

The logo consists of the letters 'BWG' in a bold, black, sans-serif font, centered within a yellow square. The square is positioned in the upper left corner of the page.

BWG

BWG Geschäftsbericht 2022

The background of the entire page is an aerial photograph of a modern residential development. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with light-colored facades and balconies. In the background, a taller, more complex building with a mix of white and grey sections is visible, topped with a telecommunications tower. The sky is blue with some clouds, and the overall scene is set in an urban environment with some greenery visible.

**Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.**

BWG Geschäftsbericht 2022

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

4	Allgemeine Unternehmensangaben
5	Organe der Genossenschaft
<hr/>	
8	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
8	Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
10	Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg
13	Wohnungsbestand der Genossenschaft
14	Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022
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 2022
30	Planung im Zeitraum bis 2023
32	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)
32	Risikomanagementsystem
32	Chancen und Risiken
<hr/>	
38	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022
<hr/>	
40	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022
42	Bilanz per 31.12.2022
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang
54	Anlage 1 – Anlagespiegel
56	Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel
58	Liste der Mitgliedervertreter

BWG – auf einen Blick

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen	Einheit	2022	2021
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 908	5 829
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,6	6,6
Wohnungsbestand	Anzahl	4 713	4 726
Leerstand	Prozent	4,8	5,2
Sollmiete	€/m² Whfl.	5,41	5,32
Gewerbeeinheiten	Anzahl	34	26
Garagen	Anzahl	365	365
Stellplätze	Anzahl	410	397
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	15,3	13,6
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	8,8	8,3
davon Instandhaltung	Mio €	6,5	5,3
Jahresüberschuss	Mio €	3,2	5,3
Geschäftsergebnis	Mio €	2,5	3,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	25,9	25,1
Bilanzsumme	Mio €	205,1	199,1
Anlagevermögen	Mio €	190,3	184,4
Eigenkapital	Mio €	131,4	128,2
Eigenkapitalquote	Prozent	64,1	64,4
Kapitaldienst zur Jahres-Istmiete	Prozent	36,4	36,8

Das Portfolio in Halle und Merseburg



Halle-Trotha

Uranusstraße 46 – 49
Köthener Straße 2 – 8

Halle-Giebichenstein

Richard-Wagner-Straße 45

Halle-Paulusviertel

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

Halle-Innenstadt

Kleine Klausstraße 3
Halberstädter Straße 7 – 11
Geseniusstraße 28 – 31
Röpziger Straße 11
Wittestraße 23

Geschäftsstelle

Hallorenring 8

Halle-Lutherviertel

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

Halle-Südstadt

Ouluer Straße 1 – 17
Veszpömer Straße 9 – 27
Grenobler Straße 27 – 37

Servicecenter Rosengarten

Carl-Schurz-Straße 12

Halle-Rosengarten

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

Halle-Neustadt

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

Servicecenter Halle-Neustadt

Neustädter Passage 16

Servicepunkt

An der Magistrale 87

BWG Erlebnishaus Indoorspielplatz,
5 Welten 3D Blacklight Minigolf,
BWG Box Selfstorage, me-energy Ladesäule
Holzplatz 10

Merseburg

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



BWG Geschäftsbericht 2022

**Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.**

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Herausgegeben im Juni 2023
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)
Hallenring 8
06108 Halle (Saale)

Gründung

27.04.1954

Kontakt

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

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

5 908 Mitglieder (Stand vom 31.12.2022)

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Lutz Haake

Ekkehard Weiß

Aufsichtsrat

Jan Röder (Vorsitzender)

Hermann-Detlef Kohrs (stellv. Vorsitzender)

Steffen Lang

Ina Olm

Ingeburg Schmidt

Anita Steinhart

Thomas Webel

Mitgliederversammlungen

52 Mitglieder, Amtszeit 2021 bis 2026 (siehe Seite 58 und 59)



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

Von der Idee zur Wirklichkeit

Ein grünes und klimabewusstes Wohnquartier entsteht

Das Parkviertel steht für das Konzept und den Anspruch unserer Genossenschaft an modernes und wegweisendes Wohnen. Dabei spielt das Wohnumfeld eine ebenso wichtige Rolle wie das Wohnen selbst. Ziel war es, eine innerstädtische Industriebrachfläche in ein grünes und klimabewusstes Wohnquartier mit zukunftsfähigen Konzepten des barrierefreien und damit generationsübergreifenden und smarten Wohnens zu entwickeln und insbesondere auch den zukünftigen Anforderungen an die Mobilität Rechnung zu tragen. Bei der Freiflächengestaltung haben wir Wert auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz gelegt. So wurden naturnahe Grünflächen geschaffen, um möglichst wenig Freifläche zu versiegeln. Diese Grünflächen vernetzen Lebensräume und fördern damit die Artenvielfalt. Zudem heizen sie sich weniger auf, speichern Wasser und lassen es kühlend verdunsten.

»
5-3
8



Lagebericht

Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie.

DEUTSCHLAND UND SACHSEN-ANHALT (Quelle: Pressemitteilungen)

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen und umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung, war in der Bundesrepublik Deutschland um 1,9 % höher als im Jahr 2021. Insbesondere einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. (Statistisches Bundesamt: Nr. 020 vom 13. Januar 2023)

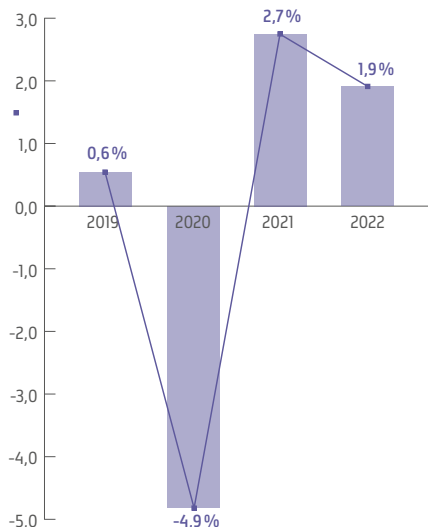
Auch in Sachsen-Anhalt wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,6 % gegenüber dem Vorjahr. (Statistisches Landesamt: Nr. 81/2023 vom 30. März 2023)

Das Finanzierungsdefizit des Staates liegt im Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) bei 101,3 Milliarden Euro. Insgesamt überlagerten die neuen Belastungen durch die Folgen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen. Das Defizit verringerte sich im Vorjahresvergleich um 32,9 Milliarden Euro. (Statistisches Bundesamt: Nr. 071 vom 24. Februar 2023)

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Die Jahresteuerrate lag damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Die hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von Preisanstiegen

für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Die hohen monatlichen Inflationsraten wurden 2022 zeitweise durch Entlastungsmaßnahmen abgemildert. Dazu gehörten neben dem 9-Euro-Ticket, dem Tankrabbat und dem Wegfall der EEG-Umlage auch die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für den Monat Dezember. (Statistisches Bundesamt: Nr. 022 vom 17. Januar 2023)

In Sachsen-Anhalt lag die Jahresdurchschnittsteuerrate bei 8,3 %. (Statistisches Landesamt: Nr. 7/2023 vom 13. Januar 2023)



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

Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) mitteilt, sanken die Reallöhne um durchschnittlich 3,1 % gegenüber 2021, nachdem sie sich bereits in den letzten beiden Krisenjahren rückläufig entwickelt hatten. Während im Jahr 2020 insbesondere der vermehrte Einsatz von Kurzarbeit zur negativen Reallohnentwicklung beigetragen hatte, zehrte 2021 und 2022 die hohe Inflation den Nominallohnanstieg (tatsächlich gezahltes Entgelt) auf.

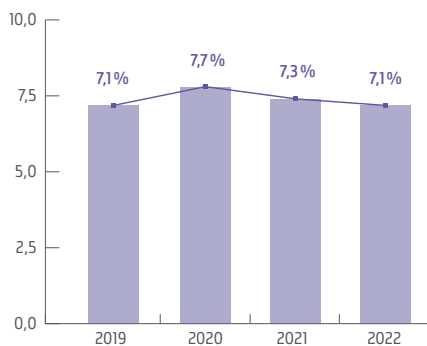
(Statistisches Bundesamt: Nr. 078 vom 01. März 2023)

Zum Ende des Jahres 2022 lebten in Sachsen-Anhalt rund 2.189,8 Tsd. Personen. Der Bevölkerungsanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt 0,9 %. Hauptursache für die Entwicklung war der hohe Zuzugsstrom aus der Ukraine. (Statistisches Landesamt: Nr. 6/2023 vom 13. Januar 2023)

Die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt stieg im Jahresdurchschnitt leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+0,2 %). Während die Dienstleistungsbereiche einen Zuwachs verzeichnen konnten (+0,5 %), gab es im Produzierenden Gewerbe (-0,7 %) Beschäftigungsverluste. (Statistisches Landesamt: Nr. 15/2023 vom 24. Januar 2023)

Der Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt bleibt stabil. Im Jahresdurchschnitt waren 78 000 Männer und Frauen ohne Arbeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2022 bei 7,1 Prozent, 0,2 Prozentpunkte niedriger als 2021. (Bundesagentur für Arbeit: RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 002/2023 vom 03. Januar 2023)

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt verzeichnet für das Jahr 2022 einen deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen um 16,1 % gegenüber 2021. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2022 um 18,5 % höher als im November 2021. (Statistisches Landesamt: Nr. 48/2023 vom 27. Februar 2023 und Nr. 420/2022 vom 22. Dezember 2022)



Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt sank 2022 um 0,2 %

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die Folgen prägen auch die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Für eine schnelle diplomatische Lösung bestehen derzeit keine Anzeichen. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können daher noch immer nicht verlässlich abgeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, der verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie der geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung werden voraussichtlich anhalten. 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	2022	2021	2020	2019
Stadt Halle (Quelle: www.halle.de)	244 099	240 116	239 870	240 931
Stadt Merseburg (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden)	33 948 (30.06.)	33 641	33 593	33 873

Zum Jahresende 2022 waren in der Stadt Halle (Saale) so viele Einwohner gemeldet, wie seit dem Jahr 2001 nicht mehr. Der Einwohnerzuwachs ist ausschließlich auf Zuzüge zurückzuführen, zum Beispiel der Ukraine. Die Geburtenzahl ist dagegen auf ein absolutes Tief herab gerutscht und ist geringer als die Anzahl der verstorbenen Menschen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft in beiden Städten die gültige Landesprognose für das Prognosejahr 2022.

