorlagen abstimmen.

Schwerpunkte der Arbeit des Finanzausschusses waren die Erfüllung des Wirtschafts- und Finanzplanes 2020, die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und die Planung für das Jahr 2021.

Der Bauausschuss befasste sich mit den Objektplänen und deren Realisierung und hat stichprobenartig die Objektpläne hinsichtlich der geplanten und tatsächlichen angefallenen Kosten untersucht und bewertet.

Der Aufsichtsrat hat sich in 5 separaten Sitzungen u. a. mit der Festlegung und Abrechnung der leistungsabhängigen Vergütung für den Vorstand befasst und diese unter den Coronabedingungen modifiziert.

Der Aufsichtsrat hat sich in jeder seiner Beratungen über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft informieren lassen.

Ein Schwerpunkt war auch im Jahre 2020 die weitere Senkung des Leerstandes. Der Leerstand konnte von 5,8 % per 31.12.2019 auf 5,0 % per Jahresende 2020 gesenkt werden, eine sehr anerkennenswerte Leistung, die vom Aufsichtsrat ausdrücklich gewürdigt worden ist.

Die Geschäftsführer der Service GmbH haben quartalsweise über die wirtschaftliche Entwicklung berichtet. Die ab 2021 wirksam werdenden Veränderungen wurden intensiv beraten und beschlossen.

Die Prüfung des Ergebnisses für 2020 wurde vom Finanzausschuss vorgenommen und dem Plenum des Aufsichtsrates berichtet. Das Plenum bestätigte die Feststellungen zum Jahresabschluss. Ebenso hat der Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaft die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung bestätigt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an der Mitgliedervertreterversammlung teil. Die territorialen Versammlungen der Mitgliedervertreter wurden auf Grund der geltenden Eindämmungsverordnung und der nicht zu unterschätzenden Risiken nicht durchgeführt.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In der Wahlkommission zur Vorbereitung der Mitgliedervertreterwahl 2021 arbeiteten Frau Schmidt und Frau Olm mit. Die Mitgliedervertreterwahl hat nach Einschätzung des Aufsichtsrates ein breites Echo gefunden, die erforderliche Anzahl der Vertreter wurde gewählt, ebenso die Ersatzvertreter.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zwischen den gemeinsamen Beratungen kontinuierlich über wesentliche Geschäftsvorgänge und anstehende Probleme der Genossenschaft unterrichtet.

Die Pandemie hat ab März 2020 auch die Gremienarbeit vor ganz neue Herausforderungen gestellt. Die ursprünglich im Juni geplante Nachwahl in den Aufsichtsrat wurde auf den Monat November 2020 verschoben. Diese geplante Mitgliedervertreterversammlung konnte durch die andauernde Pandemie nicht durchgeführt werden. Der für die Nachwahl verantwortliche Wahlausschuss hat daher auf Empfehlung des Aufsichtsrates die Mitgliedervertreter zur geheimen Briefwahl aufgerufen. Daran haben sich 53 unserer 54 Mitgliedervertreter frist- und formgerecht beteiligt. Frau Paulsen trat nicht zur Wiederwahl an. Im Ergebnis der Wahl wurde Frau Anita Steinhart wiedergewählt und Frau Ina Olm neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss, die Vorstandsstuktur ab dem 01.07.2021 zu ändern. Die Genossenschaft soll ab diesem Zeitpunkt von einem hauptamtlichen und einen nebenamtlichen Vorstand geleitet werden. Der nebenamtliche Vorstand wurde von der Findungskommission des Aufsichtsrates ausgewählt und vom Plenum des Aufsichtsrates bestätigt.

Das Konzept für die Geschäftserweiterung der Tochtergesellschaft zur Verbesserung der wirtschaftlichen Stabilität wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Der Aufsichtsrat hat sich ausführlich mit den Unterlagen zum Jahresabschluss befasst. Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag zur Gewinnverwendung. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften von Gesetz und Satzung. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedervertretern, den Dokumenten und dem Lagebericht des Vorstandes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat hat gemäß Satzung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr den Vorstand in seiner Geschäftsführung überwacht, gefördert und beraten.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern unserer Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Jahre 2020 geleistete Arbeit und die erzielten Ergebnisse.

