

The BWG logo consists of the letters 'BWG' in a bold, black, sans-serif font, centered within a yellow square. The background of the entire page is a photograph of a community event. In the foreground, a child in a purple jacket and a patterned hat is kneeling on the sand, using a red shovel to dig. A blue wheelbarrow with the BWG logo is nearby. In the background, a group of people is gathered under a blue canopy that has the BWG logo and the text 'Das ist wohnen' on it. A woman is standing behind a table with a laptop, and other people are looking at the laptop. The scene is outdoors with trees and foliage in the background.

**BWG**

# BWG Geschäftsbericht 2023

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

# BWG Geschäftsbericht 2023

Bau- und Wohnungsgenossenschaft  
Halle-Merseburg e.G.

4	Allgemeine Unternehmensangaben
5	Organe der Genossenschaft
<hr/>	
6	<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023</b>
8	Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
10	Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg
13	Wohnungsbestand der Genossenschaft
14	Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023
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 2023
30	Planung im Zeitraum bis 2024
32	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)
32	Risikomanagementsystem
32	Chancen und Risiken
<hr/>	
36	<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023</b>
<hr/>	
40	<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023</b>
42	Bilanz per 31.12.2023
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	2023	2022
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 946	5 908
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,7	6,6
Wohnungsbestand	Anzahl	4 537	4 713
Leerstand	Prozent	1,9	4,8
Sollmiete	€/m² Whfl.	5,69	5,41
Gewerbeeinheiten	Anzahl	37	34
Garagen	Anzahl	365	365
Stellplätze	Anzahl	499	410
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	9,1	15,3
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	3,6	11,5
davon Instandhaltung	Mio €	5,5	3,8
Jahresüberschuss	Mio €	6,5	3,2
Geschäftsergebnis	Mio €	1,1	2,5
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	26,1	25,9
Bilanzsumme	Mio €	205,9	205,1
Anlagevermögen	Mio €	187,2	190,3
Eigenkapital	Mio €	138,1	131,4
Eigenkapitalquote	Prozent	67,1	64,1
Kapitaldienst zur Jahres-Istmiete	Prozent	33,9	36,4

Das Portfolio in Halle und Merseburg





# **BWG Geschäftsbericht 2023**

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

# Bericht über das Geschäftsjahr 2023

Herausgegeben im Juni 2024  
von der Bau- und  
Wohnungsgenossenschaft  
Halle-Merseburg e.G.

Ihre Vorstände



Lutz Haake  
Sprecher des Vorstandes



Ekkehard Weiß  
Vorstand



**Sitz und Anschrift**

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

**Kontakt**

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

**Gründung**

27.04.1954

**Satzung**

Fassung vom 19.06.2017;  
eingetragen im GnR am 01.12.2017

**Geschäftszweck**

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

**Eintragung**

Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Stendal  
unter der Registriernummer GnR 3081

**Steuerlicher Status**

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

**Geschäftsanteile**

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

**Mitgliederstand**

5 946 Mitglieder (Stand vom 31.12.2023)

**Vorstand**

Lutz Haake  
Ekkehard Weiß

**Aufsichtsrat**

Jan Röder (Vorsitzender)  
Anita Steinhart (stellv. Vorsitzende)  
Steffen Lang  
Ronald Meißner  
Ina Olm  
Ingeburg Schmidt  
Thomas Webel

**Mitgliederversammlungen**

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





# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023

»  
5  
3  
-  
8

## *Genossenschaftliches Leben – eine wichtige Säule unserer Genossenschaft*

Genossenschaftliches Leben ist das Leben von gemeinsamen Werten und Zielen, die es unseren Mitgliedern ermöglichen, miteinander zu arbeiten, bei Entscheidungen mitzubestimmen, diese mit zu tragen und davon zu partizipieren. Diese Säule fördert die Solidarität untereinander und eröffnet den Weg für unsere Mitglieder, aktiv an der Gestaltung ihres Lebensumfeldes mitzuwirken. Genossenschaftliches Leben trägt zu einem stärkeren Zusammenhalt und einer gerechteren Gesellschaft bei.