Aufgrund der Betreuung der ukrainischen Arbeitslosen stieg die Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr. Dies bestätigen auch die Arbeitsmarktdaten der Stadt Halle sowie des Saalekreises:

ARBEITSMARKTDATEN STADT HALLE	(31.12.) 2022	(31.12.) 2021	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	10 315	9 606	+709
Arbeitslosenquote	8,6 %	8,1 %	+0,5 %
ARBEITSMARKTDATEN SAALEKREIS	(31.12.) 2022	(31.12.) 2021	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	6 010	5 618	+392
Arbeitslosenquote	6,3 %	5,8 %	+0,5 %

Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Lagebericht

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

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

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.

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 der Stadt Merseburg nicht nachhaltig verbessert. Ein flächenmäßiger Rückbau von Wohnungen, wie z. B. in Halle (Saale), ist in Merseburg 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. Nennenswerte Neubauaktivitäten haben ebenfalls nicht stattgefunden. Tendenziell ist in den vergangenen Jahren ein leichter Anstieg des Mietpreinsniveaus in den Bestandsimmobilien zu erkennen. Entscheidend für die weitere Entwicklung der Stadt Merseburg und den Wohnungsmarkt wird auch die Zukunft der beiden Chemie-Standorte Leuna und Buna.

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 Sachsens-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)	2022 (PROGNOSEJAHR)	2035 (PROGNOSEJAHR)	VERÄNDERUNG (ZUM BASISJAHR)
Stadt Halle	238 762	238 229	226 266	-5 %
Stadt Merseburg	33 873	33 700	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 Ausgabepreferenzen bestimmt.

Lagebericht

Wohnungsbestand der Genossenschaft

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten beträgt am Stichtag 31.12.2022 insgesamt 4 713, inkl. 16 Sondermieteinheiten. Die Sondermieteinheiten werden als gewerbliche Wohneinheit (11 WE), Gästewohnung (3 WE) und Musterwohnung (2 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2022	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2021	VERÄNDERUNG
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	2 161	2 163	-2
Halle-Rosengarten	893	903	-10
Halle-Südstadt	336	336	
Halle-Innenstadt	342	342	
Halle-Trotha	99	99	
HALLE GESAMT	3 831	3 843	-12
Merseburg	882	883	-1
GESAMTBESTAND	4 713	4 726	-13

Der Rückgang um 13 Wohnungseinheiten gegenüber dem 31.12. des Vorjahres resultiert aus der Veräußerung von 10 Eigentumswohnungen im Wohngebiet Rosengarten und der baulichen Zusammenlegung von 3 Wohnungen. Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 34 Gewerbeeinheiten, 365 Garagen und 410 Stellplätze.

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vorjahresvergleich um 955 m² auf 298 945 m² verringert.

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 Vermietungsgeschäft

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Die Anzahl der Leerwohnungen ist im Geschäftsjahr 2022 um 24 auf 224 gesunken. Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 4,8 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der Leerwohnungen	224	248	243	282
Leerstand in %	4,8	5,2	5,0	5,8

Unterteilt nach Wohngebieten entwickelte sich der Leerstand differenziert:

LEERSTAND NACH WOHNGBIETEN	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN		LEERSTAND in %	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
	31.12.2022	31.12.2021		
Halle-Neustadt	127	151	5,9	-24
Halle-Rosengarten	20	29	2,2	-9
Halle-Südstadt	35	30	10,4	+5
Halle-Innenstadt	4	4	1,2	
Halle-Trotha	1	2	1,0	-1
HALLE GESAMT	187	216	4,9	-29
Merseburg	37	32	4,2	+5
GESAMT	224	248	4,8	-24

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre konnte im Geschäftsjahr 2022 fortgeführt werden. Lediglich im Wohngebiet Südstadt und der Stadt Merseburg ist ein Anstieg um jeweils 5 Leerwohnungen zu verzeichnen. Der Rückgang von 24 Leerwohnungen im Wohngebiet Halle-Neustadt ist unter anderem auf die Intensivierung der Kooperation mit dem Universitätsklinikum zurückzuführen. In der Stadt Merseburg wurden insgesamt 10 Leerwohnungen an ein Unternehmen zur Unterbringung und Betreuung ukrainischer Flüchtlinge vermietet.

Vom Gesamt leerstand befinden sich ca. 59,8 % (2021: ca. 64,5 %) der Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten in der vierten bis sechsten Etage der Wohngebäude.

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 Vermietungsgeschäft

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 380 Wohnungskündigungen wirksam und 401 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen. Die Quote der Neuvermietungen beträgt 105,5 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	2022	2021	2020	2019
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN	380	413	391	385
Kündigungsquote in %	8,1	8,7	8,1	8,0
ANZAHL DER VERGABEN	401	389	429	392
Neuvermietungsquote in %	105,5	94,2	109,7	101,8

Insgesamt 147 Kündigungen und Vergaben (2021: 160) 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 9,8 Jahren vermietet (2021: 9,9 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten beträgt im Geschäftsjahr 2022 Tsd. € 18.802,0 und ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 96,4 gestiegen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Neuvermietung von hergerichteten Wohnungen. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen stieg gegenüber 2021 um 0,09 € auf 5,41 € / m²-Wohnfläche. Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um Tsd. € 0,5 auf Tsd. € 568,3 gesunken.

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen bezüglich der Sollmiete sinken aufgrund der im Jahresverlauf durchschnittlichen Anzahl von Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 15,0 auf Tsd. € 927,3. Der Anteil der Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderung beträgt 6,0 % (2021: 6,2 %) in Relation zur Sollmiete. Von den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres entfallen weitere Erlösschmälerungen in Höhe von Tsd. € 254,4 (2021: Tsd. € 248,2) auf Leerstände.

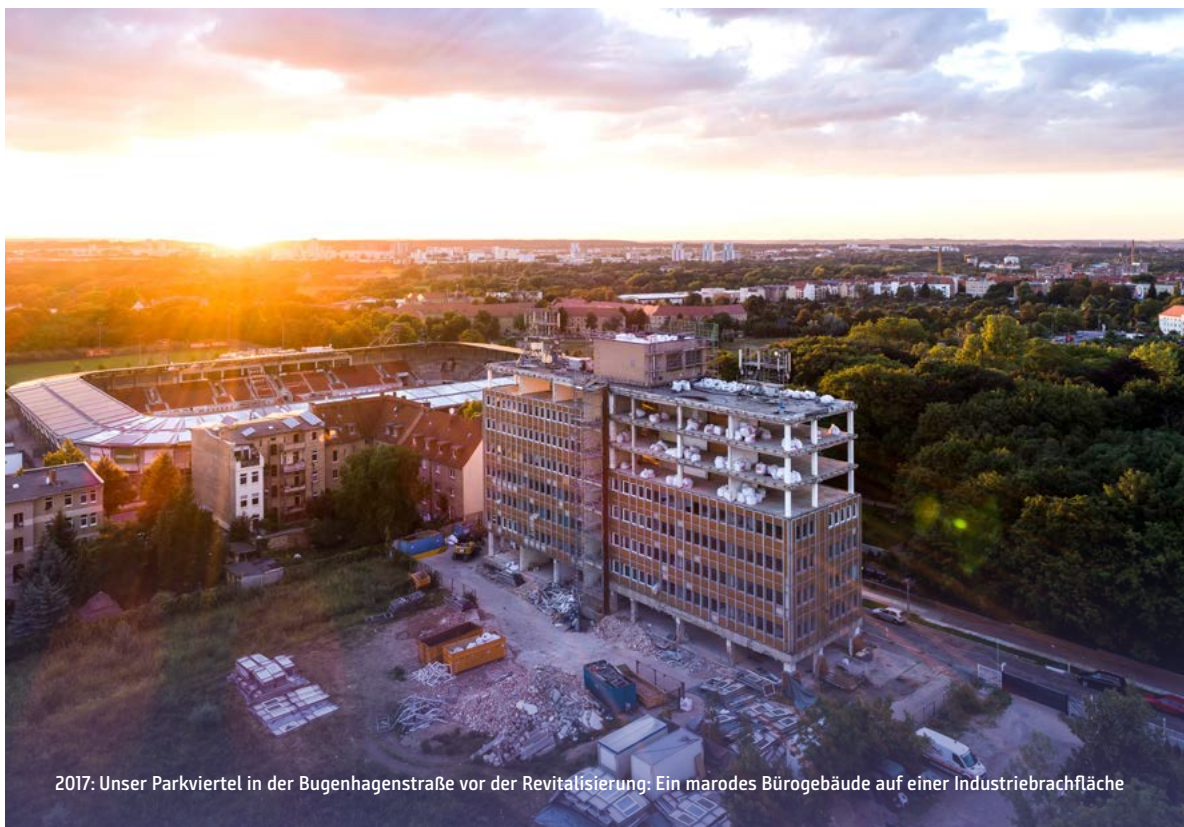
Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten inkl. Grundsteuer und Hauswartkosten sind im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der staatlichen Energiepreis-Förderungen und Erlasse um 5,0 % auf 2,02 € pro m² Wohn- und Nutzfläche gesunken.