Den Mitgliedervertretern gilt Dank und Anerkennung für ihre Bereitschaft, ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig zu sein.



Halle, im Mai 2021

Detlef Kohrs
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNEN ERLEBEN

Das Hochhaus verfügt innerhalb der Stadt Halle über eine einzigartige Lage, da es im weitesten Umfeld kein ähnlich hohes Gebäude gibt. So hat sich die Genossenschaft bewusst für eine bodentiefe, vollflächige Verglasung (1) in den meisten Wohnräumen entschieden – der Ausblick ist vom Grün umgeben und endet erst am Horizont.

Die Musterwohnungen (1, 2, 3) wurden dem Slogan der Genossenschaft „Das ist Wohnen“ folgend, farbenfroh und liebevoll von Innenarchitekten gestaltet und ausgestattet. Zu dem verfügen alle Wohnungen über eine komplexe Smarthome-Anbindung.

JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2020

2



»

44-61

3



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bilanz per 31.12.2020 — Aktivseite

AKTIVSEITE		2020	Vorjahr
in €			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		105.271,48	164.313,87
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	168.597.011,88		170.084.741,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.706.008,86		7.999.420,87
3. Grundstücke ohne Bauten	2.864.524,10		2.864.524,10
4. Bauten auf fremden Grundstücken	68.804,88		75.295,97
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	480.850,42		551.433,93
6. Bauvorbereitungskosten	630.252,45	180.347.452,59	292.745,51
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00		320.000,00
2. Andere Finanzanlagen	284.475,00	604.475,00	520.683,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		181.057.199,07	182.873.158,27
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	7.063.668,80		6.843.574,97
2. Andere Vorräte	27.132,51		46.249,20
3. Geleistete Anzahlungen	108.799,81	7.199.601,12	106.978,51
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	191.541,19		209.643,36
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	247.676,89		355.564,10
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.424,80		58.557,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.806.194,98	2.253.837,86	1.662.395,86
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.880.145,77	6.751.777,89
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		18.333.584,75	16.034.741,50
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		109.826,83	105.484,34
BILANZSUMME		199.500.610,65	199.013.384,11

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bilanz per 31.12.2020 — Passivseite

PASSIVSEITE in €	2020		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. GE SCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	640.068,81		299.847,22
2. der verbleibenden Mitglieder	6.585.834,36		6.748.211,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.405,00	7.234.308,17	3.552,47
	€ 99.034,23		(128.771,27)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen	76.681.112,75		76.681.112,75
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.988.210,08		3.692.210,08
	€ 296.000,00		(202.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	35.322.591,34	115.991.914,17	32.664.008,82
	€ 2.658.582,52		(1.811.938,67)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.954.582,52		2.013.938,67
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.954.582,52	0,00	-2.013.938,67
EIGENKAPITAL INSGESAMT		123.226.222,34	120.088.942,45
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	460.872,00		565.336,00
2. Sonstige Rückstellungen	138.320,48	599.192,48	251.600,58
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.483.463,88		68.966.554,75
2. Erhaltene Anzahlungen	7.554.297,55		7.248.453,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.302,30		35.413,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.422,35		1.414.730,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.182,71		1.577,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 107.983,04	218.741,20	75.387.409,99	135.507,44
			(88.379,52)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		287.785,84	305.268,31
BILANZSUMME		199.500.610,65	199.013.384,11

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

	2020	Vorjahr
in €		
UMSATZERLÖSE		
a. aus der Hausbewirtschaftung	24.919.116,89	23.996.449,95
b. aus Betreuungstätigkeit	56.196,00	61.196,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	221.819,22	25.197.132,11
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		220.093,83
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		206.282,06
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	49.755,94	182.416,10
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.979.819,93	12.628.916,68
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.256,04	13.023.075,97
ROHERGEBNIS	13.287.441,89	12.552.520,36
PERSONALAUFWAND		
a. Löhne und Gehälter	2.467.829,60	2.318.055,08
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	397.580,44	2.865.410,04
davon für Altersversorgung € 12.765,75		(25.675,75)
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.463.297,53	3.352.271,12
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	1.880.504,45	2.026.560,69
ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	13.133,66	19.043,83
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	29.716,26	21.054,33
davon für Verwahrentgelt € 1.649,15		(3.371,83)
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	1.668.931,10	1.934.230,05
ERGEBNIS NACH STEUERN	3.452.148,69	2.484.762,80
Sonstige Steuern	497.566,17	470.824,13
JAHRESÜBERSCHUSS	2.954.582,52	2.013.938,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-2.954.582,52	-2.013.938,67
BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)	0,00	0,00

