

BWG

BWG Geschäftsbericht

2021

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

BWG – auf einen Blick

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSKENNZAHLEN	Einheit	2021	2020
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 829	5 883
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,6	6,6
Wohnungsbestand	Anzahl	4 726	4 837
Leerstand	Prozent	5,2	5,0
Sollmiete	€/m ² Whfl.	5,32	5,26
Gewerbeeinheiten	Anzahl	26	27
Garagen	Anzahl	365	364
Stellplätze	Anzahl	397	397
Verwaltete Eigentumswohnungen	Anzahl	75	55
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	13,6	8,2
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	9,9	4,1
davon Instandhaltung	Mio €	3,7	4,1
Jahresüberschuss	Mio €	5,3	3,0
Geschäftsergebnis	Mio €	3,4	2,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	25,1	24,9
Bilanzsumme	Mio €	199,1	199,5
Anlagevermögen	Mio €	184,4	181,1
Eigenkapital	Mio €	128,2	123,2
Eigenkapitalquote	Prozent	64,4	61,8

Das Portfolio in Halle und Merseburg



Halle-Neustadt

- 1 Hallorenstraße 1–15
- 1 Ernst-Haeckel-Weg 1–10
- 1 Carl-Schorlemmer-Ring 19–25, 27–33, 35–45, 47–57, 59–73
- 1 Alfred-Brehm-Weg 1–8
- 2 Azaleenstraße 25–31
- 2 Feigenweg 1–10, 11–15
- 2 Hyazinthenstraße 16–36
- 2 Oleanderweg 2–16
- 2 Gerberstraße 28–38
- 2 Unstrutstraße 2–16
- 3 Fontanestraße 1–8
- 3 Arnold-Zweig-Straße 3–12
- 4 Tolstoistraße 1–8
- 4 Hemingwaystraße 6–12, 14–28
- 5 An der Magistrale 85, 87, 89
- 5 Tangermünden Straße 21–29
- 5 Akener Bogen 2–10, 3–11
- 5 Quedlinburger Weg 1–10
- 5 Gerhard-Marcks-Straße
- 6 1–7, 8–19, 20–24
- 6 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

Halle-Trotha

- 10 Uranusstraße 46–49
- 10 Köthener Straße 2–8

Halle-Giebichenstein

- 11 Richard-Wagner-Straße 45

Halle-Paulusviertel

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

Halle-Innenstadt

- 14 Kleine Klausstraße 3
- 15 Halberstädter Straße 7–11
- 15 Geseniusstraße 28–31
- 16 Röpzsiger Straße 11
- 16 Wittestraße 23

Geschäftsstelle

- 17 Hallorenring 8

Halle-Lutherviertel

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

Halle-Südstadt

- 20 Ouluer Straße 1–17
- 20 Vespremer Straße 9–27
- 20 Grenabler Straße 27–37

Servicezentrum Rosengarten

- 21 Carl-Schurz-Straße 12

Halle-Rosengarten

- 22 Carl-Schurz-Straße 11, 13, 15
- 22 Merseburger Straße 270, 272, 274, 276, 278,
- 22 280, 282, 284, 286, 288, 290
- 22 Theodor-Neubauer-Straße 1–28
- 22 Bunastraße 1–2, 4–11
- 22 Mendelejewstraße 1–10
- 22 Ferdinand-Runge-Straße 1–3, 5–7
- 22 Emil-Fischer-Straße 11–21, 21a, 23, 23a, 25
- 22 Franz-Lehmann-Straße 1–12
- 22 Max-Heder-Straße 1–14
- 22 Gustav-Bachmann-Straße 14, 16, 18–28

Merseburg

- 24 Immanuel-Kant-Straße 1, 3, 5–6, 9, 11, 13, 15
- 25 Werner-Seelenbinder-Straße 15–17, 19–21, 23–25, 27–29
- 25 Ernst-Moritz-Arndt-Straße 2, 4, 6–10
- 26 Gerichtsrain 43, 45
- 27 Reinefarthstraße 52–60, 80–86, 88–94, 89–95, 96–102, 97–105, 104–110, 107–113
- 27 Fichtestraße 7–11
- 27 Goethestraße 32–36
- 28 Paul-Gerhardt-Straße 10–14, 16–20, 22–28, 30–36, 38–44
- 28 Von-Harnack-Straße 78–84, 86–92, 94–100
- 29 Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg
- 29 Reinefarthstraße 81/83
- 30 Albrecht-Dürer-Straße 18–26, 28–34

BWG Geschäftsbericht 2021

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

4	Allgemeine Unternehmensangaben
5	Organe der Genossenschaft
<hr/>	
8	LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021
8	Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
10	Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg
13	Wohnungsbestand der Genossenschaft
14	Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021
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 2021
30	Planung im Zeitraum bis 2022
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 2021
<hr/>	
44	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021
44	Bilanz per 31.12.2021
46	Gewinn- und Verlustrechnung
47	Anhang
56	Anlage 1 – Anlagespiegel
58	Anlage 2 – Verbindlichkeitenpiegel
60	Liste der Mitgliedervertreter



BWG Geschäftsbericht

2021

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

**Herausgegeben im Juni 2022
von der Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.**

Ihre Vorstände



Lutz Haake
Sprecher des Vorstandes



Ekkehard Weiß
Vorstand



ALLGEMEINE UNTERNEHMENSANGABEN

SITZ UND ANSCHRIFT

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G. (BWG)
Hallorening 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

5 829 Mitglieder (Stand vom 31.12.2021)

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Lutz Haake
Ekkehard Weiß ab 01.07.2021
Kondziela, Peter bis 30.06.2021

AUFSICHTSRAT

Hermann-Detlef Kohrs (Vorsitzender)
Anita Steinhart (stellv. Vorsitzende)
Jens Bühlingen bis 31.12.2021
Steffen Lang
Ina Olm
Jan Röder ab 28.06.2021
Ingeburg Schmidt
Ekkehard Weiß bis 30.06.2021

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

52 Mitglieder, Amtszeit 2021 bis 2026 (siehe Seite 60 und 61)

LAGE- BERICHT

für das Geschäftsjahr 2021

BUNASTRÄßE



MENDELEJEWSTRÄßE



»
-37
-
8

LAGEBERICHT

Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Nach wie vor verursacht die Coronavirus-Pandemie 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)

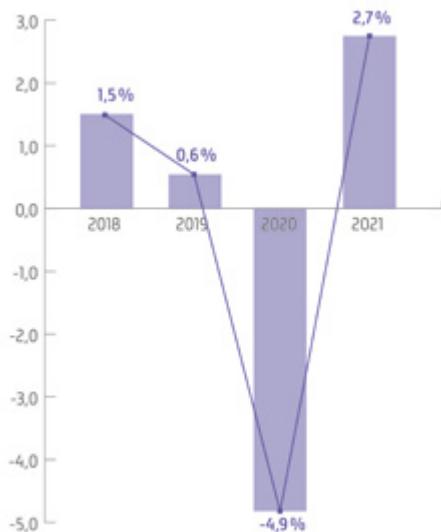
Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen und umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung, war in der Bundesrepublik Deutschland um 2,9 % höher als im Jahr 2020 allerdings noch um 1,8 % niedriger als im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona Pandemie.

(Statistisches Bundesamt: Nr. 074 vom 25. Februar 2022) Auch in Sachsen-Anhalt wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. (Statistisches Landesamt: Nr. 81/2022 vom 30. März 2022)

Die Staatsfinanzen waren ebenfalls im Jahr 2021 von der Corona-Krise geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (*Destatis*) ergibt sich für das Jahr 2021 ein Finanzierungsdefizit des Staates in Höhe von 132,5 Milliarden Euro. (Statistisches Bundesamt: Nr. 075 vom 25. Februar 2022)

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Eine höhere Jahresteuerungsrate wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). Die Preisentwicklung 2021 hat verschiedene Ursachen, darunter Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020. Hier wirkten sich insbe-

sondere die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 sowie der Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr erhöhend auf die aktuelle Gesamtsteuerung aus. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Im Jahresdurchschnitt 2021 verteuerten sich vor allem die Energieprodukte um 10,4 %. Waren insgesamt erhöhten sich 2021 gegenüber 2020 um 4,3 % und Dienstleistungen um 2,1 %. (Statistisches Bundesamt: Nr. 025 vom 19. Januar 2022)



Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt – Veränderung zum Vorjahr in Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt)