Nachfolgend einige Impressionen aus real gelebtem, genossenschaftlichem Leben unserer Genossenschaft



**DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN**

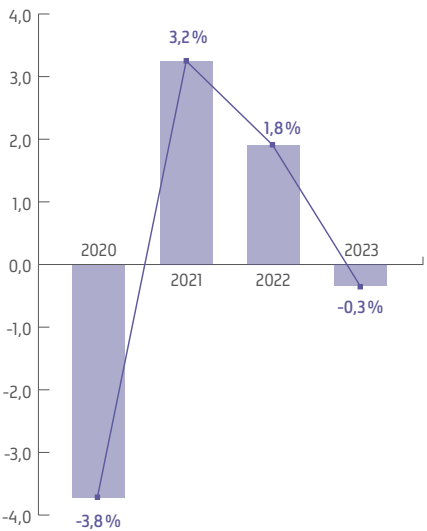
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 ins Stocken. Die Energiekrise und geopolitische Spannungen verunsicherten Produzenten, Investoren sowie Konsumentinnen und Konsumenten. Der Welthandel verlor an Dynamik, mit negativen Folgen für die deutsche Exportwirtschaft. Die Energiepreise, die 2022 infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine extrem gestiegen waren, stabilisierten sich auf hohem Niveau und belasteten insbesondere die Industrieproduktion. Steigende Zinsen verschlechterten die jahrelang günstigen Finanzierungsbedingungen, was besonders die Bauwirtschaft bremste.

**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 im Jahr 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. (Statistisches Bundesamt: Nr. 019 vom 15. Januar 2024) Auch in Sachsen-Anhalt nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr ab. (Statistisches Landesamt: Nr. 82/2024 vom 28. März 2024)

Das Finanzierungsdefizit des Staates lag nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2023 bei 87,4 Milliarden Euro. Das Defizit blieb damit hoch, verringerte sich im Vorjahresvergleich jedoch um 9,5 Milliarden Euro, da die Einnahmen des Staates mit + 4,4 % stärker stiegen als die Ausgaben mit + 3,7 %.

*(Statistisches Bundesamt: Nr. 067 vom 23. Februar 2024)*



Entwicklung des realen Bruttoinlandsproduktes (BiP) in Deutschland von 2020 bis 2023 (in %)  
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte im Jahr 2022 noch bei +6,9 % gelegen. Die Teuerung für das Jahr 2023 wurde wie im vorangegangenen Jahr von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst, die die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen prägte. Gegenüber dem Vorjahr verteuerten sich 2023 Energieprodukte um 5,3 %, die Preise für Nahrungsmittel um 12,4 %, für Waren um 7,3 % und für Dienstleistungen um 4,4 %. (Statistisches Bundesamt: Nr. 020 vom 16. Januar 2024)

In Sachsen-Anhalt lag die Teuerungsrate im Jahresdurchschnitt bei 6,0 %.

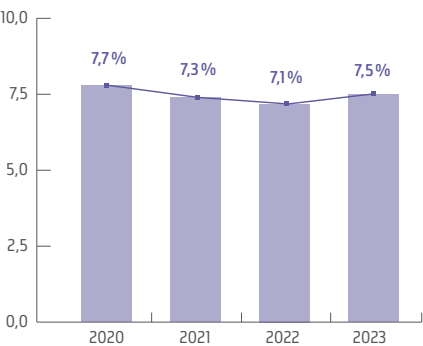
*(Statistisches Landesamt: Nr. 3/2024 vom 4. Januar 2024)*

Der Nominallohnindex in Deutschland (Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen) ist im Jahr 2023 um 6,0 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die kräftigen Steigerungen der Nominallöhne sind vor allem durch Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie sowie die Mindestloohnerhöhung bedingt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, stiegen die Reallöhne im Jahr 2023 um 0,1 % gegenüber 2022 – dies war der erste Anstieg seit 2019. (Statistisches Bundesamt: Nr. 076 vom 29. Februar 2024)

Zum Ende des Jahres 2023 lebten in Sachsen-Anhalt rund 2.177,7 Tsd. Personen. Somit erlebt das Land Sachsen-Anhalt einen Bevölkerungsrückgang von unter 0,4 % innerhalb eines Jahres. (Statistisches Landesamt: Nr. 8/2024 vom 12. Januar 2024)

Im Jahresdurchschnitt 2023 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 2,4 Tsd. auf 992,3 Tsd. Personen (-0,2 %). Sowohl die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (-1,7 %) als auch das Produzierende Gewerbe (-1,3 %) verzeichneten Beschäftigungsverluste. (Statistisches Landesamt: Nr. 18/2024 vom 24. Januar 2024)