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 Vermietungsgeschäft

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2022	2021
Kalte Betriebskosten pro m² Wohn-/ Nutzfläche	4.807,1 Tsd. € 1,34 €	4.862,2 Tsd. € 1,34 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohn-/ Nutzfläche	2.443,2 Tsd. € 0,68 €	2.856,5 Tsd. € 0,79 €

Die Forderungen aus Vermietung nach Wertberichtigung sind am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 22,8 auf Tsd. € 176,2 gestiegen. Für nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 41,2 (2021: Tsd. € 53,0) neu gebildet und in Höhe von Tsd. € 31,6 (2021: Tsd. € 37,6) direkt abgeschrieben.



2017: Unser Parkviertel in der Bugenhagenstraße vor der Revitalisierung: Ein marodes Bürogebäude auf einer Industriebrachfläche

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 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 2022 insgesamt Tsd. € 15.322,4. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und der Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von Mio. € 9,4.

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2022	2021	2020	2019
in Tsd €				
Instandsetzung	2.767,0	1.618,5	1.688,3	1.192,1
lfd. Instandhaltung	955,4	864,6	922,6	987,5
Wartung	23,2	53,7	82,9	165,3
Herrichtung v. Leer-WE	2.434,2	2.462,6	2.746,8	3.009,2
Sonst. IH-Aufwand	360,0	312,2	311,4	242,0
INSTANDHALTUNG GESAMT	6.539,8	5.311,6	5.752,0	5.596,1
Modernisierung	8.782,6	8.321,2	2.397,9	9.000,2
GESAMT	15.322,4	13.632,8	8.149,9	14.596,3

Die Kosten der Modernisierung sind nachträgliche Herstellungskosten, die das Anlagevermögen der Genossenschaft nachhaltig erhöhen. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2022 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 8.581,1, aktivierten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 41,5 und der Vorauszahlung auf Bauleistungen für das Objekt Holzplatz 10 in Höhe von Tsd. € 160,0 zusammen.

Schwerpunkt der Modernisierung waren der Fassadenbau, die Dachabdichtung sowie alle Ausbaugewerke des zweiten Bauabschnitts der Bugenhagenstraße. In Kombination mit dem bereits sanierten Hochhaus entstanden drei neue Stadthäuser mit insgesamt 42 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4 163 m². Die Gebäude, das Garagendeck und die Außenanlagen sind weitestgehend barrierefrei zugänglich. Alle Wohnungen konnten seit Mitte Januar 2023 den Mitgliedern übergeben werden.

Eine weitere Maßnahme der Modernisierung war die Fassadengestaltung, der Innenausbau und die Gestaltung der Außenanlagen der im Jahr 2019 erworbenen Gewerbeimmobilie Holzplatz 10. Neben dem BWG Erlebnishaus und der Minigolfanlage werden auf einer Fläche von ca. 970 m² individuelle Lagerboxen (Selfstorage) geschaffen, welche unseren Mitgliedern und Mietern einen neuen Service rund ums Wohnen bietet.

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022

Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten BWG Service GmbH

Mit dem Einbau von weiteren 25 Heizanlagen wurde im Wohngebiet Rosengarten und in Merseburg die Umstellung der Wärmeversorgung von Gas auf Fernwärme mit den örtlichen Stadtwerken fortgeführt.

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

Einen großen Anteil an der Instandhaltung und Instandsetzung bilden auch weiterhin die Kosten zur Herrichtung von Leerwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um Tsd. € 28,4 gesunken. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten in Höhe von 11.217 € pro Wohnung (2021: 11.092 €) werden von durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Höhe von 6,42 € pro m²-Wohnfläche (2021: 6,37 €/m²) refinanziert.

Die sonstigen Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die Aufwendungen aus Versicherungsschäden, der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen der Genossenschaft in den Wohneigentumsobjekten und dem Bereitschafts-Notdienst.



Service
GmbH

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 2022 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von Tsd. € 1.270,2 (2021: Tsd. € 572,8) und einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 118,1. Im Berichtszeitraum hat sich das Anlagevermögen durch die planmäßigen Abschreibungen um Tsd. € 41,8 auf Tsd. € 266,6 vermindert. Die Bilanzsumme stieg im selben Zeitraum um 29,4 % auf Tsd. € 638,3. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von Tsd. € 288,4. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung wird der ausgewiesene Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen.



Das Parviertel heute:

Aus dem maroden Bürogebäude wurde ein innovatives Wohnhochhaus. Das Gelände auf dem heute unsere neuen Stadthäuser stehen, ist Teil des Grundstückes auf dem sich ursprünglich eine Gießerei des Stammbetriebes VEB Pumpenwerke Halle (heute KSB) befand.

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	2022	2021	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Anlagevermögen	190.305,2	184.443,1	+5.862,1
Umlaufvermögen			
- langfristig	42,2	42,8	-0,6
- mittelfristig	53,0	28,5	+24,5
- kurzfristig	7.691,2	7.135,9	+555,3
BILANZVOLUMEN	198.091,6	191.650,3	+6.441,3
Eigenkapital	131.387,6	128.200,5	+3.187,1
Fremdkapital			
- langfristig	62.618,3	60.327,8	+2.290,5
- mittelfristig	74,3	71,2	+3,1
- kurzfristig	4.011,4	3.050,8	+960,6
BILANZVOLUMEN	198.091,6	191.650,3	+6.441,3

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft stieg im vergangenen Geschäftsjahr um 3,4 % und lag per 31.Dezember 2022 bei Tsd. € 198.091,6.

Im Anlagevermögen wirken den Zugängen aus Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt Tsd. € 9.164,1 die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 3.460,7 und Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von Tsd. € 35,5 entgegen. Bei zwei Verkaufsobjekten in Halle-Neustadt wurde eine Zuschreibung in Höhe von Tsd. € 501,7 vorgenommen. Die Gründe für die in Vorjahren durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung waren entfallen. Es bestand ein Wertaufholungsgebot. Weitere außerordentliche Veränderungen im Anlagevermögen ergaben sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen in Höhe von Tsd. € 269,1 und von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Tsd. € 11,2. Die jährliche Bewertung der Finanzanlagen zur Rückdeckung von Pensionszusagen sowie die umsatzsteuerliche Neubewertung einer geleisteten Anzahlung auf einen partiell steuerpflichtigen Bereich mindert das Anlagevermögen ebenfalls um Tsd. € 27,1.

Die Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 362,9 durch Gutschriften der Jahresverbrauchsabrechnungen für Wärmelieferung. Die flüssigen Mittel haben sich um einen Betrag in Höhe von Tsd. € 138,7 erhöht.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

Das Eigenkapital wurde durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von Tsd. € 3.212,8 und der Verringerung der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 25,7 weiter gestärkt.

Das langfristige Fremdkapital steigt vor allem aufgrund der Darlehensaufnahme für Baumaßnahmen in Höhe von Tsd. € 9.400,0. Gegenläufig wirken die planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 5.361,6 und eine geleistete Sondertilgung in Höhe von Tsd. € 1.739,9.

KREDITVERBINDLICHKEITEN	2022	2021	2020	2019
DARLEHENSVALUTIERUNG in Tsd. €	9.400,0	0,0	2.395,0	7.396,0
DARLEHENSTILGUNG in Tsd. €	-7.101,5	-6.597,6	-4.875,9	-4.630,9
RESTSCHULD AM 31.12. in Tsd. €	62.157,8	59.859,3	66.456,9	68.937,8

Die Veränderung im kurzfristigen Bereich resultiert aus der Verrechnung der Unfertigen Leistungen (Betriebskosten) mit den erhaltenen Anzahlungen. Der Saldo erhöht sich um Tsd. € 832,5 und führt zu hohen Guthaben nach der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2022.