LAGEBERICHT

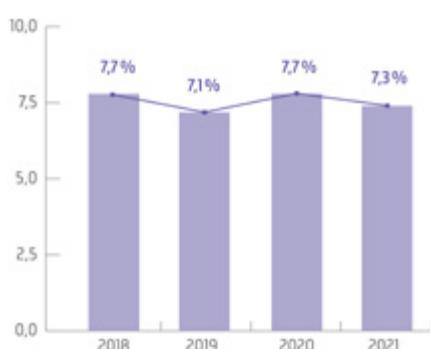
Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Für Sachsen-Anhalt wurde ein durchschnittlicher Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von 3,5 % gegenüber dem Vorjahr ermittelt. (*Statistisches Landesamt: Nr. 9/2022 vom 14. Januar 2022*)

Die Reallöhne der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Deutschland sanken im Jahr 2021 aufgrund der hohen Inflation um 0,1 % gegenüber 2020. Im selben Zeitraum reduzierten sich ebenfalls die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 0,2 %. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 112 vom 15. März 2022 und Nr. 127 vom 24. März 2022*)

Am 30.06.2021 lebten in Sachsen-Anhalt 2,2 Millionen Menschen. Gegenüber dem 31.12.2020 bedeutet dies einen Rückgang um 8 105 Personen. Im Jahresdurchschnitt 2021 hatten 991,9 Tsd. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Sachsen-Anhalt. Das waren 0,5 Tsd. Personen (-0,1 %) weniger als im Vorjahr. (*Statistisches Landesamt: Nr. 320/2021 vom 6. Oktober 2021 und Nr. 66/2022 vom 17. März 2022*) Nach dem (Arbeitsmarkt)-Schock im 1. Pandemiejahr ist die Arbeitslosigkeit im Jahr 2021 nach dem Winterlockdown wieder stark gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren in Sachsen-Anhalt 81 100 Männer und Frauen ohne Arbeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2021 bei 7,3 Prozent, 0,4 Prozentpunkte niedriger als 2020. Bundesweit ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2021 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 % gesunken. (*Bundesagentur für Arbeit: Nr. 2 vom 04. Januar 2022 und RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 2 vom 04. Januar 2022*)

Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, wurden 4 494 Bauvorhaben im Wohngebäudebaubereich (+7,4 %) und 917 im Nichtwohngebäudebereich (+0,5 %) im Jahr 2021 genehmigt. Die Baupreise für Neubau von Wohngebäuden liegen im November 2021 um 15,5 % über dem Vorjahresmonatswert. (*Statistisches Landesamt: Nr. 97/2022 vom 11. April 2022 und Nr. 5/2022 vom 11. Januar 2022*)



Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt sank 2021 um 0,4 %

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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	2021	2020	2019	2018
Stadt Halle (Quelle: www.halle.de)	240 116	239 870	240 931	241 333
Stadt Merseburg (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden)	33 527 (30.06.)	33 593	33 873	34 080

Der Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt kommt vergleichsweise glimpflich durch die Krise und zeigt sich weiterhin sehr robust. Dies bestätigen auch die Arbeitsmarktdaten der Stadt Halle sowie des Saalekreises:

ARBEITSMARKTDATEN STADT HALLE	(31.12.) 2021	(31.12.) 2020	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	9 606	10 626	-1 020
Arbeitslosenquote	8,1 %	9,1 %	-1,0 %
ARBEITSMARKTDATEN SAALEKREIS	(31.12.) 2021	(31.12.) 2020	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	5 618	6 311	-693
Arbeitslosenquote	5,8 %	6,5 %	-0,7 %

Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

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

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, in Teilsegmenten aber 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 haben 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 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt kommt insgesamt zu 3 Kernergebnissen:

- Die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wird sich reduzieren.
- Der Anteil an älteren Menschen in der Bevölkerung Sachsen-Anhalts wird sich erhöhen.
- Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) verringert sich langsamer als in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen.

Für die Städte Halle und Merseburg wird die folgende Entwicklung prognostiziert:

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	2019 (BASISJAHR)	2035	VERÄNDERUNG IN %
Stadt Halle	238 762	226 266	-5 %
Stadt Merseburg	33 873	31 912	-6 %

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

LAGEBERICHT

Wohnungsbestand der Genossenschaft

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten beträgt am Stichtag 31.12.2021 insgesamt 4 726, inkl. 18 Sondermieteinheiten. Die Sondermieteinheiten werden als gewerbliche Wohneinheit (11 WE), Gästewohnung (4 WE) und Musterwohnung (3 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2021	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2020	VERÄNDERUNG
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	2 163	2 253	-90
Halle-Rosengarten	903	923	-20
Halle-Südstadt	336	337	-1
Halle-Innenstadt	342	342	
Halle-Trotha	99	99	
HALLE GESAMT	3 843	3 954	-111
Merseburg	883	883	
GESAMTBESTAND	4 726	4 837	-111

Der Rückgang um 111 Wohnungseinheiten gegenüber dem 31.12. des Vorjahres resultiert aus dem Verkauf eines Objektes in Halle-Neustadt mit 84 Wohnungen, der Veräußerung von 20 Eigentumswohnungen im Wohngebiet Rosengarten und der baulichen Zusammenlegung von 7 Wohnungen. Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 26 Gewerbeeinheiten, 365 Garagen und 397 Stellplätze.

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vorjahresvergleich um 5 880 m² auf 299 900 m² vermindert.

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 Vermietungsgeschäft

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Die Anzahl der Leerwohnungen ist im Geschäftsjahr 2021 um 5 auf 248 gestiegen.

Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 5,2 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl der Leerwohnungen	248	243	282	282
Leerstand in %	5,2	5,0	5,8	5,9

Unterteilt nach Wohngebieten entwickelte sich der Leerstand differenziert:

LEERSTAND NACH WOHNGEBIETEN	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN 31.12.2021	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN 31.12.2020	LEERSTAND in %	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Halle-Neustadt	151	184	7,0	-33
Halle-Rosengarten	29	10	3,2	+19
Halle-Südstadt	30	23	8,9	+7
Halle-Innenstadt	4	0	1,2	+4
Halle-Trotha	2	0	2,0	+2
HALLE GESAMT	216	217	5,6	-1
Merseburg	32	26	3,6	+6
GESAMT	248	243	5,2	+5

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre konnte nicht fortgeführt werden. Der im Wohngebiet Halle-Neustadt ausgewiesene Rückgang um 33 Leerwohnungen berücksichtigt den Verkauf eines Objektes mit 17 Leerwohnungen zum Zeitpunkt des Besitzwechsels im Jahr 2021. In den übrigen Wohngebieten ist ein Anstieg um 38 Leerwohnungen zu verzeichnen. Neben dem Überangebot an Wohnungen mit vergleichbaren Ausstattungsstandards haben die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Mitarbeiter/innen der Genossenschaft (krankheitsbedingte Ausfallzeiten) einen großen Anteil an der Entwicklung der Leerwohnungen.

Vom Gesamtleerstand befinden sich ca. 64,5 % (2020: ca. 68 %) der Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten in der vierten bis sechsten Etage der Wohngebäude.

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 Vermietungsgeschäft

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 413 Wohnungskündigungen wirksam und 389 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen. Die Quote der Neuvermietungen sinkt auf 94,2 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	2021	2020	2019	2018
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN Kündigungsquote in %	413 8,7	391 8,1	385 8,0	413 8,6
ANZAHL DER VERGABEN Neuvermietungsquote in %	389 94,2	429 109,7	392 101,8	421 101,9

Insgesamt 160 Kündigungen und Vergaben (2020: 120) entstanden durch die Übertragung der Wohnung auf Nachmieter/innen bei Wohngemeinschaften, im Erbfall oder aus sonstigen Gründen ohne Leerstandzeitraum. Die gekündigten Wohnungen waren durchschnittlich über einen Zeitraum von 9,9 Jahren vermietet (2020: 12,0 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten beträgt im Geschäftsjahr 2021 Tsd. € 18.705,6 und ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 14,2 gestiegen. Somit konnte der mit den Verkäufen des aktuellen Geschäftsjahres verbundene Rückgang der Sollmiete in Höhe von Tsd. € 208,5 vollständig durch Mieterhöhungen, insbesondere bei Neuvermietung von hergerichteten Wohnungen, ausgeglichen werden. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen stieg gegenüber 2020 um 0,06 € auf 5,32 € / m²-Wohnfläche.

Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 13,4 auf Tsd. € 568,8 gesunken. Der Rückgang ist auf die Veräußerung einer Gewerbeimmobilie im Jahr 2020 zurückzuführen.