Im Jahresdurchschnitt waren in Sachsen-Anhalt 82.600 Männer und Frauen ohne Arbeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2023 bei 7,5 Prozent, 0,4 Prozentpunkte höher als 2022. Einen Rückgang gab es 2023 bei der Arbeitskräftenachfrage der offenen Stellen. (Bundesagentur für Arbeit: RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 002/2024 vom 03. Januar 2024)



Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt stieg 2023 um 0,4 %

Die Zahl der 2023 gemeldeten Baugenehmigungen für Gebäude war in Sachsen-Anhalt weiter rückläufig. Der bereits 2022 kräftige Rückgang um 16,1 % erhöhte sich binnen Jahresfrist auf -32,0 %. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen im November 2023 um 5,4 % zum Vorjahresmonat (Statistisches Landesamt: Nr. 92/2024 vom 10. April 2024 und Nr. 391/2023 vom 22. Dezember 2023)

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Für eine schnelle diplomatische Lösung bestehen nach wie vor keine Anzeichen. Die Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, der verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie der geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung werden voraussichtlich anhalten.



# Lagebericht

## Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

# 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	2023	2022	2021	2020
Stadt Halle (Quelle: <a href="http://www.halle.de">www.halle.de</a> )	244 501	244 099	240 116	239 870
Stadt Merseburg (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden)	34 414 (30.06.)	34 335	33 641	33 593

Zum Jahresende 2023 waren in der Stadt Halle (Saale) so viele Einwohner gemeldet, wie seit dem Jahr 2001 nicht mehr. Der Einwohnerzuwachs ist insbesondere auf Zuzüge zurückzuführen, zum Beispiel der Ukraine und Syrien. Die Geburtenzahlen sind dagegen weiter rückläufig und geringer als die Anzahl der verstorbenen Menschen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft in beiden Städten die gültige Landesprognose für das Prognosejahr 2023.

Der Rückgang der Nachfrage nach Arbeitskräften hat auch Auswirkungen auf die Arbeitsmarktdaten der Stadt Halle sowie des Saalekreises:

ARBEITSMARKTDATEN STADT HALLE	(31.12.) 2023	(31.12.) 2022	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	10 946	10 315	+631
Arbeitslosenquote	9,1%	8,6 %	+0,5 %
ARBEITSMARKTDATEN SAALEKREIS	(31.12.) 2023	(31.12.) 2022	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	6 234	6 010	+224
Arbeitslosenquote	6,5 %	6,3 %	+0,2 %

Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

### 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. Die Dynamik der demographischen Alterung hat sich aufgrund der Zuwanderung jüngerer Altersgruppen in den letzten Jahren etwas abgeschwächt. In den Wohnanlagen der 20er und 50er Jahre (Gesundbrunnen, Damaschkestraße), in den Einfamilienhausgebieten sowie in Teilen der Großwohnsiedlungen ist die Altersgruppe der über 60-Jährigen überdurchschnittlich stark 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.

Zum 01. Januar 2024 trat in der Stadt Halle (Saale) mit Beschluss des Stadtrates und der Anerkennung von Interessenvertretern ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft. Für den Preis im Mietspiegel spielen unter anderem die Ausstattung, der Sanierungsgrad oder die Wohnlage eine Rolle. Das arithmetische Mittel aller Durchschnittsmieten liegt bei 6,44 Euro pro Quadratmeter kalt.

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 Mietpreisniveaus 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)	2023 (PROGNOSEJAHR)	2035 (PROGNOSEJAHR)	VERÄNDERUNG (ZUM BASISJAHR)
Stadt Halle	238 762	237 761	226 266	-5 %
Stadt Merseburg	33 873	33 577	31 912	-6 %

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

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten beträgt am Stichtag 31.12.2023 insgesamt 4 537, inkl. 14 Sondermieteinheiten. Die Sondermieteinheiten werden als gewerbliche Wohneinheit (11 WE) und Gästewohnung (3 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2023	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2022	VERÄNDERUNG
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	1 945	2 161	-216
Halle-Rosengarten	891	893	-2
Halle-Südstadt	336	336	
Halle-Innenstadt	384	342	+42
Halle-Trotha	99	99	
HALLE GESAMT	3 655	3 831	-176
Merseburg	882	882	
GESAMTBESTAND	4 537	4 713	-176

Der Rückgang um 176 Wohnungseinheiten gegenüber dem 31.12. des Vorjahres resultiert aus der Veräußerung von zwei Objekten mit insgesamt 215 Wohnungen im Wohngebiet Halle-Neustadt, dem Verkauf von 2 Eigentumswohnungen im Wohngebiet Rosengarten und der baulichen Zusammenlegung von 1 Wohnung. Nach Fertigstellung der 3 Stadtvillen im Parkviertel Bugenhagenstraße erhöht sich mit Jahresbeginn 2023 der Wohnungsbestand in der Innenstadt um 42 Wohnungen. Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 37 Gewerbeeinheiten, 365 Garagen und 499 Stellplätze.