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. hat ihren Sitz in Halle (Saale) und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal (Register-Nr. 3081).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff. und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem vorgeschriebenen Formblatt (Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020) ergänzt um spezifische Posten des DMBilG.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

AKTIVA

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

1. Die entgeltlich erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Ihre Abschreibung erfolgt über den Zeitraum der Nutzung zwischen 3 und 6 Jahren.

2. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten nach § 255 Abs. 2 HGB abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Erhaltene Investitionszuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

- Für sanierte und zum Kernbestand gehörende Wohnbauten ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt. Die betreffenden Objekte weisen zum 31.12.2020 eine Restnutzungsdauer zwischen 43 und 69 Jahren aus.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2020 über eine Restnutzungsdauer von 19,5 Jahren.

Bei Objekten, die nicht zum Kernbestand zählen, wurde zum 31.12.2020 eine Restnutzungsdauer zwischen 5 und 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Außenanlagen werden mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

- Für die Gebäudebuchwerte besteht ein Zuschreibungsgebot, sofern die Gründe für die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen in früheren Jahren entfallen sind. In diesem Zusammenhang wurden die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen einer Untersuchung dahingehend unterzogen, ob die Gründe hierfür am 31.12.2020 noch bestehen. Eine Zuschreibung ergibt sich, wenn der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert am 31.12.2020 liegt. Die Zuschreibung erfolgt dabei jedoch höchstens auf den sich planmäßig ergebenden Buchwert, wenn keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden wäre. Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB wurden bei einem mit notariellem Kaufvertrag veräußerten Wohngebäude in Höhe von Tsd. € 342,4 vorgenommen. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2021. Die Zuschreibung resultiert aus dem Verkaufserlös und dem bilanzierten Buchwert.
- Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung beruhen, die in Geschäftsjahren vorgenommen wurden, die vor dem 01.01.2010 begonnen haben, werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung fortgeführt. Hier wurde vom Wahlrecht der Beibehaltung des niedrigeren Wertansatzes gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB zum 01.01.2010 einmalig Gebrauch gemacht.
- Ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergibt sich, wenn der Buchwert mittelfristig den ermittelten Ertragswert übersteigt. Der Ertragswert entspricht dabei der Summe der über die jeweilige Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelten und mit dem Kapitalisierungszins abgezinsten Bewirtschaftungsergebnisse. Den Berechnungen lag dabei risikobestimmt ein Kapitalisierungszinssatz bezogen auf den Liegenschaftszins zwischen 2,3 % und 4,3 % zu Grunde. Insbesondere bei Objekten mit strukturellem Leerstand kam ein höherer Kapitalisierungszinssatz zur Anwendung. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen musste keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen werden.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

- Neu erworbene, gebaute sowie grundhaft sanierte Geschäfts- und andere Bauten wurden mit 2,0 % auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Der Abschreibung der übrigen gewerblich genutzten Gebäude wurde zum 31.12.2020 eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren unterstellt.
- Die Grundstücke wurden unter Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte untersucht. Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstückskosten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bestanden nicht.
- Die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 1,8 % abgeschrieben.
- Andere Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen Afa-Sätze abgeschrieben. Bis 2017 erfolgte für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 € - 1.000 € nach § 6 Abs. 2a EStG die Einstellung in Sammelposten und die Poolabschreibung über einen Zeitraum von fünf Jahren. Seit 2018 werden nach § 6 Abs. 2 EStG geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800 € vollständig im Anschaffungsjahr und Wirtschaftsgüter mehr als 800 € nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.
- In den Bauvorbereitungskosten werden Fremdkosten für Planungsleistungen und bauvorbereitende Maßnahmen für die Modernisierung von Wohngebäuden sowie zur Entwicklung einer unbebauten Grundstücksfläche und einer Gewerbeimmobilie ausgewiesen.
- Modernisierungskosten wurden für die Herstellung, Erweiterung sowie über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung nach § 255 Abs. 2 HGB als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Die aktivierte Eigenleistung in Höhe von Tsd. € 49,8 umfassen den ermittelten Anteil der Arbeitsleistungen einschließlich der Verwaltungskosten eigener Bautechniker für die Bauüberwachung. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