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen bezüglich der Sollmiete sinken aufgrund der im Jahresverlauf durchschnittlichen Anzahl von Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 45,7 auf Tsd. € 942,2. Der Anteil der Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderung beträgt 6,2 % (2020: 6,5 %) in Relation zur Sollmiete. Von den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres entfallen weitere Erlösschmälerungen in Höhe von Tsd. € 248,2 (2020: Tsd. € 267,2) auf Leerstände.

Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten inkl. Grundsteuer und Hauswartkosten sind im Geschäftsjahr 2021 um 7,0 % auf 2,13 € pro m² Wohn- und Nutzfläche gestiegen.

LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 Vermietungsgeschäft

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2021	2020
Kalte Betriebskosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	4.862,2 Tsd. € 1,34 €	4.714,7 Tsd. € 1,28 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	2.856,5 Tsd. € 0,79 €	2.588,4 Tsd. € 0,71 €

Die Forderungen aus Vermietung nach Wertberichtigung sind am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 38,1 auf Tsd. € 153,4 gesunken. Für nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 53,0 (2020: Tsd. € 67,6) neu gebildet.



LAGEBERICHT

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 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 2021 insgesamt Tsd. € 13.632,8:

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2021	2020	2019	2018
in Tsd €				
Instandsetzung	1.618,5	1.688,3	1.192,1	853,1
Ifd. Instandhaltung	864,6	922,6	987,5	827,9
Wartung	53,7	82,9	165,3	73,2
Herrichtung v. Leer-WE	2.462,6	2.746,8	3.009,2	2.649,1
Sonst. IH-Aufwand	312,2	311,4	242,0	243,9
INSTANDHALTUNG GESAMT	5.311,6	5.752,0	5.596,1	4.647,2
Modernisierung	8.321,2	2.397,9	9.000,2	7.399,4
GESAMT	13.632,8	8.149,9	14.596,3	12.046,6

Die Kosten der Modernisierung sind nachträgliche Herstellungskosten, die das Vermögen der Genossenschaft nachhaltig erhöhen. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahrs 2021 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 6.279,4, aktivierten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 41,8 und der Vorauszahlung auf Bauleistungen des zweiten Bauabschnitts der Bugenhagenstraße in Höhe von Tsd. € 2.000,0 zusammen.

Schwerpunkt der Investitionen war die äußere Erschließung sowie Rohbau, Fassadenbau und Dachabdichtung im zweiten Bauabschnitt der Bugenhagenstraße. In Kombination mit dem bereits sanierten Hochhaus entstehen bis Ende 2022 drei neue Stadthäuser mit insgesamt 42 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4 163 m². Das Garagendeck, die Freianlagen, die Gebäude sowie alle Wohnungen werden weitestgehend barrierefrei zugänglich sein. Weitere Maßnahmen war die Fortführung der Energierumstellung von Gas auf Fernwärme im Wohngebiet Rosengarten und der Ausbau der im Jahr 2019 erworbenen Gewerbeimmobilie Holzplatz 10 zum Verwaltungsstandort der BWG Service GmbH.

Die Finanzierung der Investitionskosten des Jahres 2021 erfolgte durch Eigenmittel und gewährten Fördermitteln in Höhe von Tsd. € 2,7.

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 2021

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. € 284,2 gesunken. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten in Höhe von 11.092 € pro Wohnung werden von durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Höhe von 6,37 € 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.



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. Beginnend im Jahr 2020 wurde der Geschäftsbetrieb neben dem Indoorspielplatz, der Vermietung von Räumlichkeiten und der 3D Blacklight Minigolfanlage um wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für die Immobilien der Genossenschaft erweitert.

Im Jahr 2021 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von Tsd. € 572,8 (2020: Tsd. € 462,9) und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 57,6. Durch die Schließung der Einrichtungen des Freizeitbereiches (Indoorspielplatz, Minigolfanlage) im ersten Halbjahr stehen den hohen Abschreibungen keine vergleichbaren Umsatzerlöse gegenüber. Im Berichtszeitraum hat sich das Anlagevermögen durch die planmäßigen Abschreibungen um Tsd. € 90,7 auf Tsd. € 308,4 vermindert und die Bilanzsumme sank um 15,6 % auf Tsd. € 493,4. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung wird der ausgewiesene Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorgetragen.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren durch die zwangsweise Schließung der Einrichtungen des Freizeitbereiches in hohem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der BWG Service GmbH zu verzeichnen. Durch die Erweiterung des Geschäftsbetriebes um Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung für die Genossenschaft sind trotz anhaltender Corona-Pandemie keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.



Theodor-Neubauer-Straße

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	2021	2020	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Anlagevermögen	184.443,1	181.057,2	+3.385,9
Umlaufvermögen			
- langfristig	42,8	1.415,3	-1.372,5
- mittelfristig	28,5	26,6	+1,9
- kurzfristig	7.135,9	9.937,8	-2.801,9
BILANZVOLUMEN	191.650,3	192.436,9	-786,6
Eigenkapital	128.200,5	123.226,2	+4.974,3
Fremdkapital			
- langfristig	60.327,8	66.951,9	-6.624,1
- mittelfristig	71,2	84,7	-13,5
- kurzfristig	3.050,8	2.174,1	+876,7
BILANZVOLUMEN	191.650,3	192.436,9	-786,6

Das Bilanzvolumen sank im Vergleich zum Vorjahr um einen Betrag in Höhe von Tsd. € 786,6 bzw. 0,4 %.

Im Anlagevermögen wirken den Zugängen aus Anschaffungskosten und nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt Tsd. € 8.402,8 die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 3.440,1 entgegen. Weitere außerordentliche Veränderungen im Anlagevermögen ergaben sich aus den Verkäufen in Höhe von Tsd. € 1.565,2. Die jährliche Neubewertung der Finanzanlagen zur Rückdeckung von Pensionszusagen ergab ebenfalls einen Abgang in Höhe von Tsd. € 11,6.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

Die Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Rückgang der flüssigen Mittel um Tsd. € 2.452,3 sowie der Verminderung der Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von Tsd. € 1.413,7 durch Gutschrift eines Tilgungszuschusses auf Kreditverbindlichkeiten.

Das Eigenkapital wurde durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von Tsd. € 5.251,5 und der Verringerung der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 277,2 weiter gestärkt.

Das langfristige Fremdkapital sinkt vor allem aufgrund von planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 5.222,6 und dem bewilligten Tilgungszuschuss in Höhe von 1.375,0. Gegenläufig wirken im kurzfristigen Bereich höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. 795,9.

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

VERMÖGENSLAGE	2021	2020	2019	2018
ANLAGENDECKUNGSGRAD				
Deckung des AV durch langfr. Kapit (%)	102,2	104,3	102,9	105,6
ANLAGENINTENSITÄT				
Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	92,6	90,8	91,9	90,1
EIGENKAPITALQUOTE				
Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	64,4	61,8	60,3	60,7
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	604,36	578,63	582,00	576,18
DURCHSCHNITTLICHE KREDITVERSCHULDUNG pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	199,60	217,34	224,93	223,77
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis FK geg. Kreditinst. zu Grundstücken mit Wohn-Geschäftsgebäuden (%)	33,0	37,6	38,6	38,8

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Entwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR		2021	2020
in Tsd €			
Periodenergebnis		5.251,5	2.954,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		3.440,1	3.463,3
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		0,0	-342,4
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen		-5,3	-109,9
+/- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.		-1.914,8	0,0
CASHFLOW NACH DVFA/SG		6.771,5	5.965,6
 CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		8.945,6	7.673,7
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-4.461,2	-2.193,7
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-6.936,7	-3.351,7
 VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		-2.452,3	+2.128,3
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES		6.427,8	8.880,1

Im Vorjahresvergleich steigt der Cashflow nach DVFA/SG um Tsd. € 805,9 und deckt rund das 1,3-fache der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die positive Entwicklung wird maßgeblich durch geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 440,4 und niedrigeren Zinsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 211,5 positiv beeinflusst.