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vorjahresvergleich um 8 512 m² auf 290 433 m² verringert.





# Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023  
Vermietungsgeschäft

# Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023  
Vermietungsgeschäft

## VERMIETUNGSGESCHÄFT

Die Anzahl der Leerwohnungen ist im Geschäftsjahr 2023 um 137 auf 87 gesunken. Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 1,9 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl der Leerwohnungen	87	224	248	243
Leerstand in %	1,9	4,8	5,2	5,0

Unterteilt nach Wohngebieten entwickelte sich der Leerstand differenziert:

LEERSTAND NACH WOHNGBIETEN	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN		LEERSTAND in %	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
	31.12.2023	31.12.2022		
Halle-Neustadt	19	127	1,0	-108
Halle-Rosengarten	11	20	1,2	-9
Halle-Südstadt	23	35	6,8	-12
Halle-Innenstadt	4	4	1,0	
Halle-Trotha	1	1	1,0	
HALLE GESAMT	58	187	1,6	-129
Merseburg	29	37	3,3	-8
GESAMT	87	224	1,9	-137

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2023 fortgeführt werden. Der Abbau von 137 Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr unterteilt sich in 61 Leerwohnungen der verkauften Objekte im Wohngebiet Halle-Neustadt und 76 Leerwohnungen durch die gesteigerte Vermietungstätigkeit im operativen Geschäft. Zusätzlich konnte die vollständige Erstvermietung der 42 Wohnungen im Parkviertel Bugenhagenstraße bereits im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden.

Vom Gesamt leerstand befinden sich ca. 41,4 % (2022: ca. 59,8 %) der Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten in der vierten bis sechsten Etage der Wohngebäude.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 390 Wohnungskündigungen wirksam und 510 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen. Die Quote der Neuvermietungen beträgt 120,0 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	2023	2022	2021	2020
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN	390	380	413	391
Kündigungsquote in %	8,6	8,1	8,7	8,1
ANZAHL DER LFD. VERGABEN	468	401	389	429
Neuvermietungsquote in %	120,0	105,5	94,2	109,7
ANZAHL NEUVERMIETUNG II. Bauabschnitt Bugenhagenstraße	42			

Insgesamt 151 Kündigungen und Vergaben (2022: 147) 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 12,1 Jahren vermietet (2022: 9,8 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten beträgt im Geschäftsjahr 2023 Tsd. € 19.498,5 und ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 696,5 gestiegen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Erstvermietung Bugenhagenstraße in Höhe von Tsd. € 608,8 und der Vermietung von hergerichteten Leerwohnungen. Abgänge der Sollmiete in Höhe von Tsd. € 277,6 sind durch die verkauften Wohnungen zu verzeichnen. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen stieg gegenüber 2022 um 0,28 € auf 5,69 € / m²-Wohnfläche. Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um Tsd. € 16,2 auf Tsd. € 584,5 gestiegen.

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen bezüglich der Sollmiete sinken gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 141,4 auf Tsd. € 775,8. Der Anteil der Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderung beträgt 4,9 % (2022: 6,0 %) in Relation zur Sollmiete. Von den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres entfallen weitere Erlösschmälerungen in Höhe von Tsd. € 242,5 (2022: Tsd. € 254,4) auf Leerstände.

Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten inkl. Grundsteuer und Hauswartkosten sind im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des Wegfalls der staatlichen Energiepreisförderungen des Vorjahres und zusätzlichen Preissteigerungen um 15,3 % auf 2,33 € pro m² Wohn- und Nutzfläche gestiegen.

# Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023  
Vermietungsgeschäft

# Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023  
Modernisierung und Instandsetzung  
der Wohn- und Geschäftsbauten

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2023	2022
Kalte Betriebskosten pro m² Wohn-/ Nutzfläche	5.085,2 Tsd. € 1,44 €	4.807,1 Tsd. € 1,34 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohn-/ Nutzfläche	3.146,3 Tsd. € 0,89 €	2.443,2 Tsd. € 0,68 €

Die Forderungen aus Vermietung nach Wertberichtigung sind am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 21,8 auf Tsd. € 154,4 gesunken. Für nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 25,0 (2022: Tsd. € 41,2) neu gebildet und in Höhe von Tsd. € 22,9 (2022: Tsd. € 31,6) direkt abgeschrieben.



## MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

In die Bestandserhaltung und -entwicklung unserer Wohngebäude und Gewerbeobjekte flossen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt Tsd. € 9.056,0. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und der Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von Mio. € 1,5.

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2023	2022	2021	2020
in Tsd €				
Instandsetzung	2.399,7	2.767,0	1.618,5	1.688,3
lfd. Instandhaltung	1.113,6	955,4	864,6	922,6
Wartung	45,2	23,2	53,7	82,9
Herrichtung v. Leer-WE	3.942,0	2.434,2	2.462,6	2.746,8
Sonst. IH-Aufwand	341,3	360,0	312,2	311,4
<b>INSTANDHALTUNG GESAMT</b>	<b>7.841,8</b>	<b>6.539,8</b>	<b>5.311,6</b>	<b>5.752,0</b>
Modernisierung	1.214,2	8.782,6	8.321,2	2.397,9
<b>GESAMT</b>	<b>9.056,0</b>	<b>15.322,4</b>	<b>13.632,8</b>	<b>8.149,9</b>

Die Kosten der Modernisierung sind nachträgliche Herstellungskosten, die das Anlagevermögen der Genossenschaft nachhaltig erhöhen. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2023 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 1.189,0 und aktivierten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 25,2 zusammen.

Schwerpunkt der Modernisierung waren die Fertigstellung der Gebäude und Außenanlagen im Parkviertel 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 wurden innerhalb des ersten Quartals 2023 vermietet.

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 wurden auf einer Fläche von ca. 1 000 m² individuelle Lagerboxen (Selfstorage) geschaffen, welche unseren Mitgliedern und Mietern einen neuen Service rund ums Wohnen bietet.



# Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023

Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten

BWG Service GmbH

Die Maßnahmen der Instandsetzung mit Modernisierungsanteil dienten der Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und wurden schwerpunktmäßig zur Energieträgerumstellung von Gas auf Fernwärme sowie 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. € 1.507,8 gestiegen. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten in Höhe von 14.654 € pro Wohnung (2022: 11.217 €) werden von durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Höhe von 7,13 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (2022: 6,42 €/m<sup>2</sup>) refinanziert.

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



## BWG SERVICE GMBH

Die BWG Service GmbH, die 100-prozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft, wurde zum Zweck der Bewirtschaftung des Erlebnishauses am 05.12.2012 gegründet und am 17.12.2012 ins Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter der Registernummer 18877 eingetragen. Beginnend im Jahr 2020 wurde der Geschäftsbetrieb neben dem Indoorspielplatz, der Vermietung von Räumlichkeiten und der 3D Blacklight Minigolfanlage um wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für die Immobilien der Genossenschaft erweitert.

Im Jahr 2023 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von Tsd. € 1.600,8 (2022: Tsd. € 1.270,2) und einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 50,0. Im Berichtszeitraum hat sich das Anlagevermögen durch Investitionen und planmäßige Abschreibungen um Tsd. € 3,6 auf Tsd. € 263,0 vermindert. Die Bilanzsumme stieg im selben Zeitraum um 14,7 % auf Tsd. € 732,0. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von Tsd. € 416,7. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung wird der ausgewiesene Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen.





# Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage  
Vermögenslage

# 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	2023	2022	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Anlagevermögen	187.188,5	190.305,2	-3.116,7
Umlaufvermögen			
- langfristig	37,8	42,2	-4,4
- mittelfristig	43,6	53,0	-9,4
- kurzfristig	10.559,7	7.691,2	+2.868,5
BILANZVOLUMEN	197.829,6	198.091,6	-262,0
Passivseite			
Eigenkapital	138.068,0	131.387,6	+6.680,4
Fremdkapital			
- langfristig	56.501,4	62.618,3	-6.116,9
- mittelfristig	37,5	74,3	-36,8
- kurzfristig	3.222,7	4.011,4	-788,7
BILANZVOLUMEN	197.829,6	198.091,6	-262,0

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft sank im vergangenen Geschäftsjahr um Tsd. € 262,0 und lag per 31.Dezember 2023 bei Tsd. € 197.829,6.