3. Anteile an verbundenen Unternehmen wurden für die Beteiligung der Genossenschaft an der Firma BWG Service GmbH mit Sitz in Halle (Saale) in Höhe von Tsd. € 320,0 bilanziert. Davon entfallen Tsd. € 25,0 auf das Stammkapital und Tsd. € 295,0 auf die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB. Die BWG Service GmbH wurde am 05.12.2012 gegründet und ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft.
4. Die anderen Finanzanlagen, in Form von Rentenversicherungsverträgen, dienen der Rückdeckung zugesagter Pensionsverpflichtungen. Sie wurden in Höhe des vom versicherungsmathematischen Gutachten bescheinigten Bilanzdeckungskapitals bewertet. Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2020 nicht. Es ist keine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB gegeben.
5. In der Position andere Vorräte wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, Materialbestände und geleistete Hausgeldzahlungen für eigene Wohnungen in WEG-Objekten zu Anschaffungskosten bewertet. Die aufgrund von Leerstand nicht abrechenbaren Betriebskosten wurden unter Berücksichtigung der Vorjahreswerte und der Leerstands- und Kostenentwicklung wertberichtet.
6. Die Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2020 in Höhe von Tsd. € 67,6 einzelwertberichtet. Daneben wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit vorgenommen.
7. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausgezahlte Werbekosten sowie geleistete Zahlungen auf Ausbaukosten der Hauptgeschäftsstelle enthalten.

PASSIVA

1. Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, jeweils unter Berücksichtigung der Laufzeit der zugrunde liegenden Verpflichtung, abgezinst.
2. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).
3. In den passiven Rechnungsabgrenzungskosten sind im Wesentlichen für das Folgejahr erhaltene Mietzahlungen und vereinnahmte Fördermittel erfasst.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Anlage I Seite 56) dargestellt.
2. In der Position Unfertige Leistungen werden Tsd. € 7.319,8 (Vorjahr Tsd. € 7.126,8) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für leerstandsbedingten Ausfall wurden Wertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 256,2 vorgenommen.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in der Position sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 1.378,2 (Vorjahr: Tsd. € 1.392,8). Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
4. In den Geschäftsguthaben werden die gezeichneten Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder, der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder sowie die Geschäftsanteile aus Anteilskündigungen, ausgewiesen.
5. Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (2,0 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 2,30 % (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,60 % (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt Tsd. € 29,1. Aus den Verbräuchen der Pensionsrückstellungen ergaben sich 2020 Aufzinsungsaufwendungen (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) in Höhe von Tsd. € 14,8.
6. In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung in erheblichen Umfang enthalten.
7. In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2020 auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 7.546,2 und für den Verkauf einer Grundstücksfläche in Höhe von Tsd. € 8,1 ausgewiesen.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage II Seite 58 dargestellt.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

→ Zuschreibungen im Sachanlagevermögen	Tsd. €	342,4
→ Buchverlust aus Anlageabgängen	Tsd. €	141,8
→ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	Tsd. €	53,6
→ Erträge aus Pensionsrückstellungen	Tsd. €	92,3

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.
3. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält Aufwendungen aus Aufzinsung für Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 14,8 (Vorjahr: Tsd. € 17,7).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

2. Es bestehen zum 31.12.2020 folgende nach § 285 Nr. 3a HGB anzugebende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte sonstige finanzielle Verpflichtungen:

→ mit einer Laufzeit bis zu 1 Jahr	Tsd. €	232,8
→ mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren	Tsd. €	850,9
→ mit einer Laufzeit über 5 Jahren	Tsd. €	1.890,5

Das zum Bilanzstichtag bestehende Bestellobligo ist durch Eigenmittel gedeckt.

3. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bestanden zum Stichtag Treuhandkonten in Höhe von Tsd. € 587,0. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankguthaben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 313,6.