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

FINANZLAGE	2021	2020	2019	2018
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	7,9	9,1	10,7	11,4
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	36,8	36,2	37,1	36,8
 TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung (Jahre)	1,3	1,2	1,1	1,3
 DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapital zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow (Jahre)	8,8	11,1	13,3	11,6



Ferdinand-Runge-Straße

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

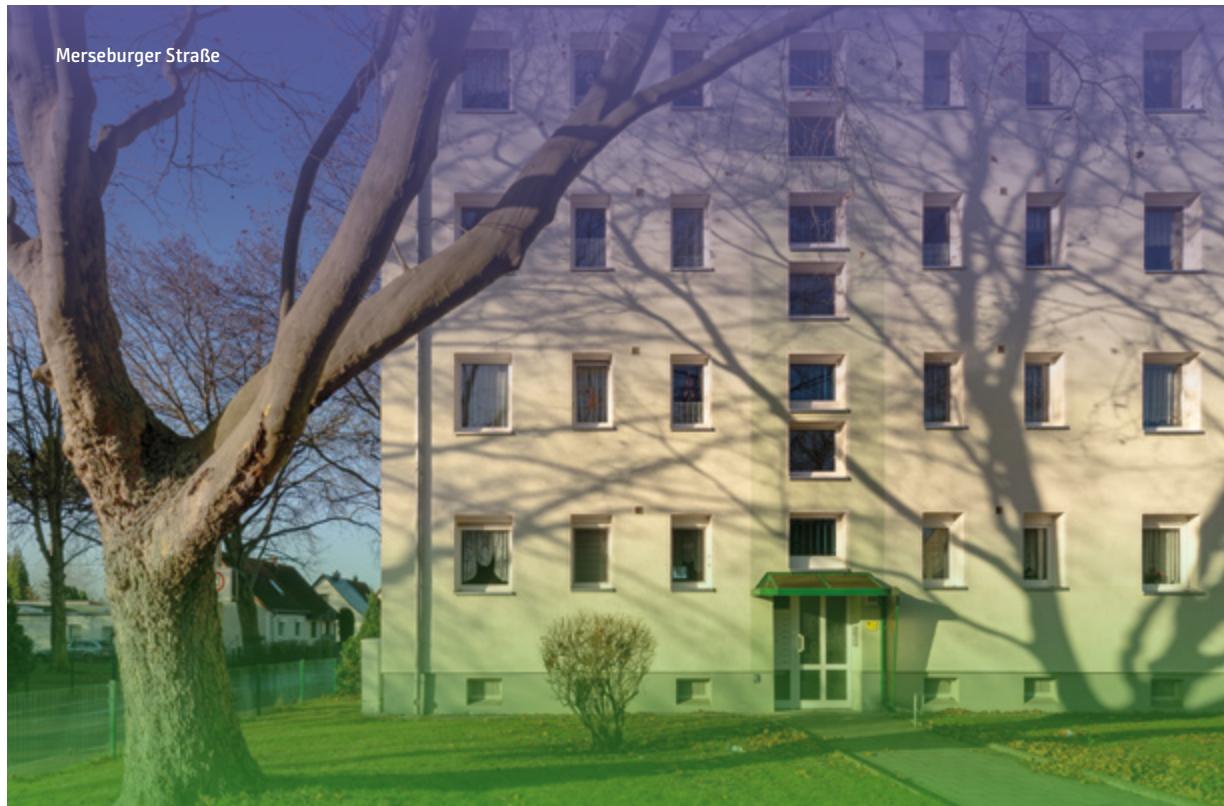
ERTRAGSLAGE	2021	2020	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.136,8	24.919,1	+217,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	614,6	696,4	-81,8
Bestandsveränderungen	433,7	220,1	+213,6
Aktivierte Eigenleistungen	41,8	49,8	-8,0
	26.226,9	25.885,4	+341,5
 Betriebskosten u. Grundsteuer	-7.908,1	-7.504,3	-403,8
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-5.311,6	-5.752,0	+440,4
andere Aufwendungen HBW	-235,0	-218,3	-16,7
Personalaufwand	-2.855,6	-2.957,7	+102,1
Abschreibungen	-3.440,1	-3.463,3	+23,2
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.438,2	-1.649,7	+211,5
Sonstige Aufwendungen	-1.611,8	-1.665,4	+53,6
Übrige sonstige Steuern	-0,9	-1,5	+0,6
	-22.801,3	-23.212,2	+410,9
 GESCHÄFTSERGEBNIS	3.425,6	2.673,2	+752,4
 Zinsergebnis	-2,2	23,6	-25,8
Neutrales Ergebnis	1.828,1	257,8	+1.570,3
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
 JAHRESÜBERSCHUSS	5.251,5	2.954,6	+2.296,9

- Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt Tsd. € 5.251,5 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2.296,9 erhöht. Dabei stieg das Geschäftsergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um Tsd. € 752,4. Bedeutsame Veränderungen werden nachstehend erläutert:
- Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 217,7 ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Abrechnung der Nebenkosten zurückzuführen. Aufgrund des Verkaufs von 104 Wohnungen steigt die jährliche Sollmiete durch Neuvermietung lediglich um Tsd. € 0,8 und die Erlösschmälerung sank um Tsd. € 46,2.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

- Für nachträgliche Herstellungskosten des Jahres 2021 wurden selbst erbrachte Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von Tsd. € 41,8 aktiviert.
- Der Aufwand der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Grundsteuer erhöht sich durch preis- und verbrauchsbedingte Änderungen um Tsd. € 403,8. Der hohe Anstieg hat ebenfalls Auswirkungen auf die Bestandsveränderungen.
- Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung sinkt im Geschäftsjahr 2021 um Tsd. € 440,4, insbesondere infolge geringerer Aufwendungen zur Herrichtung von Leerwohnungen.
- Der Personalaufwand sinkt durch die Veränderung der Vorstandsstruktur, der Übernahme eines Mitarbeiters in die BWG Service GmbH und allgemeiner Lohnanpassungen um Tsd. € 102,1.
- Der Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 211,5 ist die Folge von zinsgünstigen Kredit-Prolongationen und der fortschreitenden planmäßigen Tilgung.
- Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind die Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von Tsd. € 1.983,5 welcher durch den Verkauf der 104 Wohnungen erzielt wurde.



LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

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

GESCHÄFTSERGEBNIS NACH SPARTEN	2021	2020	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	3.964,7	3.159,1	+805,6
Verwaltungsbetreuung	-20,9	-18,9	-2,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-518,2	-467,0	-51,2
GESCHÄFTSERGEBNIS	3.425,6	2.673,2	752,4

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	2021	2020	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	3.964,7	3.159,1	+805,6
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.378,2	3.403,2	-25,0
abzüglich planmäßige Tilgungen	-5.222,6	-4.875,9	-346,7
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	2.120,3	1.686,4	+433,9
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	5.311,6	5.752,0	-440,4
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten	7.431,9	7.438,4	-6,5

Die positive Entwicklung des wirtschaftlichen und geldrechnungsmäßigen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist ebenfalls auf den Rückgang der Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Der Gewinn vor Abschreibung, Zinsen und Steuern (EBITDA) wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung hergeleitet und deckt den jährlichen Zinsaufwand um das rund 7,0-fache.

LAGEBERICHT

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

EBITDA	2021	2020
in Tsd €		
Jahresüberschuss	5.251,5	2.954,6
./. Zinsertrag u. Erträge aus Finanzanlagen	-8,1	-42,8
+ Zinsaufwand	1.448,5	1.668,9
./. Zuschreibungen	0,0	-342,4
+ Abschreibungen	3.440,1	3.463,3
GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)	10.132,0	7.701,6

Folgende Ergebnisse wurden in der Hausbewirtschaftung erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2021	2020	2019	2018
in Tsd €				
DURCHSCHNITTSMIETEN (Nutzungsart Wohnung) pro m ² Wohnfläche monatlich (€)	5,32	5,26	5,12	5,04
ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	6,2	6,5	6,7	6,6
KOSTEN INSTANDHALTUNG zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	17,54	18,79	18,59	15,68
KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELL.KOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	45,02	26,62	48,48	40,64
EIGENKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis zu EK (%)	4,1	2,4	1,7	2,2
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	3,4	2,3	1,9	2,3
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS VOR INSTANDHALTUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	24,54	24,30	22,72	21,75

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2021

VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (PROGNOSBERICHT)

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 Maßnahmen zur Portfolioerweiterung durch Neubau 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 2021

Die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele der Jahresplanung des Geschäftsjahres 2021 konnten mehrheitlich erreicht und durch Sondereffekte übertroffen werden:

GESCHÄFTSJAHR 2021	Plan 2021	Ist 2021	ABWEICHUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	3,9	5,3	+1,4
Liquidität	5,5	6,4	+0,9

Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2021 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von Mio. € 1,0. Die geplanten Maßnahmen der Bestandsimmobilien des bestätigten Objektplans 2021 konnten dabei vollumfänglich durchgeführt werden. Aus den Sachverhalten des neutralen Ergebnisses führten zusätzliche Gewinne aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von Mio. € 0,2 zu einer Ergebnisverbesserung.