Im Anlagevermögen wirken den Zugängen aus Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt Tsd. € 1.592,5 die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 3.786,9 entgegen. Bei vier Wohngebäuden wurde aufgrund des Wegfalls der Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen eine Zuschreibung in Höhe von Tsd. € 555,7 vorgenommen. Ein Abgang in Höhe von Tsd. € 1.446,6 ist durch den Verkauf der Wohnungen und in Höhe von Tsd. € 19,0 durch den Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung zu verzeichnen. Die jährliche Bewertung der Finanzanlagen zur Rückdeckung von Pensionszusagen mindert das Anlagevermögen ebenfalls um Tsd. € 12,4.

Die Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der flüssigen Mittel um Tsd. € 3.288,1.

Das Eigenkapital wurde durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von Tsd. € 6.540,1 und dem Anstieg der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 140,3 weiter gestärkt.

Das langfristige Fremdkapital sinkt vor allem aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 5.271,7 und einer geleisteten Sondertilgung in Höhe von Tsd. € 2.324,6. Gegenläufig wirkt die Darlehensaufnahme für Baumaßnahmen in Höhe von Tsd. € 1.500,0.

KREDITVERBINDLICHKEITEN	2023	2022	2021	2020
DARLEHENSVALUTIERUNG in Tsd. €	1.500,0	9.400,0	0,0	2.395,0
DARLEHENSTILGUNG in Tsd. €	-7.596,3	-7.101,5	-6.597,6	-4.875,9
RESTSCHULD AM 31.12. in Tsd. €	56.061,5	62.157,8	59.859,3	66.456,9

Die Veränderung im kurzfristigen Bereich ergibt sich im Wesentlichen aus dem Abbau der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 790,8.

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

VERMÖGENSLAGE	2023	2022	2021	2020
ANLAGEDECKUNGSGRAD Deckung des AV durch langfr. Kapit (%)	103,9	101,9	102,2	104,3
ANLAGENINTENSITÄT Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	90,9	92,8	92,6	90,8
EIGENKAPITALQUOTE Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	67,1	64,1	64,4	61,8
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	632,86	625,44	604,36	578,63
DURCHSCHNITTLICHE KREDITVERSCHULDUNG pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	193,03	207,92	199,60	217,34
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis FK geg. Kreditinst. zu Grundstücken mit Wohn-Geschäftsbauten (%)	30,6	33,2	33,0	37,6



# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

### FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Entwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR	2023	2022
in Tsd €		
Periodenergebnis	6.540,1	3.212,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.786,9	3.460,7
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-555,7	-501,7
+ Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	35,5
± Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-20,6	0,0
- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	-4.828,4	0,0
CASHFLOW NACH DVFA/SG	4.922,3	6.207,3
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	5.836,7	7.791,5
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	4.509,3	-8.900,8
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-7.057,9	1.248,0
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	+3.288,1	+138,7
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES	9.854,6	6.566,5

Im Vorjahresvergleich sinkt der Cashflow nach DVFA/SG um Tsd. € 1.285,0 und deckt das 0,9-fache der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Entwicklung wird maßgeblich durch nochmals gestiegene Instandhaltungsaufwendungen im Umfang von Tsd. € 1.302,0 beeinflusst.

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

FINANZLAGE	2023	2022	2021	2020
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	6,2	6,9	7,9	9,1
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	33,9	36,4	36,8	36,2
TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung	0,9	1,2	1,3	1,2
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapi- tal zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow (Jahre)	11,4	10,0	8,8	11,1



ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

ERTRAGSLAGE	2023	2022	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.090,0	25.850,7	+239,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	711,1	735,1	-24,0
Bestandsveränderungen	1.069,2	-533,5	+1.602,7
Aktivierte Eigenleistungen	25,2	41,5	-16,3
	27.895,5	26.093,8	+1.801,7
Betriebskosten u. Grundsteuer	-8.556,7	-7.490,0	-1.066,7
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-7.841,8	-6.539,8	-1.302,0
andere Aufwendungen HBW	-264,5	-250,7	-13,8
Personalaufwand	-3.269,8	-2.803,6	-466,2
Abschreibungen	-3.786,9	-3.460,7	-326,2
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.191,6	-1.261,5	+69,9
Sonstige Aufwendungen	-1.838,6	-1.783,6	-55,0
Übrige sonstige Steuern	-0,4	-0,5	+0,1
	-26.750,3	-23.590,4	-3.159,9
GESCHÄFTSERGEBNIS	1.145,2	2.503,4	-1.358,2
Zinsergebnis	30,8	14,1	+16,7
Neutrales Ergebnis	5.364,1	695,3	+4.668,8
JAHRESÜBERSCHUSS	6.540,1	3.212,8	+3.327,3