4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Am 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital der GmbH Tsd. € 310,9. Die GmbH erzielte 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 13,7. Vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafterversammlung wird der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen. Zwischen Mutterunternehmen und Tochterunternehmen besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft sind gegeben.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

5. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Vorstand und Auszubildende:

	ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN
Kaufmännische Beschäftigte	40
Technische Mitarbeiter	5
Sonstige Mitarbeiter (Handwerker, Hausmeister, Sozialmanagement)	9
GESAMT	54

Am 31.12.2020 befand sich eine Arbeitnehmerin in der Elternzeit. Des Weiteren wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

STAND 01.01.2020	6 282
Zugang	384
Abgang	783
STAND 31.12.2020	5 883

Im Geschäftsjahr 2020 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 483 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren langjährig unbekannt verzogen und hatten zum Teil rückständige Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr von € 6.748.211,11 um € 162.376,75 auf € 6.585.834,36 vermindert.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt e. V.
Breiter Weg 261
39104 Magdeburg

8. Mitglieder des Vorstandes

Haake, Lutz (Sprecher des Vorstandes)	<i>Rechtsanwalt</i>
Kondziela, Peter (Vorstandsmitglied)	<i>Bauingenieur</i>

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kohrs, Hermann-Detlef (Vorsitzender)	<i>Dipl. Wirtschafter*</i>
Schmidt, Ingeburg (stellv. Vorsitzende)	<i>Ingenieur für Wasserwirtschaft (FH)*</i>
Bühligen, Jens (Mitglied)	<i>Oberbürgermeister Merseburg</i>
Lang, Steffen (Mitglied)	<i>Betriebswirt des Handwerks</i>
Steinhart, Anita (Mitglied)	<i>Dipl. Geographin</i>
Weiß, Ekkehard (Mitglied)	<i>Direktor und Regionalleiter Bank</i>
Paulsen, Jana (Mitglied bis 25.11.2020)	<i>Quartiersmanagerin</i>
Olm, Ina (Mitglied ab 26.11.2020)	<i>Verwaltungsangestellte</i>

*im Ruhestand

E. WEITERE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr wurden derivate Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor-) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2020 Tsd. € 2.035,4.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Auf Grund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt Tsd. € 195,7 (zu Gunsten der Bank).

2. In 2021 sind Darlehen in Höhe von Tsd. € 3.806,4 zur Prolongation fällig, von denen zum Bilanzstichtag 31.12.2020 noch kein Darlehen vorzeitig prolongiert war. Für Darlehen mit späterer Fälligkeit wurde ebenfalls noch keine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

3. Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.11.2020 wurde ein teilsaniertes Wohngebäude mit 84 Wohnungen im Wohngebiet Halle-Neustadt veräußert. Nach Zahlungseingang des Kaufpreises am 29.03.2021 wurde der Übergang von Nutzen und Lasten am 01.04.2021 vollzogen.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anhang

4. Am 17.02.2021 wurde zur Errichtung von 3 Stadthäusern und der Erweiterung der Großgarage im Wohngebiet an der Bugenhagenstraße in Halle (Saale) ein Vertrag mit einem Generalunternehmen zum Festpreis in Höhe von Tsd. € 12.900,0 abgeschlossen. Die Finanzierung der Maßnahme soll zum Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.
5. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 2.954.582,52 neben der anteiligen Zuführung von mindestens 10 % in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von € 296.000,00, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 2.658.582,52 den anderen Ergebnisrücklagen zum 31.12.2020 zuzuführen. Die Zuführung in die gesetzliche Rücklage erfolgt gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung und in die Anderen Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung (vorbehaltlich der Beschlussfassung der Vertreterversammlung).

Halle, den 10.05.2021



Lutz Haake



Peter Kondziela

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			
	Stand gesamte AK / HK 01.01.2020	Zugänge gesamter AK / HK (+) 2020	Abgänge gesamter AK / HK (-) 2020	Stand gesamte AK / HK 31.12.2020
in €				
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	402.472,72	8.616,61	-5.506,72	405.582,61
	402.472,72	8.616,61	-5.506,72	405.582,61
SACHANLAGEN				
Grundstücke mit Wohnbauten	253.413.285,16	1.268.787,52	-23.982,28	254.658.090,40
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	11.275.323,04	17.539,38	-717.202,99	10.575.659,43
Grundstücke ohne Bauten	4.487.693,89	0,00	0,00	4.487.693,89
Bauten auf fremden Grundstücken	198.712,36	0,00	0,00	198.712,36
And. Anlagen, Betriebs-/ Geschäftsausst.	1.246.378,18	103.092,30	-130.771,83	1.218.698,65
Bauvorbereitungskosten	292.745,51	337.506,94	0,00	630.252,45
	270.914.138,14	1.726.926,14	-871.957,10	271.769.107,18
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	520.683,00	0,00	-236.208,00	284.475,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	272.157.293,86	1.735.542,75	-1.113.671,82	272.779.164,79