Im Finanzplan haben darüber hinaus geringere stichtagsbezogene Ausgaben für investive Maßnahmen im Umfang von Mio. € 3,4 Einfluss auf das Liquiditätsergebnis. Die Abweichungen betreffen den zweiten Bauabschnitt der Bugenhagenstraße und den Ausbau der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10. Die zur Finanzierung im Jahr 2021 geplanten und bereits vertraglich gebundenen Darlehen in Höhe von Mio. € 4,6 wurden aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ebenfalls noch nicht abgerufen. Beide Sachverhalte wurden in der Planung des Geschäftsjahres 2022 berücksichtigt.

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2021

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.



LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2022

PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2022

Die Planung für das Geschäftsjahr 2022 beinhaltet neben den Vorgängen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auch Maßnahmen der nachhaltigen Entwicklung des Bestandsportfolios zur dauerhaften Sicherung der Vermietung, der Stärkung der Umsatzerlöse im Kerngeschäft und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft:

- Fortführung des II. Bauabschnitts auf der Grundstücksfläche Bugenhagenstraße und Sanierung der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10
- Energieträgerumstellung auf Fernwärme in weiteren Objekten des Wohngebietes Rosengarten und der Stadt Merseburg
- Verkauf von 14 Eigentumswohnungen im Wohngebiet Rosengarten und Beendigung der Wohneigentumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften

Die vom Aufsichtsrat der Genossenschaft bestätigten Planunterlagen schließen mit folgenden Jahresergebnissen:

GESCHÄFTSJAHR	IST 2021	PLAN 2022	ABWEICHUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	5,3	1,7	-3,6
Liquidität	6,4	5,6	-0,8

Der deutliche Rückgang des Jahresergebnisses resultiert aus den positiven Sondereffekten der Verkäufe im Vorjahr und geplanten höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2022 werden nur geringfügig steigende Mieteinnahmen in Höhe von Mio. € 18,2 erwartet. Dabei wirken dem Mietanstieg bei Neuvermietung die Abgänge der verkauften Wohnungen aus dem Jahr 2021 und 2022 entgegen. Die Gesamtsollmiete pro m² Wohn- und Nutzfläche steigt von 5,30 € im Jahr 2021 auf 5,38 €. Die geplante Erlösschmälerung für leerstandbedingte Ausfälle sind leicht rückläufig und betragen Mio. € 0,9. Die Erlösschmälerung inkl. Mietminderung und Mietverzicht haben einen Anteil von 6,0 % zur Sollmiete.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung werden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt Mio. € 7,2 aufgewendet. Die Vorhaben mit Modernisierungsanteil (Maßnahmen des bestätigten Objektplans) in Höhe von Mio. € 2,8 umfassen überwiegend energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, Instandsetzung von Treppenhäusern und barrierefreie Wohnungsmodernisierung im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 24,07 € pro m² Wohn- und Nutzfläche nach 17,54 € im Jahr 2021.

LAGEBERICHT

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2022

Neben der Instandhaltung und Instandsetzung fließen im Jahr 2022 Mio. € 7,4 in investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens. Die Finanzierung der Kosten des Vorjahres und des Planjahres erfolgt durch den Abruf von Fremdkapital in Höhe von Mio. € 7,5.

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.

Am Holzplatz 10 ist der weitere Ausbau der Geschäftsstelle der BWG Service GmbH geplant. Neben den Arbeiten an der Fassade und den Außenanlagen soll eine Fläche von 614 m² zur Vermietung in der Form von 133 Abstellboxen verschiedener Größen hergerichtet und ausgestattet werden. Die Gesamtinvestition im Jahr 2022 beträgt Mio. € 2,2 und soll mit Fremdkapital in Höhe von Mio. € 1,0 finanziert werden.

Die geplanten Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,3 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 2022 entsprechen 7,1 % der jährlichen Mieteinnahmen.

Die Kreditverschuldung steigt durch die Darlehensaufnahme und den planmäßigen Tilgungsleistungen um Mio. € 2,0 auf Mio. € 61,9. Pro m² Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies einen Anstieg der durchschnittlichen Verschuldung von 199,60 € im Jahr 2021 auf 206,96 € im Jahr 2022. Der zu leistende Kapitaldienst bindet ca. 37,2 % der jährlichen Mieteinnahmen.

Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen erzielt die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 Verkaufserlöse in Höhe von Mio. € 0,5 und Erträge aus Buchgewinnen in Höhe von Mio. € 0,3.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen der Planung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

LAGEBERICHT

Chancen und Risiken 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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- Die Sicherung angemessener Miethöhen wird insbesondere in den Großwohnsiedlungen durch das Überangebot gleichartiger Wohnungen beeinflusst. Gleichzeitig erleben wir seit Oktober 2021 drastisch steigende Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Gesamtmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können sinkende Mieteinnahmen und Erlösausfälle für die Genossenschaft resultieren.
- Insgesamt stellt die Unkalkulierbarkeit des Anstieges der Energiepreise insoweit ein tatsächliches Risiko dar, als dass die Genossenschaft als Vertragspartner der Energielieferanten auf der einen Seite ihre Zahlungsverpflichtungen zwingend einzuhalten hat, auf der anderen Seite aber nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die gestiegenen Energiepreise von allen Wohnungsnehmern/innen gezahlt werden können. Hieraus folgt, dass die Genossenschaft unter Umständen mit nicht unerheblichen Mehrbeträgen in Vorleistung zu gehen hat und folgend das Inkassorisiko vollständig zu tragen hat.
- 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 Bau-sektor 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.
- Zudem könnte der Ukraine-Krieg ferner zu Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte führen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.
- 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.

LAGEBERICHT

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- 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 könnten erneut stark eingeschränkt werden.
- 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.

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.

LAGEBERICHT

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- 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.
- Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den CO2 Ausstoß zu minimieren und den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.
- 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 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 3D Blacklight-Minigolfanlage zu einem zusätzlichen Serviceangebot an die Mitglieder der Genossenschaft und einer Steigerung des Bekanntheitsgrades in der Bevölkerung der Stadt Halle (Saale). Seit 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.

LAGEBERICHT

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Verwendung von Finanzinstrumenten

VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 verfügt die Genossenschaft über Kreditverbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 59,9:

KREDITVERBINDLICHKEITEN	2021	2020	2019	2018
in Mio. €				
DARLEHENSVALUTIERUNG	+0,0	+2,4	+7,4	+5,4
DARLEHENSTILGUNG	-6,6	-4,9	-4,6	-4,3
KREDITVERBINDLICHKEITEN	59,9	66,5	69,0	66,2
FREMDKAPITALKOSTENSATZ Zinsaufwand zu Restschuld der Objektfinanzierungsmittel (%)	2,27	2,44	2,74	2,93

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 31.12.2021 Tsd. € 1.840,8. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt Tsd. € 92,6 zu Gunsten der Bank.

Für das kommende Geschäftsjahr endet die Zinsbindung bei vier Darlehen in Höhe von Tsd. € 4.105,0, von denen drei Darlehen in Höhe von Tsd. € 2.365,1 zum gegenwärtigen Zeitpunkt prolongiert sind.

Großer Bunabrunnen im Rosengarten



BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

für das Geschäftsjahr 2021



»
40-47



MAX-HEDER-STRASSE



EMIL-FISCHER-STRASSE

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und traf die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Unsere Hoffnungen auf ein Ende der Coronapandemie haben sich in 2021 leider nicht erfüllt. Die Herausforderungen waren für jeden Einzelnen von uns sehr vielfältig und wegweisend. Mit den erreichten Ergebnissen unserer Arbeit sind wir unter den derzeitigen Bedingungen trotzdem zufrieden.

Der Aufsichtsrat war jederzeit arbeitsfähig und hat die ihm zugewiesenen Aufgaben gemäß Satzung im abgelaufenen Geschäftsjahr in vollem Umfang wahrgenommen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an der 67. ordentlichen Mitgliedervertreterversammlung teil, die im Jahr 2021 nur unter den festgelegten Hygieneregeln im Steintor – Variete durchgeführt werden konnte.

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

Ein Schwerpunkt war u.a. die weitere Senkung des Leerstandes, welcher leider nicht wie vorgesehen erreicht werden konnte.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat 6 Sitzungen durchgeführt. Die dafür notwendigen Unterlagen wurden fristgerecht und aussagekräftig vom Vorstand vorgelegt. Die Finanzkommission und die Kommission Bau und Werterhaltung beschäftigten sich im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen mit den Inhalten, berieten sie soweit notwendig gemeinsam mit dem Vorstand und leitenden Mitarbeitern und gaben ihr Votum gegenüber dem Plenum ab. Der Aufsichtsrat verfügte somit stets über ausreichende Sachinformationen und Urteilsfähigkeit für Beschlussfassungen.