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

VERMÖGENSLAGE	2022	2021	2020	2019
ANLAGENDECKUNGSGRAD				
Deckung des AV durch langfr. Kapit (%)	101,9	102,2	104,3	102,9
ANLAGENINTENSITÄT				
Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	92,8	92,6	90,8	91,9
EIGENKAPITALQUOTE				
Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	64,1	64,4	61,8	60,3
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	625,44	604,36	578,63	582,00
DURCHSCHNITTliche KREDITVERSCHULDUNG pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	207,92	199,60	217,34	224,93
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis FK geg. Kreditinst. zu Grundstücken mit Wohn-Geschäftsbauten (%)	33,2	33,0	37,6	38,6

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Entwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR	2022	2021
in Tsd €		
Periodenergebnis	3.212,8	5.251,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.460,7	3.440,1
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-501,7	0,0
+ Abschreibungen auf Finanzanlagen	35,5	0,0
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	-5,3
+/- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	0,0	-1.914,8
CASHFLOW NACH DVFA/SG	6.207,3	6.771,5
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.791,5	8.945,6
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-8.900,8	-4.461,2
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	1.248,0	-6.936,7
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	+138,7	-2.452,3
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES	6.566,5	6.427,8

Im Vorjahresvergleich sinkt der Cashflow nach DVFA/SG um Tsd. € 564,2 und deckt das 1,2-fache der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Entwicklung wird maßgeblich durch höhere Instandhaltungsaufwendungen im Umfang von Tsd. € 1.228,2 beeinflusst.

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

FINANZLAGE	2022	2021	2020	2019
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	6,9	7,9	9,1	10,7
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	36,4	36,8	36,2	37,1
TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung (Jahre)	1,2	1,3	1,2	1,1
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapital zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow (Jahre)	10,0	8,8	11,1	13,3



Um keinen wertvollen Wohnraum zu verlieren, stellen die Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnungen dar von dem aus alle weiteren Räume oder Balkone bzw. Terrassen erreicht werden. Durch die eingesparten Flurflächen konnten die Räume großzügiger dimensioniert werden.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

ERTRAGSLAGE	2022	2021	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.850,7	25.136,8	+713,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	735,1	614,6	+120,5
Bestandsveränderungen	-533,5	433,7	-967,2
Aktiviert Eigenleistungen	41,5	41,8	-0,3
	26.093,8	26.226,9	-133,1
Betriebskosten u. Grundsteuer	-7.490,0	-7.908,1	+418,1
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-6.539,8	-5.311,6	-1.228,2
andere Aufwendungen HBW	-250,7	-235,0	-15,7
Personalaufwand	-2.803,6	-2.855,6	+52,0
Abschreibungen	-3.460,7	-3.440,1	-20,6
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.261,5	-1.438,2	+176,7
Sonstige Aufwendungen	-1.783,6	-1.611,8	-171,8
Übrige sonstige Steuern	-0,5	-0,9	+0,4
	-23.590,4	-22.801,3	-789,1
GESCHÄFTSERGEBNIS	2.503,4	3.425,6	-922,2
Zinsergebnis	14,1	-2,2	+16,3
Neutrales Ergebnis	695,3	1.828,1	-1.132,8
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	3.212,8	5.251,5	-2.038,7

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 beträgt Tsd. € 3.212,8 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2.038,7 verringert. Bedeutsame Veränderungen werden nachstehend erläutert:

- Der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 713,9 ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Abrechnung der Nebenkosten zurückzuführen. Aus dem laufenden Geschäft erhöhte sich die jährliche Sollmiete überwiegend durch Neuvermietung um Tsd. € 95,8 und die Erlösschmälerung sank durch die Entwicklung der Leerstände um Tsd. € 42,2.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

- Die Veränderung der anderen Umsatzerlöse und Erträge in Höhe von Tsd. € 120,5 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Versicherungserstattungen aufgrund der im Geschäftsjahr eingetretenen Schäden.
- Der Aufwand der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Grundsteuer sinkt durch staatliche Fördermaßnahmen auf Energiekosten und durch weitere preis- und verbrauchsbedingte Änderungen um Tsd. € 418,1. Der Rückgang hat ebenfalls Auswirkungen auf die Bestandsveränderungen.
- Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung steigt im Geschäftsjahr 2022 um Tsd. € 1.228,2, insbesondere infolge höherer Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsanteil.
- Der Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 176,7 ist die Folge von zinsgünstigen Kredit-Prolongationen, der fortschreitenden planmäßigen Tilgung sowie der getätigten Sondertilgung.
- Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind die Erträge aus Zuschreibung bei zwei Verkaufsobjekten in Höhe von Tsd. € 501,7 und Buchgewinne aus Anlagenverkäufe in Höhe von Tsd. € 210,2, welche durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und von Betriebs- und Geschäftsausstattung 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	2022	2021	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	3.035,8	3.964,7	-928,9
Verwaltungsbetreuung	1,5	-20,9	+22,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-533,9	-518,2	-15,7
GESCHÄFTSERGEBNIS	2.503,4	3.425,6	-922,2

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	2022	2021	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	3.035,8	3.964,7	-928,9
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.386,6	3.378,2	+8,4
abzüglich planmäßige Tilgungen	-5.361,6	-5.222,6	-139,0
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	1.060,8	2.120,3	-1.059,5
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	6.539,8	5.311,6	+1.228,2
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten	7.600,6	7.431,9	+168,7

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird belastet durch die hohen Instandhaltungskosten des Jahres 2022 und sinkt gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 1.059,5. Vor Instandhaltungskosten verbleibt ein Ergebnis in Höhe von Tsd. € 7.600,6, welches gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um Tsd. € 168,7 bedeutet.

Der Gewinn vor Abschreibung, Zinsen und Steuern (EBITDA) wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung hergeleitet und deckt den jährlichen Zinsaufwand um das rund 5,9-fache.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

EBITDA	2022	2021
in Tsd €		
Jahresüberschuss	3.212,8	5.251,5
./ . Zinsertrag u. Erträge aus Finanzanlagen	-22,3	-8,1
+ Zinsaufwand	1.269,7	1.448,5
+ Abschreibungen auf Finanzanlagen	35,5	0,0
./ . Zuschreibungen	-501,7	0,0
+ Abschreibungen	3.460,7	3.440,1
GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)	7.454,7	10.132,0

Folgende Ergebnisse wurden in der Hausbewirtschaftung erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2022	2021	2020	2019
in Tsd €				
DURCHSCHNITTSMIETEN (Nutzungsart Wohnung) pro m² Wohnfläche monatlich (€)	5,41	5,32	5,26	5,12
ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	6,0	6,2	6,5	6,7
KOSTEN INSTANDHALTUNG zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	21,74	17,54	18,79	18,59
KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELL.KOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	51,07	45,02	26,62	48,48
EIGENKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis zu EK (%)	2,4	4,1	2,4	1,7
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	2,2	3,4	2,3	1,9
GELDRÉCHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS VOR INSTANDHALTUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	25,38	24,54	24,30	22,72

Lagebericht

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2022

VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (PROGNOSEBERICHT)

Maßgebend für die zukünftige Geschäftspolitik der Genossenschaft wird eine weitere nachfrageorientierte und wettbewerbsgerechte Entwicklung des Wohnungsportfolios sowie die Erweiterung des Serviceangebotes für die Mitglieder und Mieter.

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 2022

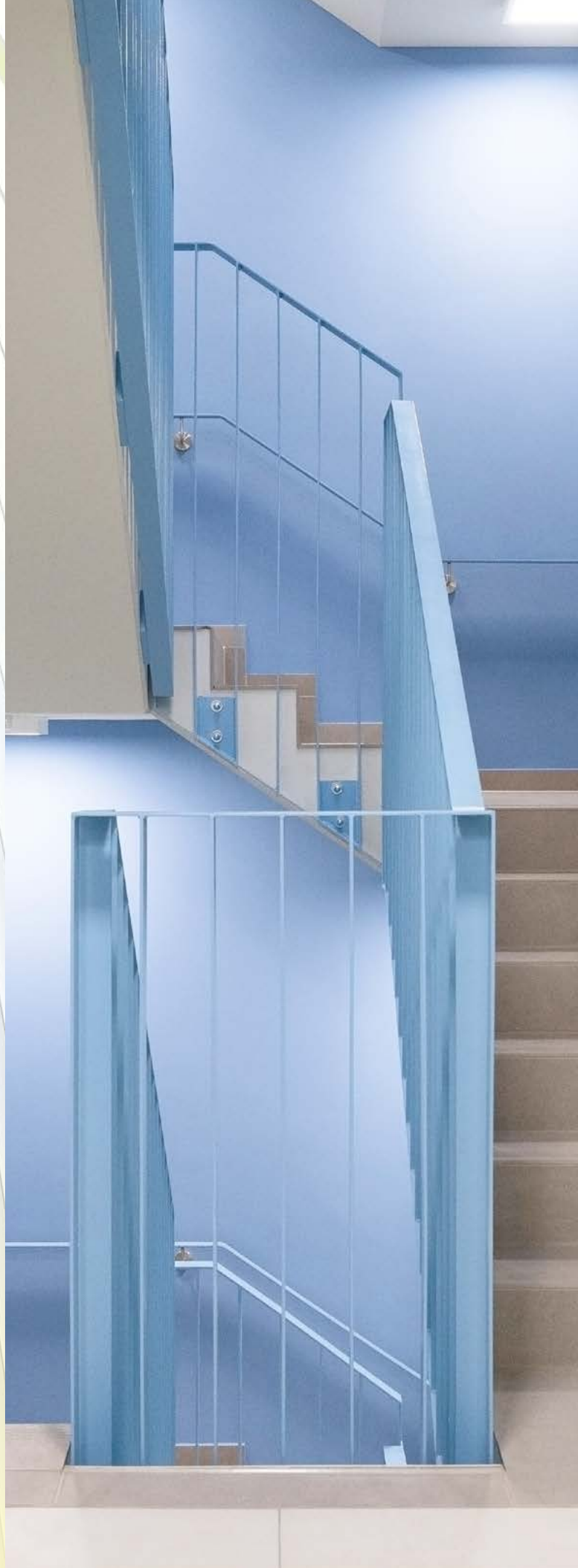
Die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele der Jahresplanung des Geschäftsjahres 2022 konnten mehrheitlich erreicht und durch Sondereffekte übertroffen werden:

GESCHÄFTSJAHR 2022	Plan 2022	Ist 2022	ABWEICHUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	1,7	3,2	+1,5
Liquidität	5,6	6,6	+1,0

Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2022 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von Mio. € 0,7. Dabei wurden alle geplanten Maßnahmen der Bestandsimmobilien des bestätigten Objektplans 2022 vollständig und abschließend bearbeitet. Aus den Sachverhalten des neutralen Ergebnisses führten zusätzliche Gewinne aus Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Höhe von Mio. € 0,5 zu einer Ergebnisverbesserung.

Im Finanzplan haben darüber hinaus höhere stichtagsbezogene Ausgaben für investive Maßnahmen im Umfang von Mio. € 1,7 Einfluss auf das Liquiditätsergebnis. Die Abweichungen entstanden durch eine zeitliche Kostenverschiebung des zweiten Bauabschnitts der Bugenhagenstraße und durch zusätzliche Leistungen beim Ausbau der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10. Die zur Finanzierung im Jahr 2022 geplante Darlehensaufnahme wurde den Investitionskosten angepasst und um Mio. € 1,9 erhöht.

Die gesamtgesellschaftlichen Folgen des Kriegs in der Ukraine und der Corona-Krise hatten auch Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft. Sie betrafen allgemeine Preissteigerungen und in Einzelfällen Mietausfälle. Insgesamt betrachtet wurden die wirtschaftlichen Ergebnisse in noch beherrschbaren Maßen beeinflusst.



Auch von Innen sind unser Wohnhochhaus und die Stadthäuser ein Blickfang.
Die Farbgestaltung dient der Orientierung und Individualisierung der Gebäude.

Lagebericht

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2023

PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2023

Die Planung für das Geschäftsjahr 2023 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:

- Fertigstellung der Maßnahmen an den Objekten Holzplatz 10 und zweiter Bauabschnitt Bugenhagenstraße
- Verkauf von einem Wohngebäude in Halle-Neustadt und 3 Eigentumswohnungen im Wohngebiet Rosengarten
- Neuvermietung und Bewirtschaftung der Stadtvillen in der Bugenhagenstraße

Die aktuellen Planunterlagen schließen mit folgenden Jahresergebnissen:

GESCHÄFTSJAHR	IST 2022	PLAN 2023	VERÄNDERUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	3,2	3,6	+0,4
Liquidität	6,6	9,0	+2,4

Im Geschäftsjahr 2023 plant die Genossenschaft den Verkauf eines Wohngebäudes mit 120 Wohnungen und einer Wohnfläche von 6 633 m² im Wohngebiet Halle-Neustadt. Das Objekt wurde Mitte der 90er Jahre grundhaft saniert, verfügt über 6 Etagen und weist über Jahre einen strukturellen Leerstand, vorwiegend in den oberen Etagen, aus. Die Möglichkeiten des Einbaus von Aufzügen wurden geprüft und sind aufgrund des Bautyps nicht mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten möglich. Der Kaufpreis entspricht dem 14-fachen der aktuellen Istmiete und übersteigt den bilanzierten Buchwert um Mio. € 2,8.

Die Mieteinnahmen steigen im Planjahr voraussichtlich um Mio. € 0,5 auf Mio. € 18,7. Dabei wirken dem Mietanstieg durch die Erstvermietung der Stadtvillen in der Bugenhagenstraße und der laufenden Neuvermietung die Abgänge der verkauften Wohnungen aus dem Jahr 2022 und 2023 entgegen. Die geplante Sollmiete von Mio. € 20,1 entspricht 5,62 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (2022: 5,39 €/m²). Die Erlösschmälerung für leerstandbedingte Ausfälle, Mietminderungen und Mietverzicht beträgt Mio. € 1,3 (2022: 1,2 Mio. €) und hat einen Anteil von 6,6 % zur Sollmiete (2022: 6,0 %). Der Anstieg resultiert aus der zeitlich koordinierten Erstvermietung der Stadtvillen.

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2023

Für die Instandhaltung und Instandsetzung sollen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt Mio. € 7,8 (2022: 6,5 Mio. €) aufgewendet werden. Die Vorhaben mit Modernisierungsanteil (Maßnahmen des bestätigten Objektplans) in Höhe von Mio. € 3,2 umfassen überwiegend energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, Instandsetzung von Treppenhäusern und barrierefreie Wohnungsmodernisierung im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 26,34 € pro m² Wohn- und Nutzfläche nach 21,74 € im Jahr 2022.

Neben der Instandhaltung und Instandsetzung fließen im Jahr 2023 Mio. € 1,0 in investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens zur Fertigstellung der Neubauten in der Bugenhagenstraße und der Gewerbeimmobilie am Holzplatz. Zur Finanzierung der Kosten des laufenden Jahres und der bereits in Vorjahren durchgeführten Arbeiten erfolgt der Abruf eines bereits vertraglich gebundenen Darlehens in Höhe von Mio. € 1,5.

Die geplanten Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,3 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Zinsaufwendungen des Jahres 2023 entsprechen 6,7 % der jährlichen Mieteinnahmen (2022: 6,9 %).

Die Kreditverschuldung sinkt durch die Darlehensaufnahme und den planmäßigen Tilgungsleistungen um Mio. € 3,8 auf Mio. € 58,3. Pro m² Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies einen Rückgang der durchschnittlichen Verschuldung von 207,92 € im Jahr 2022 auf 196,85 € im Jahr 2023. Der zu leistende Kapitaldienst bindet ca. 35,2 % der jährlichen Mieteinnahmen (2022: 36,4 %).

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

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 2035 und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Halle (Saale) machen deutlich, dass in den Großwohnsiedlungen ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist. Der hohe Altersdurchschnitt der Mitglieder und Mieter der Genossenschaft spiegelt die für Sachsen-Anhalt typische Entwicklung wider. Schwerpunkt innerhalb des Risikomanagementsystems bleibt die Analyse der Entwicklung des Leerstandes, um frühzeitig Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes einleiten zu können.

- 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 Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können sinkende Mieteinnahmen und Erlösausfälle für die Genossenschaft resultieren.
- In Folge des seit Februar 2022 andauernden Krieges in der Ukraine ergeben sich voraussichtlich weiterhin Beeinträchtigungen der gesamtwirtschaftlichen Lage. Insbesondere das Risiko steigender bzw. auf einem hohen Niveau verbleibender Energiepreise und der Wegfall staatlicher Fördermaßnahmen ist einschlägig. Die Genossenschaft geht durch Abschlagszahlungen an die Versorgungsunternehmen in Vorleistung und trägt das Inkassorisiko gegenüber den Mitgliedern und Mietern.
- Die technischen Anforderungen an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren immer weiter gestiegen und führen zusammen mit der Entwicklung der Material- und Rohstoffpreise sowie tariflicher Lohnabschlüsse im Bausektor zu einem kontinuierlichen und überdurchschnittlichen Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten. Darüber hinaus ist insbesondere bei der Auftragsvergabe größerer Baumaßnahmen der Fachkräftemangel im Handwerk deutlich spürbar.
- Die zweite Sanierungswelle erfordert von der Genossenschaft hohe Investitionen. Der nächste Sanierungszyklus umfasst die Instandsetzung verschlissener Bauteile und die Optimierung der Gebäude an die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Barrierereduzierung, energetischer Gebäudestandards und Digitalisierung. Die Möglichkeiten der Mietanpassungen sind hingegen durch die geänderten mietrechtlichen Vorschriften des Erhöhungsanspruchs bei Modernisierung, des fehlenden qualifizierten Mietspiegels und der Haushaltseinkommen unserer Mitglieder und Mieter stark begrenzt.
- Steigende Zinsen und sich verändernde Kapitalmarktbedingungen erschweren die Finanzierung der Maßnahmen. 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. Für das kommende Geschäftsjahr endet die Zinsbindung bei zwei Darlehen in Höhe von Mio. € 3,3, welche zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht prolongiert sind.