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ABSCHREIBUNGEN

Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2020	Abschreibungen des GJ (-)	Zuschreibungen des GJ	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Abschreibungen (-) per 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 01.01.2020
-238.158,85	-67.659,00	0,00	5.506,72	-300.311,13	105.271,48	164.313,87
-238.158,85	-67.659,00	0,00	5.506,72	-300.311,13	105.271,48	164.313,87
-83.328.544,14	-3.074.887,71	342.353,33	0,00	-86.061.078,52	168.597.011,88	170.084.741,02
-3.275.902,17	-140.913,92	0,00	547.165,52	-2.869.650,57	7.706.008,86	7.999.420,87
-1.623.169,79	0,00	0,00	0,00	-1.623.169,79	2.864.524,10	2.864.524,10
-123.416,39	-6.491,09	0,00	0,00	-129.907,48	68.804,88	75.295,97
-694.944,25	-173.345,81	0,00	130.441,83	-737.848,23	480.850,42	551.433,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630.252,45	292.745,51
-89.045.976,74	-3.395.638,53	342.353,33	677.607,35	-91.421.654,59	180.347.452,59	181.868.161,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	284.475,00	520.683,00
-89.284.135,59	-3.463.297,53	342.353,33	683.114,07	-91.721.965,72	181.057.199,07	182.873.158,27

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anlage 2: Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte

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

in €

VERBINDLICHKEITEN	JAHR	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT		
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	2020	66.483.463,88	6.625.025,92	20.965.018,33	38.893.419,63
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2019)	(68.966.554,75)	(6.285.825,24)	(21.401.191,15)	(41.279.538,36)
2. Erhaltene Anzahlungen	2020 (2019)	7.554.297,55 (7.248.453,53)	7.554.297,55 (7.248.453,53)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020 (2019)	28.302,30 (35.413,17)	28.302,30 (35.413,17)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020 (2019)	1.097.422,35 (1.414.730,01)	1.097.422,35 (1.414.730,01)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2020 (2019)	5.182,71 (1.577,87)	5.182,71 (1.577,87)		
6. sonstige Verbindlichkeiten	2020 (2019)	218.741,20 (135.507,44)	218.741,20 (135.507,44)		
GESAMTBETRAG	2020 (2019)	75.387.409,99 (77.802.236,77)	15.528.972,03 (15.121.507,26)	20.965.018,33 (21.401.191,15)	38.893.419,63 (41.279.538,36)

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Anlage 2: Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

per 31.12.2020

DAVON GESICHERT	BETRAG IN €
Art der Sicherung	
GRUNDSCHULD	66.456.910,39
stille Mietzession /Negativerklärung	0,00
Landesbürgschaft	0,00
gesamt	66.456.910,39
	(68.937.813,06)

66.456.910,39
(68.937.813,06)