Die Erfahrungen der Pandemie haben Vorstand und Aufsichtsrat bewogen für unsere Tochtergesellschaft, die Service GmbH, einen hauptamtlichen Geschäftsführer zu berufen.

Die Schaffung weiterer Geschäftsfelder der Service GmbH zur Verbesserung der wirtschaftlichen Widerstandskraft bei auftretenden Krisen, wie z. B. die pandemiebedingte Schließung von Erlebnishaus und Minigolfanlage, soll Verlustausfälle abfangen. Im Vordergrund stehen sowohl ingenieurtechnische Dienstleistungen, wie die Bauüberwachung z.B. für die Stadthäuser als auch operative und strategische bau-technische Vorhaben der Genossenschaft. Weiterhin ist der Aufbau eines genossenschaftseigenen Reinigungs- und Servicedienstes in Arbeit.

Der Aufsichtsrat hat in 2021 acht eigenständige Sitzungen durchgeführt. Er befasste sich u. a. mit der Festlegung und Abrechnung der leistungsabhängigen Vergütung für den Vorstand, der Zusammensetzung der Organe im Aufsichtsrat, welche durch unsere neuen Aufsichtsratsmitglieder Frau Olm und Herr Röder neu zu wählen waren.

Ein weiter Beratungspunkt war der Anstellungsvertrag für den nebenamtlichen Vorstand, Herr Weiß, welcher ab 01.Juli 2021 in den Vorstand wechselte.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an der Stimmabstimmung zur Mitgliedervertreterwahl teil.

Weiterhin wurde der Bau unserer drei neuen Stadthäuser im Parkviertel durch den Aufsichtsrat in den Beratungen besonders thematisiert. Aber auch vor Ort informierten sich die Aufsichtsratsmitglieder über den Baufortschritt der Stadthäuser. Der dazu geschlossene Bauvertrag wurde den Aufsichtsmitgliedern gemeinsam mit dem Vorstand durch Herrn RA Buschil, Fachanwalt für Baurecht, in einer Präsentation erläutert.

Der Bauausschuss befasste sich darüber hinaus mit den Objektplänen und der Realisierung der Baumaßnahmen, welche durch immer weiter steigende Baupreise und knappe Baustoffe in ihrer Fertigstellung erschwert sind. Er hat stichprobenartig die Objektpläne hinsichtlich der geplanten und tatsächlich angefallenen Kosten untersucht und bewertet.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Spezielle Schwerpunkte der Arbeit des Finanzausschusses waren die Prüfung der Erfüllung des Wirtschafts- und Finanzplanes 2021, des Jahresabschlusses 2021 und die Planung für das Jahr 2022.

Des Weiteren hat sich die Kommission mit der Prüfung der Nachvollziehbarkeit der Zu- und Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie mit den Kennziffern Anlagendeckung, Cashflow und Eigenkapitalquote beschäftigt.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sowie der Stetigkeitsgrundsatz beachtet wurden und der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Jahresabschluss 2021 lässt zudem erkennen, dass 2021 trotz pandemiebedingt schwierigen Rahmenbedingungen und Personalengpässen im Vermietungsbereich ein gutes Ergebnis erreicht werden konnte. Die vom Finanzausschuss vorgenommene Prüfung des wirtschaftlichen Ergebnisses für 2021 wurde dem Plenum des Aufsichtsrates berichtet. Das Plenum bestätigte die Feststellungen zum Jahresabschluss.

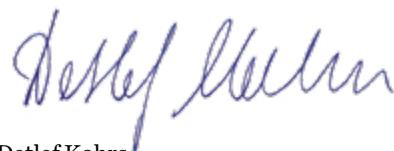
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zwischen den gemeinsamen Beratungen kontinuierlich über wesentliche Geschäftsvorgänge und anstehende Probleme der Genossenschaft unterrichtet.

Der Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaft hat die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2021 und der Geschäftsführung bestätigt. Die entsprechende Abschlussitzung des Aufsichtsrates mit den Wirtschaftsprüfern konnte auf Grund der veränderten Pandemiebestimmungen in diesem Jahr wieder vor Ort gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern durchgeführt werden.

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 vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern unserer Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat ausdrücklich für die Qualität der im Jahr 2021 geleistete Arbeit und die erzielten Ergebnisse unter den bekannten Bedingungen der Covid - 19 Pandemie. Allen Mitgliedervertretern gilt unser Dank und Anerkennung für ihre Bereitschaft, ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig zu sein.

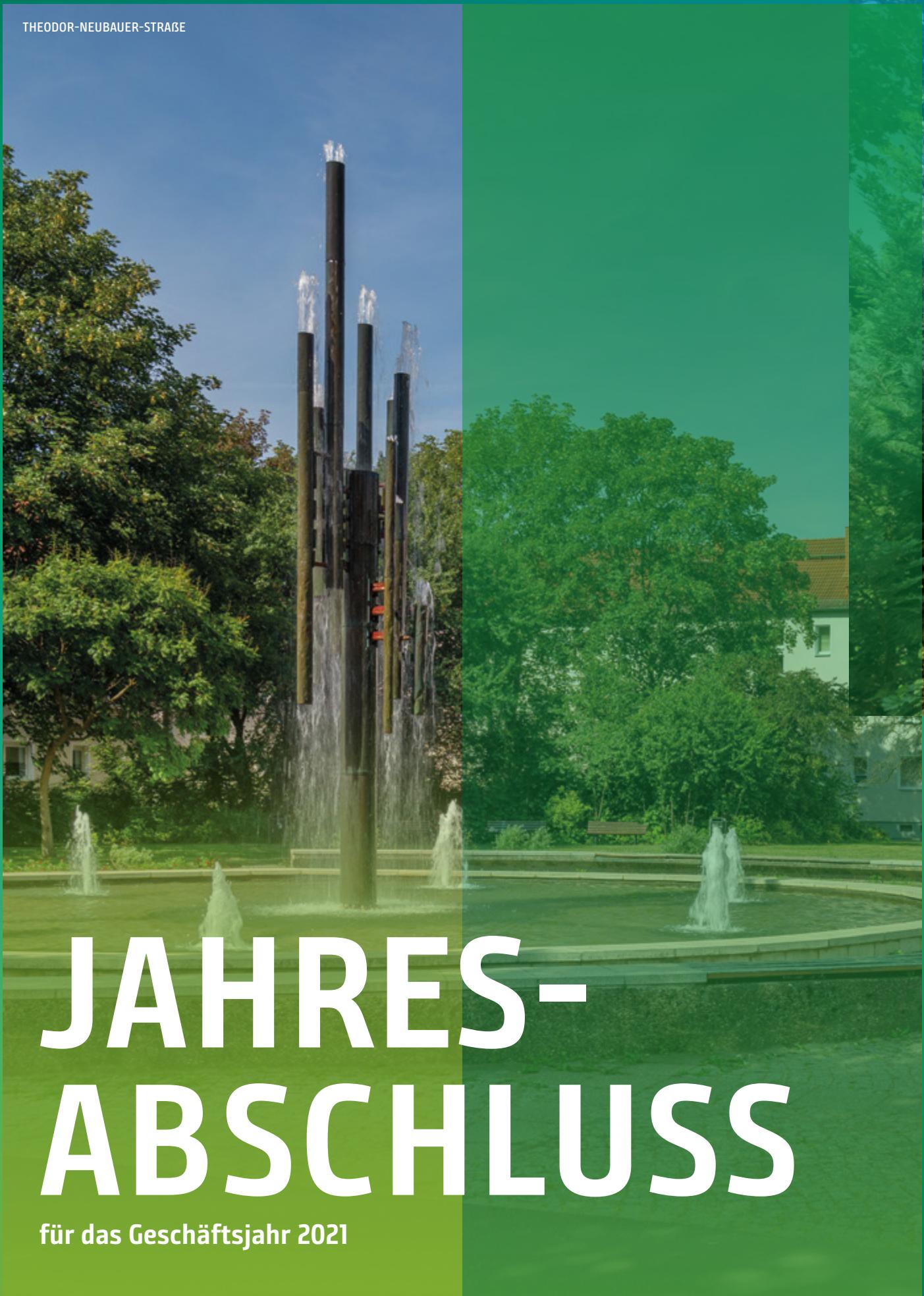
Halle, im Mai 2022



Detlef Kohrs
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2021



THEODOR-NEUBAUER-STRÄßE



»
44-61

MERSEBURGER STRÄßE



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bilanz per 31.12.2021 — Aktivseite