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 Durchführung zahlreicher Vorhaben im gesamten Stadtgebiet angekündigt. Dagegen führen unzureichende städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere in den Großwohnsiedlungen, neben dem Überangebot von Wohnraum zu städtebaulichen und sozialen Missständen. Beides wird auch Auswirkungen auf die Vermietungssituation der Genossenschaft haben.
- Die sich aus der Klimapolitik des Bundes ergebenden wirtschaftlichen Belastungen können derzeit noch nicht belastbar eingeschätzt werden. Gleiches gilt für die sich abzeichnenden weiteren Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen an Mieterhöhungen zu Lasten der Immobilienwirtschaft.

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

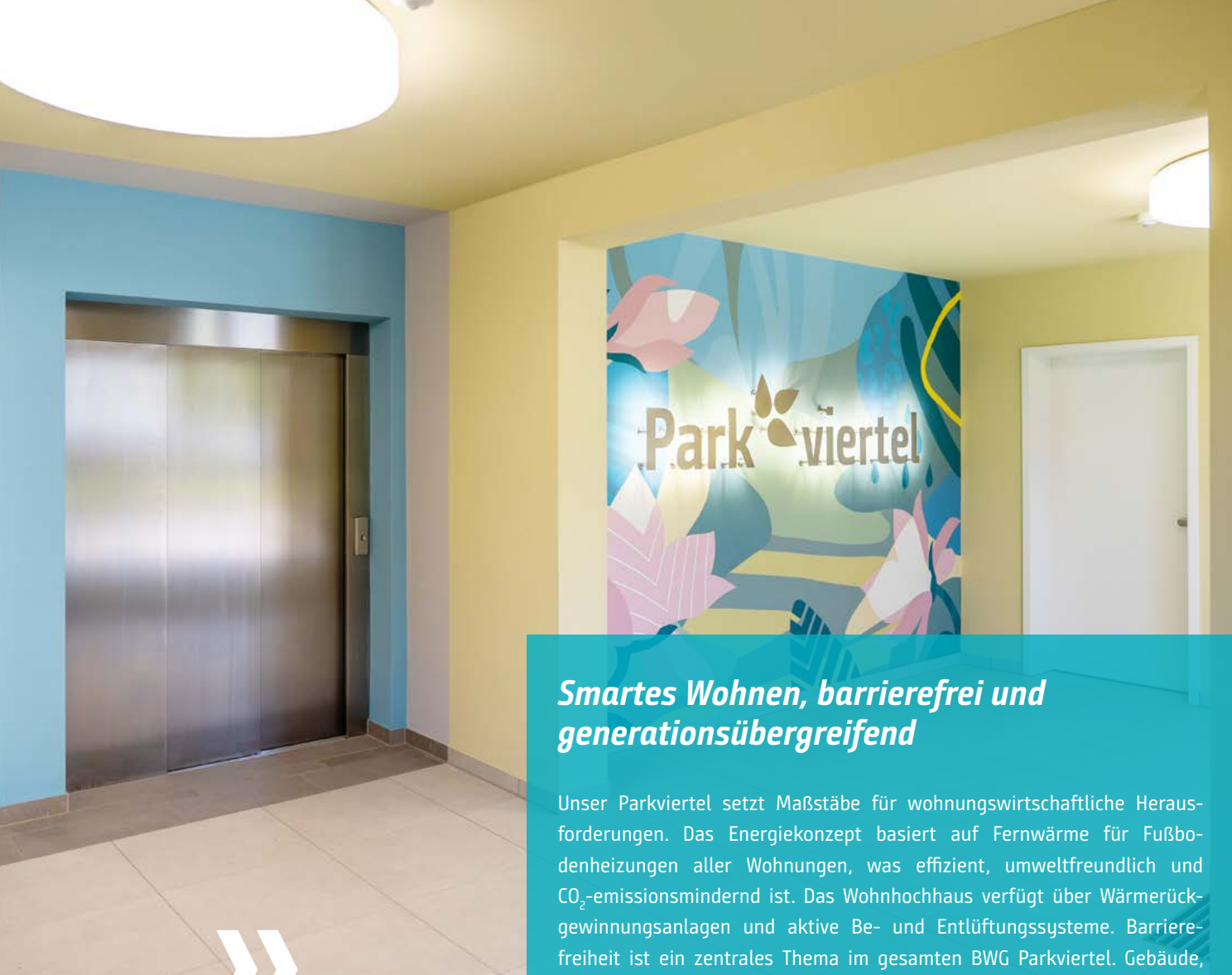
- Die Modernisierung der Kernbestände ist bezogen auf den Zustand der Errichtung überwiegend abgeschlossen. Die Mittel zur Herrichtung von Leerwohnungen sind grundsätzlich vorhanden und können über die realisierten Miethöhen langfristig refinanziert werden. Spezielle Umbaumaßnahmen und Servicedienstleistungen zielen darauf, den Mitgliedern ein langes Wohnen bei der Genossenschaft zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch Neuvermietungen auch eine Verjüngung der Mitgliedschaft erreicht.
- Die Kernbestände in Halle-Neustadt, Halle-Süd und Halle-Trotha bieten gute Wohnqualität zu mittleren und moderaten Mieten. Die Sozialstruktur unserer Mitglieder und Mieter ist insgesamt als positiv einzuschätzen. Die früher oft als nachteilig bewerteten geringen Wohnflächen der Wohnungen erweisen sich zunehmend als Vermietungsvorteil im Hinblick auf die sinkende Haushalts- und Einkommensentwicklung weiter Teile der halleschen Haushalte.
- Die Fertigstellung der barrierefreien, energieeffizienten und modernen Wohnungen in der Bugenhagenstraße haben das Wohnungsportfolio der Genossenschaft nachhaltig erweitert und bieten vielfältige Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wohngebietes 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. Gemeinsam mit den Stadtwerken werden Strategien erarbeitet, weitere Objekte an das Fernwärmenetz anzuschließen, um einen Beitrag zum klimafreundlichen Heizen zu leisten.
- 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 Blacklight-Minigolfanlage zu einem zusätzlichen Serviceangebot für 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.

A photograph of a modern, bright interior space. On the left, a large set of floor-to-ceiling windows and a glass door is open, revealing a balcony with a metal railing and a view of a residential neighborhood with red-roofed buildings under a blue sky with clouds. The room has light-colored walls, a wooden parquet floor, and a white door frame leading to another room. The image is framed by a teal-to-blue gradient overlay.

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2022



Smartes Wohnen, barrierefrei und generationsübergreifend

Unser Parkviertel setzt Maßstäbe für wohnungswirtschaftliche Herausforderungen. Das Energiekonzept basiert auf Fernwärme für Fußbodenheizungen aller Wohnungen, was effizient, umweltfreundlich und CO₂-emissionsmindernd ist. Das Wohnhochhaus verfügt über Wärmerückgewinnungsanlagen und aktive Be- und Entlüftungssysteme. Barrierefreiheit ist ein zentrales Thema im gesamten BWG Parkviertel. Gebäude, Wohnungen, Freianlagen und die Hausmüllentsorgung sind konsequent barrierefrei gestaltet. Alle Wohnungen in Hochhaus und Stadthäusern sind von der Tiefgarage aus mit dem Aufzug erreichbar.

Das am 01. Januar 2023 offiziell in die Nutzung gegangene Parkviertel ist heute generationsübergreifend das Zuhause von 92 Familien.

»
39
3
8
3



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

In 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie 6 separaten Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft, dem Immobilienportfolio, den Investitionsprogrammen, der Instandhaltung und Modernisierung sowie der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben. Besondere Aufmerksamkeit wurde dabei dem Neubauprojekt Bugenhagenstraße in Halle gewidmet. Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich darüber hinaus in mehreren Besichtigungsterminen vor Ort über den jeweiligen Umsetzungsstand diverser Maßnahmen informiert. Die Sichtung aller Liegenschaften erfolgte im Rahmen einer Liegenschaftstour. Durch mündliche Berichte des Vorstands hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. Seine Prüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Insgesamt hat der Jahresabschluss der BWG zum 31.12.2022, d. h. 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. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zutreffend dargestellt. Der Jahresabschluss weist einen Gewinn in Höhe von 3.212,8 TEUR aus.

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der

Buchführung, des Geschäftsberichts und der Geschäftsführung geprüft und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2022 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Geschäftsbericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht für das Jahr 2022 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 3.212,8 TEUR zu beschließen und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Halle, den 24.05.2023



Jan Röder
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Park vier

Mit bunten, von der Natur inspirierten Wandbildern des halleschen Künstlers Sven Gutzeit zieht der Park auch in die Hauseingänge der Stadthäuser ein.

Jahresab- schluss

für das Geschäftsjahr 2022



Unsere Immobilie auf dem Holzplatz

2022 begannen die Bauarbeiten an unserem neuen Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder. Auf dem Holzplatz, der schon unser BWG Erlebnishaus und das 5 Welten 3D Blacklight Minigolf beherbergt, entstand die BWG Box. Der erste genossenschaftliche Selfstorage Halles verfügt über 129 Lagerboxen, die zwischen 1 und 12 m² groß sind.