Liste der Mitgliedervertreter

A	1	Andrae	Gerhard	Richard-Horn-Straße 6	06124 Halle
B	2	Bernstein	Bodo	Theodor-Neubauer-Straße 13	06130 Halle
	3	Blumeier	Hans-Peter	Carl-Schorlemmer-Ring 39	06122 Halle
	4	Böckelmann	Bernd	Köthener Straße 4	06118 Halle
	5	Branß	Barbara	Hyazinthenstraße 26	06122 Halle
	6	Brückner	Thomas	Wittestraße 23	06110 Halle
C	7	Ciesielski	Klaus	Albert-Ebert-Straße 42	06130 Halle
D	8	Doll	Manfred	Feigenweg 7	06122 Halle
	9	Donath	Renate	Feigenweg 15	06122 Halle
	10	Dorn	Marion	Hemingwaystraße 18	06126 Halle
	11	Drechsel	Wolfgang	Emil-Fischer-Straße 14	06130 Halle
E	12	Erfurt	Hans-Joachim	Unstrutstraße 6	06122 Halle
F	13	Fremut	Lothar	Hallorenstraße 9	06122 Halle
	14	Friedrich	Harry	Gerhard-Marcks-Straße 7	06124 Halle
	15	Frötel	Wolfgang	Fontanestraße 7	06126 Halle
G	16	Grün	Daniela	Franz-Lehmann-Straße 12	06130 Halle
	17	Gudat	Martina	Paul-Gerhardt-Straße 34	06217 Merseburg
H	18	Hecht	Sabine	Gerhard-Marcks-Straße 20	06124 Halle
	19	Hendreich	Siegfried	Theodor-Neubauer-Straße 5	06130 Halle
	20	Herrfurth	Erhard	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 2	06217 Merseburg
	21	Hoffmann	Manfred	Ernst-Haeckel-Weg 2	06122 Halle
	22	Höfner	Edith	Werner-Seelenbinder-Straße 5	06217 Merseburg
J	23	Jersch	Jürgen	Carl-Schurz-Straße 15	06130 Halle
K	24	Kallwitz	Volkmar	Max-Heder-Straße 13	06130 Halle
	25	Kamm	Erhard	Akener Bogen 9	06124 Halle
	26	Kassik	Peter	Tangermünder Straße 27	06124 Halle
	27	Kerner	Karin	An der Magistrale 89	06124 Halle
	28	Kleinert	Dagmar	Feigenweg 3	06122 Halle
	29	Köcke	Horst	Alfred-Brehm-Weg 2	06122 Halle
	30	Kömmling	Werner	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130 Halle
	31	Kupfer	Martin	Alfred-Brehm-Weg 5	06122 Halle
L	32	Laubisch	Volker	Reinefarthstraße 101	06217 Merseburg
	33	Lehmann	Bärbel	Immanuel-Kant-Straße 3	06217 Merseburg
	34	Lorenz	Siegfried	Goethestraße 29	06217 Merseburg

M	35	Machner	Hans-Dieter	Emil-Fischer-Straße 12	06130 Halle
	36	Matschi	Petra	Emil-Fischer-Straße 15	06130 Halle
	37	May	Thomas	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114 Halle
	38	Moche	Dieter	Gerhard-Marcks-Straße 12	06124 Halle
	39	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130 Halle
O	40	Oehlschlägel	Horst-Dieter	Albert-Ebert-Straße 40	06130 Halle
	41	Ohlig	Elke	Carl-Schurz-Straße 13	06130 Halle
	42	Opel	Sylvia	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130 Halle
R	43	Raeithel	Peter	Gerhard-Marcks-Straße 22	06124 Halle
	44	Rein	Axel	An der Magistrale 87	06124 Halle
	45	Rosipal	Michael	Werner-Seelenbinder-Straße 1	06217 Merseburg
	46	Roß	Rowitha	Akener Bogen 6	06124 Halle
S	47	Schweda	Heinz	Uranusstraße 47	06118 Halle
	48	Starke	Matthias	Olmützer Straße 7	06128 Halle
	49	Streuber	Karin	Carl-Schorlemmer-Ring 41	06122 Halle
T	50	Theiß	Reinhard	Richard-Horn-Straße 1	06124 Halle
	51	Treß	Ingrid	Gustav-Bachmann-Straße 14	06130 Halle
V	52	Vietmeyer	Dr. Horst	Akener Bogen 8	06124 Halle
W	53	Wawrzetz	Günther	Reinefarthstraße 109	06217 Merseburg
	54	Wendrich	Klaus	Emil-Fischer-Straße 15	06130 Halle

Impressum

HERAUSGEBER

BWG Halle-Merseburg e.G.
Hallorenring 8
06108 Halle (Saale)

REDAKTION BWG Halle-Merseburg e.G.

GESTALTUNG Junisee
Mittelstraße 9
06108 Halle (Saale)

FOTOS Junisee, Kiono

DRUCK IMPRESS Druckerei Halbritter KG
Berliner Straße 66
06116 Halle (Saale)

Im Internet ist der Geschäftsbericht unter www.hallebwg.de zu finden.

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G. (BWG)
Hallorenring 8
06108 Halle/Saale

Telefon: (0345) 6 93 05
Telefax: (0345) 6 93 04 99

info@hallebwg.de
www.hallebwg.de

BWG

DAS IST WOHNEN