AKTIVSEITE	2021	Vorjahr
in €		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	76.020,71	105.271,48
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	164.406.985,24	168.597.011,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.069.004,20	7.706.008,86
3. Grundstücke ohne Bauten	2.068.674,92	2.864.524,10
4. Bauten auf fremden Grundstücken	62.313,79	68.804,88
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.943,63	480.850,42
6. Anlagen im Bau	6.713.554,76	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	630.252,45
8. Geleistete Anzahlungen	2.057.738,80	183.774.215,34
III. FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	320.000,00
2. Andere Finanzanlagen	272.846,00	592.846,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	184.443.082,05	181.057.199,07
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. ANDERE VORRÄTE		
1. Unfertige Leistungen	7.497.326,21	7.063.668,80
2. Andere Vorräte	26.852,86	27.132,51
3. Geleistete Anzahlungen	70.681,78	7.594.860,85
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	153.402,15	191.541,19
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.145,06	247.676,89
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.681,65	8.424,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	392.516,66	568.745,52
III. FLÜSSIGE MITTEL		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.427.827,13	8.880.145,77
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	14.591.433,50	18.333.584,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	113.082,66	109.826,83
BILANZSUMME	199.147.598,21	199.500.610,65

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bilanz per 31.12.2021 — Passivseite

PASSIVSEITE in €	2021		Vorjahr	
A. EIGENKAPITAL				
I. GESCHÄFTSGUTHABEN				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	352.147,42		640.068,81	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.598.887,14		6.585.834,36	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.045,00	6.957.079,56	8.405,00	
	€ 61.040,20		(99.034,23)	
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN				
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBiG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen	76.681.112,75		76.681.112,75	
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	4.514.210,08		3.988.210,08	
	€ 526.000,00		(296.000,00)	
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	40.048.071,30	121.243.394,13	35.322.591,34	
	€ 4.725.479,96		(2.658.582,52)	
III. BILANZGEWINN				
1. Jahresüberschuss	5.251.479,96		2.954.582,52	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.251.479,96	0,00	-2.954.582,52	
EIGENKAPITAL INSGESAMT	128.200.473,69		123.226.222,34	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen	453.345,00		460.872,00	
2. Sonstige Rückstellungen	201.389,19	654.734,19	138.320,48	
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.883.656,70		66.483.463,88	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.711.610,23		7.554.297,55	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.162,64		28.302,30	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.893.357,98		1.097.422,35	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.655,75		5.182,71	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 77.480,21	487.089,68	70.047.532,98	218.741,20	
			(107.983,04)	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	244.857,35		287.785,84	
BILANZSUMME	199.147.598,21		199.500.610,65	

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	2021	Vorjahr
in €		
UMSATZERLÖSE		
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.136.788,73	24.919.116,89
b. aus Betreuungstätigkeit	72.396,00	56.196,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.273,30	25.409.458,03
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	433.657,41	220.093,83
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	41.809,69	49.755,94
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2.325.450,13	843.535,98
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.973.886,28	12.979.819,93
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	53.164,69	13.027.050,97
ROHERGEBNIS	15.183.324,29	13.287.441,89
PERSONALAUFWAND		
a. Löhne und Gehälter	2.364.487,29	2.467.829,60
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	491.135,04	2.855.622,33
davon für Altersversorgung € 19.089,74		(12.765,75)
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.440.101,25	3.463.297,53
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	1.713.359,63	1.880.504,45
ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	10.258,52	13.133,66
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	-2.194,15	29.716,26
davon für Verwahrentgelt € 9.128,31		(1.649,15)
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	1.448.541,86	1.668.931,10
ERGEBNIS NACH STEUERN	5.733.763,59	3.452.148,69
Sonstige Steuern	482.283,63	497.566,17
JAHRESÜBERSCHUSS	5.251.479,96	2.954.582,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-5.251.479,96	-2.954.582,52
BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)	0,00	0,00

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

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 31.12.2021 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).

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 31.12.2021 eine Restnutzungsdauer zwischen 42 und 68 Jahren aus.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2021 über eine Restnutzungsdauer von 18,5 Jahren.

Bei Objekten, die nicht zum Kernbestand zählen, wurde zum 31.12.2021 eine Restnutzungsdauer zwischen 4 und 9 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 31.12.2021 noch bestehen. Eine Zuschreibung ergibt sich, wenn der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert am 31.12.2021 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 keinem Wohngebäude vorgenommen..
- 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.
- Neu erworbene, gebaute sowie grundhaft sanierte Geschäfts- und andere Bauten wurden mit 2,0 % auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

Der Abschreibung der übrigen gewerblich genutzten Gebäude wurde zum 31.12.2021 eine Restnutzungsdauer von 8 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.
 - Zu den Anlagen im Bau gehören Gebäude auf eigenem Grund und Boden, deren Herstellung zum Abschlussstichtag noch nicht beendet ist und dem dauerhaften Betrieb dienen sollen. Sie sind mit den angefallenen Herstellungskosten bilanziert und unterliegen noch nicht der Abschreibung.
 - 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 Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 41,8 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.
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.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2021 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 31.12.2021 in Höhe von Tsd. € 53,0 der Einzelwertberichtigung zugeführt. Zusätzlich wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von Tsd. € 37,6 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 2021

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. € 7.742,5 (Vorjahr Tsd. € 7.319,8) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für leerstandbedingten Ausfall wurden Wertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 245,2 vorgenommen.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in Höhe von Tsd. € 10,5 (Vorjahr: Tsd. € 1.379,7). 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 Durchschnittzinssatzes von 1,87 % (Ende Dezember 2021; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,35 % (Ende Dezember 2021; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB zum 31.12.2021 zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt Tsd. € 20,5.
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 2021 auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 7.603,5, für den Verkauf von zwei Eigentumswohnungen in Höhe von 100,0 Tsd. € und 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 I Seite 58 dargestellt.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:
 - Gewinne aus Anlageabgängen Tsd. € 1.914,8
 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. € 10,2 (Vorjahr: Tsd. € 14,8).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
 2. Es bestehen zum 31.12.2021 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. €	6.105,5
→ mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren	Tsd. €	901,2
→ mit einer Laufzeit über 5 Jahren	Tsd. €	1.712,9

Finanzielle Verpflichtungen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr bestehen für Bauinvestitionen in Höhe von Tsd. € 5.767,9 und für die Anschaffung anderer Anlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Tsd. € 86,6. Das zum Bilanzstichtag bestehende Bestellobligo ist durch Eigenmittel und die Aufnahme von Fremdkapital gedeckt.

3. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bestanden zum Stichtag Treuhandkonten in Höhe von Tsd. € 592,2. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankguthaben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 330,9.
 4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Am 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital der GmbH Tsd. € 253,3. Die GmbH erzielte 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 57,6. 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 2021

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)	10
GESAMT	55

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

STAND 01.01.2021	5 883
Zugang	333
Abgang	387
STAND 31.12.2021	5 829

Im Geschäftsjahr 2021 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 58 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren langjährig unbekannt verzogen und hatten zum Teil rückständige Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr von € 6.585.834,36 um € 13.052,78 auf € 6.598.887,14 erhöht.

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 bis 30.06.2021 (Vorstandsmitglied)	<i>Bauingenieur</i>
Weiß, Ekkehard ab 01.07.2021 (Vorstandsmitglied)	<i>Diplom Ökonom</i>

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kohrs, Hermann-Detlef	Vorsitzender	<i>Dipl. Wirtschafter*</i>
Steinhart, Anita	stellv. Vorsitzende	<i>Dipl. Geographin</i>
Bühligen, Jens <i>bis 31.12.2021</i>	Mitglied	<i>Oberbürgermeister Merseburg</i>
Lang, Steffen	Mitglied	<i>Betriebswirt des Handwerks</i>
Olm, Ina	Mitglied	<i>Verwaltungsangestellte</i>
Schmidt, Ingeburg	Mitglied	<i>Ingenieur für Wasserwirtschaft (FH)*</i>
Weiß, Ekkehard <i>bis 30.06.2021</i>	Mitglied	<i>Direktor und Regionalleiter Bank</i>
Röder, Jan <i>ab 28.06.2021</i>	Mitglied	<i>Vorstandsmitglied Bank</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 31.12.2021 Tsd. € 1.840.825,08.

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. € 92,6 (zu Gunsten der Bank).