42-57 »

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz per 31.12.2022 — Aktivseite

AKTIVSEITE	2022	Vorjahr
in €		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	28.020,56	76.020,71
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	161.946.537,39	164.406.985,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.967.671,37	8.069.004,20
3. Grundstücke ohne Bauten	2.068.674,92	2.068.674,92
4. Bauten auf fremden Grundstücken	55.822,70	62.313,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	126.335,43	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.667,21	395.943,63
7. Anlagen im Bau	14.898.462,38	6.713.554,76
8. Geleistete Anzahlungen	308.967,49	189.742.138,89
III. FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	320.000,00
2. Andere Finanzanlagen	215.009,00	535.009,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	190.305.168,45	184.443.082,05
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. ANDERE VORRÄTE		
1. Unfertige Leistungen	6.963.837,28	7.497.326,21
2. Andere Vorräte	8.558,54	26.852,86
3. Geleistete Anzahlungen	58.160,04	7.030.555,86
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	176.225,42	153.402,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.098,94	9.145,06
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.115,60	13.681,65
4. Sonstige Vermögensgegenstände	755.400,57	984.840,53
III. FLÜSSIGE MITTEL		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.566.486,38	6.427.827,13
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	14.581.882,77	14.591.433,50
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	168.382,69	113.082,66
BILANZSUMME	205.055.433,91	199.147.598,21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz per 31.12.2022 — Passivseite

PASSIVSEITE	2022		Vorjahr
in €			
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.207,19		352.147,42
2. der verbleibenden Mitglieder	6.605.159,06		6.598.887,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 49.409,63	7.130,00	6.931.496,25	6.045,00 (61.040,20)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen	76.681.112,75		76.681.112,75
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 322.000,00	4.836.210,08		4.514.210,08 (526.000,00)
3. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.890.750,61	42.938.821,91	124.456.144,74	40.048.071,30 (4.725.479,96)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.212.750,61		5.251.479,96
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-3.212.750,61	0,00	-5.251.479,96
EIGENKAPITAL INSGESAMT	131.387.640,99		128.200.473,69
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	431.862,00		453.345,00
2. Sonstige Rückstellungen	211.426,83	643.288,83	201.389,19
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.157.851,02		59.883.656,70
2. Erhaltene Anzahlungen	8.010.614,51		7.711.610,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.653,39		65.162,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957.826,60		1.893.357,98
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.470,06		6.655,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 115.002,24	518.469,87	72.782.885,45	487.089,68 (77.480,21)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	241.618,64		244.857,35
BILANZSUMME	205.055.433,91		199.147.598,21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022	2022	Vorjahr
in €		
UMSATZERLÖSE		
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.850.715,55	25.136.788,73
b. aus Betreuungstätigkeit	84.404,00	72.396,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	231.916,90	26.167.036,45
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	-533.488,93	433.657,41
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	41.520,75	41.809,69
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	1.233.151,06	2.325.450,13
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.800.051,50	12.973.886,28
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	26.291,05	13.826.342,55
ROHERGEBNIS	13.081.876,78	15.183.324,29
PERSONALAUFWAND		
a. Löhne und Gehälter	2.325.995,65	2.364.487,29
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	477.609,25	2.803.604,90
davon für Altersversorgung € 7.183,55		(19.089,74)
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.460.744,20	3.440.101,25
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	1.841.784,26	1.713.359,63
ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	0,00	10.258,52
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	22.255,64	22.255,64
davon für Verwahrtgelt € 1.592,56		(9.128,31)
ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN	35.542,05	0,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	1.269.678,78	1.305.220,83
ERGEBNIS NACH STEUERN	3.692.778,23	5.733.763,59
Sonstige Steuern	480.027,62	482.283,63
JAHRESÜBERSCHUSS	3.212.750,61	5.251.479,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-3.212.750,61	-5.251.479,96
BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)	0,00	0,00

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

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 31.12.2022 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 in der aktuellen Fassung) 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. Die planmäßigen Abschreibungen werden grundsätzlich linear vorgenommen. 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 31.12.2022 eine Restnutzungsdauer zwischen 41 und 67 Jahren aus.
 - Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2022 über eine Restnutzungsdauer von 17,5 Jahren.
 - Bei Objekten, die nicht zum Kernbestand zählen, wurde zum 31.12.2022 eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren zu Grunde gelegt.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

- 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 31.12.2022 noch bestehen. Eine Zuschreibung ergibt sich, wenn der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert am 31.12.2022 liegt. Die Zuschreibung erfolgt dabei jedoch höchstens auf den sich planmäßig ergebenden Buchwert, wenn keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden wäre.
- Eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB auf den Gebäudewert in Höhe von Tsd. € 501,7 wurde bei zwei Objekten des Wohngebiets Halle-Neustadt durchgeführt. Für beide Objekte liegt ein konkretes Kaufangebot vor, so dass die Gründe für eine angenommene dauerhafte Wertminderung nicht mehr gegeben sind.
- 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. Der Abschreibung der übrigen gewerblich genutzten Gebäude wurde zum 31.12.2022 eine Restnutzungsdauer von 7 Jahren unterstellt.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

- 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.
 - Technische Anlagen und Maschinen sowie Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen Afa-Sätze mit einer Nutzungsdauer bis zu 16 Jahren abgeschrieben.
 - Für geringwertige Wirtschaftsgüter wurden folgende Abschreibungserfahren gewählt:
 - Anschaffungskosten bis 250 EUR: Sofortabschreibung
 - Anschaffungskosten zwischen 250,01 EUR und 800 EUR: Sofortabschreibung (§ 6 Abs. 2 EStG)
 - Anschaffungskosten zwischen 800,01 EUR und nicht mehr als 1.000 EUR: Regelabschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.
 - Zu den Anlagen im Bau gehören Gebäude auf eigenem Grund und Boden, deren Herstellung zum Abschlussstichtag noch nicht beendet sind 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 aktivierten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 41,5 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. Der Wertansatz entspricht dem Gutachten über die versicherungsmathematische Bewertung gemäß dem IDW-Rechnungslegungshinweis zur handelsrechtlichen Bewertung von Rückstellungen für Altersversor-

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

gungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen (IDW RH FAB 1.021). Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2022 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 wertberichtigt.

6. Die Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2022 in Höhe von Tsd. € 41,2 der Einzelwertberichtigung zugeführt. Zusätzlich wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von Tsd. € 31,6 vorgenommen.

7. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber Kreditoren in Höhe von Tsd. € 500,8, die unter anderem aus Guthaben der Jahresverbrauchsabrechnungen für Wärme- und Gaslieferung resultieren und den Erstattungsbetrag im Rahmen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes – EWSG berücksichtigen.

8. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausgezahlte Werbekosten, geleistete Zahlungen auf Ausbaukosten der Hauptgeschäftsstelle sowie die Leasingsonderzahlung der Elektro-Fahrzeugflotte 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 2022

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 54) dargestellt.
2. In der Position Unfertige Leistungen werden Tsd. € 7.200,4 (Vorjahr Tsd. € 7.742,5) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für leerstandbedingten Ausfall wurden Wertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 236,6 vorgenommen.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in Höhe von Tsd. € 20,9 (Vorjahr: Tsd. € 10,5). 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 Anteilsrückstellungen, ausgewiesen.
5. Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Gutachten über die versicherungsmathematische Bewertung unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (2,0 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78 % (Ende Dezember 2022; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44 % (Ende Dezember 2022; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB zum 31.12.2022 zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt Tsd. € 12,2.
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 2022 auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 7.967,5, für den Verkauf einer Eigentumswohnung in Höhe von 35,0 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 56 dargestellt.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

→ Zuschreibungen zum Anlagevermögen	Tsd. €	501,7
→ Gewinne aus Anlageabgängen	Tsd. €	210,2

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

3. Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von Tsd. € 35,5 mussten gemäß IDW-Rechnungslegungshinweis (IDW RH FAB 1.021) vorgenommen werden.

4. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält Aufwendungen aus Aufzinsung für Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 8,2 (Vorjahr: Tsd. € 10,2).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

2. Es bestehen zum 31.12.2022 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. €	1.084,3
→ mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren	Tsd. €	893,5
→ mit einer Laufzeit über 5 Jahren	Tsd. €	1.541,2

Von den finanziellen Verpflichtungen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr entfallen unter anderem Tsd. € 776,0 für Bauinvestitionen und Tsd. € 34,0 für die Anschaffung anderer Anlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung. 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. € 193,8. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankguthaben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 347,4.