2. In 2022 sind vier Darlehen in Höhe von Tsd. € 4.105,0 zur Prolongation fällig, von denen zum Bilanzstichtag 31.12.2021 noch kein Darlehen vorzeitig prolongiert war. Für Darlehen mit späterer Fälligkeit wurde ebenfalls noch keine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

3. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entspre-

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anhang

chenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch für die Wohnungswirtschaft in Gestalt von gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

4. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 5.251.479,96 neben der anteiligen Zuführung von mindestens 10 % in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von € 526.000,00, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 4.725.479,96 den anderen Ergebnisrücklagen zum 31.12.2021 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 02.05.2022



Lutz Haake



Ekkehard Weiß

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand gesamte AK / HK 01.01.2021	Zugänge gesamter AK/HK (+) 2021	Abgänge gesamter AK/HK (-) 2021	Umbuchungen gesamter AK/HK (+/-)	Stand gesamte AK / HK 31.12.2021
in €					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	405.582,61	36.570,31	0,00	0,00	442.152,92
<hr/>					
SACHANLAGEN	405.582,61	36.570,31	0,00	0,00	442.152,92
Grundstücke mit Wohnbauten	254.658.090,40	414.581,56	-3.584.659,25	25.575,66	251.513.588,37
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	10.575.659,43	485.988,08	0,00	14.425,42	11.076.072,93
Grundstücke ohne Bauten	4.487.693,89	0,00	0,00	-795.849,18	3.691.844,71
Bauten auf fremden Grundstücken	198.712,36	0,00	0,00	0,00	198.712,36
And. Anlagen, Betriebs- / Geschäftsausst.	1.218.698,65	80.449,05	-177.419,30	0,00	1.121.728,40
Anlagen im Bau	0,00	5.327.454,21	0,00	1.386.100,55	6.713.554,76
Bauvorbereitungskosten	630.252,45	0,00	0,00	-630.252,45	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.057.738,80	0,00	0,00	2.057.738,80
	271.769.107,18	8.366.211,70	-3.762.078,55	0,00	276.373.240,33
<hr/>					
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	284.475,00	0,00	-11.629,00	0,00	272.846,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	272.779.164,79	8.402.782,01	-3.773.707,55	0,00	277.408.239,25

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ABSCHREIBUNGEN

Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2021	Abschreibungen des GJ (-)	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Ab- schreibungen (-) per 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 01.01.2021
-300.311,13	-65.821,08	0,00	-366.132,21	76.020,71	105.271,48
-300.311,13	-65.821,08	0,00	-366.132,21	76.020,71	105.271,48
-86.061.078,52	-3.065.015,08	2.019.490,47	-87.106.603,13	164.406.985,24	168.597.011,88
-2.869.650,57	-137.418,16	0,00	-3.007.068,73	8.069.004,20	7.706.008,86
-1.623.169,79	0,00	0,00	-1.623.169,79	2.068.674,92	2.864.524,10
-129.907,48	-6.491,09	0,00	-136.398,57	62.313,79	68.804,88
-737.848,23	-165.355,84	177.419,30	-725.784,77	395.943,63	480.850,42
0,00	0,00	0,00	0,00	6.713.554,76	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630.252,45
0,00	0,00	0,00	0,00	2.057.738,80	0,00
-91.421.654,59	-3.374.280,17	2.196.909,77	-92.599.024,99	183.774.215,34	180.347.452,59
0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	272.846,00	284.475,00
-91.721.965,72	-3.440.101,25	2.196.909,77	-92.965.157,20	184.443.082,05	181.057.199,07

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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
	2021	59.883.656,70	5.466.902,90	20.366.001,42	34.050.752,38
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2020)	(66.483.463,88)	(6.625.025,92)	(20.965.018,33)	(38.893.419,63)
2. Erhaltene Anzahlungen	2021 (2020)	7.711.610,23 (7.554.297,55)	7.711.610,23 (7.554.297,55)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021 (2020)	65.162,64 (28.302,30)	65.162,64 (28.302,30)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021 (2020)	1.893.357,98 (1.097.422,35)	1.893.357,98 (1.097.422,35)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021 (2020)	6.655,75 (5.182,71)	6.655,75 (5.182,71)		
6. sonstige Verbindlichkeiten	2021 (2020)	487.089,68 (218.741,20)	487.089,68 (218.741,20)		
GESAMTBETRAG	2021 (2020)	70.047.532,98 (75.387.409,99)	15.630.779,18 (15.528.972,03)	20.366.001,42 (20.965.018,33)	34.050.752,38 (38.893.419,63)

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

per 31.12.2021

DAVON GESICHERT	BETRAG IN €
Art der Sicherung	
GRUNDSCHULD 2021	59.859.301,63
Abtretg. Miete / Pacht	0,00
GRUNDSCHULD 2020	(66.456.910,39)
Abtretg. Miete / Pacht	0,00

59.859.301,63
(66.456.910,39)

LISTE DER MITGLIEDERVERTRETER/-INNEN

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
D	6	Donath	Renate	Feigenweg 15	06122	Halle
	7	Dorn	Marion	Hemingwaystraße 18	06126	Halle
	8	Drechsel	Wolfgang	Emil-Fischer-Straße 14	06130	Halle
E	9	Engelhardt	Bettina	Veszpremer Straße 25	06130	Halle
	10	Erfurt	Hans-Joachim	Unstrutstraße 6	06122	Halle
F	11	Faethe	Hans-Joachim	Reinefarthstraße 105	06217	Merseburg
	12	Franz	Helmut	Bunastraße 8	06130	Halle
	13	Fremut	Lothar	Hallorenstraße 9	06122	Halle
	14	Frühauf	Dagmar	Hemingwaystraße 12	06126	Halle
G	15	Grün	Daniela	Franz-Lehmann-Straße 12	06130	Halle
	16	Gudat	Martina	Paul-Gerhardt-Straße 34	06217	Merseburg
H	17	Hecht	Sabine	Gerhard-Marcks-Straße 20	06124	Halle
	18	Hendreich	Siegfried	Theodor-Neubauer-Straße 5	06130	Halle
	19	Henf	Marita	Werner-Seelenbinder-Straße 15	06217	Merseburg
	20	Herrmann	Hartmut	Max-Heder-Straße 14	06130	Halle
	21	Hertel	Sandra	G.-Hertzberg-Straße 7	06110	Halle
	22	Hoffmann	Manfred	Ernst-Haeckel-Weg 2	06122	Halle
	23	Höfner	Edith	Werner-Seelenbinder-Straße 5	06217	Merseburg
K	24	Kerner	Karin	An der Magistrale 89	06124	Halle
	25	Kerner	Michael	An der Magistrale 89	06124	Halle
	26	Kleinert	Dagmar	Feigenweg 3	06122	Halle
	27	Köcke	Horst	Alfred-Brehm-Weg 2	06122	Halle
	28	Krauß	Roswitha	Ernst-Haeckel-Weg 10	06122	Halle
	29	Kupfer	Martin	Alfred-Brehm-Weg 5	06122	Halle
	30	Kürschner	Jens	Paul-Gerhardt-Straße 38	06217	Merseburg
L	31	Laubisch	Volker	Reinefarthstraße 101	06217	Merseburg
M	32	Machner	Hans-Dieter	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
	33	Matschi	Petra	Emil-Fischer-Straße 15	06130	Halle
	34	May	Thomas	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114	Halle

	35	Moche	Dieter	Gerhard-Marcks-Straße 12	06124	Halle
	36	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
0	37	Ohlig	Elke	Carl-Schurz-Straße 13	06130	Halle
	38	Opel	Sylvia	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130	Halle
R	39	Raeithel	Peter	Gerhard-Marcks-Straße 22	06124	Halle
	40	Rein	Axel	An der Magistrale 87	06124	Halle
	41	Rosipal	Michael	Werner-Seelenbinder-Straße 1	06217	Merseburg
	42	Roß	Rowitha	Akener Bogen 6	06124	Halle
S	43	Schmuck	Sophia	Alt-Friedrichsfelde 65a	10315	Berlin
	44	Sehmsdorf	Nathanael	Albert-Schweitzer-Str. 9	06114	Halle
	45	Streuber	Karin	Carl-Schorlemmer-Ring 41	06122	Halle
T	46	Theiß	Reinhard	Richard-Horn-Straße 1	06124	Halle
	47	Treß	Ingrid	Gustav-Bachmann-Straße 14	06130	Halle
V	48	Vietmeyer	Dr. Horst	Akener Bogen 8	06124	Halle
W	49	Wawrzetz	Günther	Reinefarthstraße 109	06217	Merseburg
	50	Wendrich	Klaus	Emil-Fischer-Straße 15	06130	Halle
	51	Winning	Beate	An der Magistrale 87	06124	Halle
Z	52	Zocholl	Daniela	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114	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.