4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Am 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital der GmbH Tsd. € 371,4. Die GmbH erzielte 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 118,4. 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 2022

Anhang

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

ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN	
Kaufmännische Beschäftigte	37
Technische Mitarbeiter	5
Sonstige Mitarbeiter (Handwerker, Hausmeister, Sozialmanagement)	8
GESAMT	50

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

STAND 01.01.2022	5 829
Zugang	385
Abgang	306
STAND 31.12.2022	5 908

Im Geschäftsjahr 2022 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 29 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren unbekannt verzogen und hatten zum Teil rückständige Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr von € 6.598.887,14 um € 6.271,92 auf € 6.605.159,06 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)
Weiß, Ekkehard (Vorstandsmitglied)

Rechtsanwalt
Diplom Ökonom

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Röder, Jan	Mitglied <i>bis 27.06.2022</i>	<i>Dipl. Bankbetriebswirt</i>
	Vorsitzender <i>ab 27.06.2022</i>	
Kohrs, Hermann-Detlef	Vorsitzender <i>bis 27.06.2022</i>	<i>Dipl. Wirtschaftler*</i>
	stellv. Vorsitzender <i>ab 27.06.2022</i>	
Steinhart, Anita	stellv. Vorsitzende <i>bis 27.06.2022</i>	<i>Dipl. Geographin</i>
	Mitglied <i>ab 27.06.2022</i>	
Lang, Steffen	Mitglied	<i>Betriebswirt des Handwerks</i>
Olm, Ina	Mitglied	<i>Verwaltungsangestellte</i>
Schmidt, Ingeburg	Mitglied	<i>Ingenieur für Wasserwirtschaft (FH)*</i>
Webel, Thomas	Mitglied <i>ab 27.06.2022</i>	<i>Minister für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt a.D.</i>

** im Ruhestand*

10. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats.

E. WEITERE ANGABEN

1. In 2023 endet die Festzinsperiode bei zwei Darlehen in Höhe von Tsd. € 3.297,8. Davon wurde ein Darlehen in Höhe von Tsd. € 2.324,5 vorübergehend aus eigener Liquidität getilgt. Die Neuaufnahme wird gemeinsam mit der Umschuldung weiterer Darlehen derzeit vorbereitet. Für Darlehen mit späterer Fälligkeit wurde ebenfalls noch keine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

2. Am 04.04.2023 wurde ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über ein Objekt in Halle-Neustadt mit 120 Wohnungen und einer Wohnfläche von 6.632,50 m² notariell beurkundet. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von Tsd. € 3.650,0 hat bis spätestens 30.09.2023 zu erfolgen. Die Mitglieder, Mieter sowie Mitgliedervertreter wurden vor Unterzeichnung persönlich informiert.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anhang

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 entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen haben auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft in Gestalt von gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nach wie vor 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 € 3.212.750,61 neben der anteiligen Zuführung von mindestens 10 % in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von € 322.000,00, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 2.890.750,61 den anderen Ergebnissrücklagen zum 31.12.2022 zuzuführen. Die Zuführung in die gesetzliche Rücklage erfolgt gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung und in die Anderen Ergebnissrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung (vorbehaltlich der Beschlussfassung der Vertreterversammlung).

Halle, den 20.04.2023



Lutz Haake



Ekkehard Weiß

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand gesamte AK / HK 01.01.2022	Zugänge gesamter AK / HK (+) 2022	Abgänge gesamter AK / HK (-) 2022	Umbuchungen gesamter AK / HK (+/-)	Stand gesamte AK / HK 31.12.2022
in €					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	442.152,92	20.846,59	0,00	0,00	462.999,51
	442.152,92	20.846,59	0,00	0,00	462.999,51
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	251.513.588,37	351.410,67	-588.276,35	-10.578,98	251.266.143,71
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	11.076.072,93	2.086.262,85	0,00	10.578,98	13.172.914,76
Grundstücke ohne Bauten	3.691.844,71	0,00	0,00	0,00	3.691.844,71
Bauten auf fremden Grundstücken	198.712,36	0,00	0,00	0,00	198.712,36
technische Anlagen und Maschinen	0,00	86.260,30	0,00	52.966,50	139.226,80
And. Anlagen, Betriebs-/ Geschäftsausst.	1.121.728,40	125.398,20	-166.822,84	0,00	1.080.303,76
Anlagen im Bau	6.713.554,76	6.184.907,62	0,00	2.000.000,00	14.898.462,38
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	2.057.738,80	308.967,49	-4.772,30	-2.052.966,50	308.967,49
	276.373.240,33	9.143.207,13	-759.871,49	0,00	284.756.575,97
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	272.846,00	0,00	-22.294,95	0,00	250.551,05
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	277.408.239,25	9.164.053,72	-782.166,44	0,00	285.790.126,53

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ABSCHREIBUNGEN

Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2022	Abschreibungen des GJ (-)	Zuschreibungen des GJ	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Abschreibungen (-) per 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 01.01.2022
-366.132,21	-68.846,74	0,00	0,00	-434.978,95	28.020,56	76.020,71
-366.132,21	-68.846,74	0,00	0,00	-434.978,95	28.020,56	76.020,71
-87.106.603,13	-3.033.913,28	501.720,55	319.189,54	-89.319.606,32	161.946.537,39	164.406.985,24
-3.007.068,73	-198.174,66	0,00	0,00	-3.205.243,39	9.967.671,37	8.069.004,20
-1.623.169,79	0,00	0,00	0,00	-1.623.169,79	2.068.674,92	2.068.674,92
-136.398,57	-6.491,09	0,00	0,00	-142.889,66	55.822,70	62.313,79
0,00	-12.891,37	0,00	0,00	-12.891,37	126.335,43	0,00
-725.784,77	-140.427,06	0,00	155.575,28	-710.636,55	369.667,21	395.943,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.898.462,38	6.713.554,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	308.967,49	2.057.738,80
-92.599.024,99	-3.391.897,46	501.720,55	474.764,82	-95.014.437,08	189.742.138,89	183.774.215,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
0,00	-35.542,05	0,00	0,00	-35.542,05	215.009,00	272.846,00
-92.965.157,20	-3.496.286,25	501.720,55	474.764,82	-95.484.958,08	190.305.168,45	184.443.082,05

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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
	2022	62.157.851,02	5.333.457,57	18.085.094,43	38.739.299,02
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	59.883.656,70	5.466.902,90	20.366.001,42	34.050.752,38
	2022	8.010.614,51	8.010.614,51		
2. Erhaltene Anzahlungen	2021	7.711.610,23	7.711.610,23		
	2022	114.653,39	114.653,39		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	65.162,64	65.162,64		
	2022	1.957.826,60	1.957.826,60		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	1.893.357,98	1.893.357,98		
	2022	23.470,06	23.470,06		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021	6.655,75	6.655,75		
	2022	518.469,87	518.469,87		
6. sonstige Verbindlichkeiten	2021	487.089,68	487.089,68		
	2022	72.782.885,45	15.958.492,00	18.085.094,43	38.739.299,02
GESAMTBETRAG	2021	70.047.532,98	15.630.779,18	20.366.001,42	34.050.752,38

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

per 31.12.2022

DAVON GESICHERT

Art der Sicherung

BETRAG IN €

GRUNDSCHULD 2022

62.157.761,43

Abtretg. Miete / Pacht

0,00

GRUNDSCHULD 2021

59.859.301,63

Abtretg. Miete / Pacht

0,00

62.157.761,43

59.859.301,63

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	Dr. Biewald	Jürgen	Rosenstraße 1	06114 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	Kamm	Ehrhard	Akener Bogen 9	06124 Halle
	25	Kerner	Karin	An der Magistrale 89	06124 Halle
	26	Kerner	Michael	An der Magistrale 89	06124 Halle
	27	Kleinert	Dagmar	Feigenweg 3	06122 Halle
	28	Köcke	Horst	Alfred-Brehm-Weg 2	06122 Halle
	29	Krauß	Roswitha	Ernst-Haeckel-Weg 10	06122 Halle
	30	Krüger	Wolfgang	Hemingwaystraße 26	06126 Halle
	31	Kupfer	Martin	Alfred-Brehm-Weg 5	06122 Halle
	32	Kürschner	Jens	Paul-Gerhardt-Straße 38	06217 Merseburg
L	33	Laubisch	Volker	Reinefarthstraße 101	06217 Merseburg
M	34	Machner	Hans-Dieter	Emil-Fischer-Straße 12	06130 Halle
	35	Matschi	Petra	Emil-Fischer-Straße 15	06130 Halle

	36	May	Thomas	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114	Halle
	37	Moche	Dieter	Gerhard-Marcks-Straße 12	06124	Halle
	38	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
O	39	Ohlig	Elke	Carl-Schurz-Straße 13	06130	Halle
	40	Opel	Sylvia	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130	Halle
R	41	Raeithel	Peter	Gerhard-Marcks-Straße 22	06124	Halle
	42	Rein	Axel	An der Magistrale 87	06124	Halle
	43	Rosipal	Michael	Werner-Seelenbinder-Straße 1	06217	Merseburg
	44	Roß	Roswitha	Akener Bogen 6	06124	Halle
	45	Sehmsdorf	Nathanael	Reilstraße 106	06114	Halle
	46	Streuber	Karin	Carl-Schorlemmer-Ring 41	06122	Halle
T	47	Theiß	Reinhard	Richard-Horn-Straße 1	06124	Halle
	48	Treß	Ingrid	Gustav-Bachmann-Straße 14	06130	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

**Stand: 15.06.2023*

Impressum

HERAUSGEBER

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

REDAKTION BWG Halle-Merseburg e.G.

GESTALTUNG Junisee

Mittelstraße 9
06108 Halle (Saale)

FOTOS Junisee, Kiono

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

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



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

Telefon: 0345 69305
Telefax: 0345 6930499

info@hallebwg.de
www.hallebwg.de



Dein Indoorspielplatz am Holzplatz