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 beträgt Tsd. € 6.540,1 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 3.327,3 erhöht. Bedeutsame Vorgänge und Veränderungen werden nachstehend erläutert:

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 239,3 resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Mieteinnahmen in Höhe von Tsd. € 870,4 sowie dem Rückgang der Umsatzerlöse aus abgerechneten Nebenkosten in Höhe von Tsd. € 614,3. In den Mieteinnahmen stehen den Abgängen aus Verkäufen in Höhe von Tsd. € 186,3 zusätzliche Einnahmen für die erstmalige Bewirtschaftung der Neubauten im Parkviertel Bugenhagenstraße in Höhe von Tsd. € 552,9 gegenüber.

Weitere Mieterhöhungen ergaben sich durch Neuvertragsmieten und den Abbau von Leerstand.

Der Aufwand der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Grundsteuer steigt durch allgemeine Preiserhöhungen und durch den Wegfall der staatlichen Fördermaßnahmen auf Energiekosten um Tsd. € 1.066,7. Der Anstieg hat ebenfalls Auswirkungen auf die Bestandsveränderungen.

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung steigt im Geschäftsjahr 2023 um Tsd. € 1.302,0, insbesondere infolge höherer Aufwendungen zur Herrichtung von Leerwohnungen.

Der Personalaufwand steigt durch zusätzliche Mitarbeiter Einstellungen, inflationsbedingter Sonderzahlungen sowie allgemeiner Lohnanpassungen im Umfang von Tsd. € 466,2.

Die planmäßigen Abschreibungen steigen durch die Neubauten im Parkviertel Bugenhagenstraße und die weiteren Investitionen des Geschäftsjahres 2023 um Tsd. € 326,2.

Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind die Buchgewinne aus Anlagenverkäufe in Höhe von Tsd. € 4.828,4 und Erträge aus Zuschreibung bei vier Wohngebäuden in Höhe von Tsd. € 555,7.





# Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage  
Ertragslage

# Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage  
Ertragslage

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

GESCHÄFTSERGEBNIS NACH SPARTEN	2023	2022	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	1.683,3	3.035,8	-1.352,5
Verwaltungsbetreuung	-1,5	1,5	-3,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-536,6	-533,9	-2,7
GESCHÄFTSERGEBNIS	1.145,2	2.503,4	-1.358,2

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 und der Lagerboxen.

Aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde das geldrechnungsmäßige Ergebnis abgeleitet:

GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	2023	2022	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	1.683,3	3.035,8	-1.352,5
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.699,3	3.386,6	+312,7
abzüglich planmäßige Tilgungen	-5.271,7	-5.361,6	+89,9
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	110,9	1.060,8	-949,9
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	7.841,8	6.539,8	+1.302,0
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten	7.952,7	7.600,6	+352,1

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird belastet durch die hohen Instandhaltungskosten des Jahrs 2023 und sinkt gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 949,9. Vor Instandhaltungskosten verbleibt ein Ergebnis in Höhe von Tsd. € 7.952,7, welches gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um Tsd. € 352,1 bedeutet.

Der Gewinn vor Abschreibung, Zinsen und Steuern (EBITDA) wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung hergeleitet und deckt den jährlichen Zinsaufwand um das rund 9,1-fache.

EBITDA	2023	2022
in Tsd €		
Jahresüberschuss	6.540,1	3.212,8
./.. Zinsertrag u. Erträge aus Finanzanlagen	-32,1	-22,3
+ Zinsaufwand	1.202,1	1.269,7
+ Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	35,5
./.. Zuschreibungen	-555,7	-501,7
+ Abschreibungen	3.786,9	3.460,7
GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)	10.941,3	7.454,7

Folgende Ergebnisse wurden in der Hausbewirtschaftung erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2023	2022	2021	2020
in Tsd €				
DURCHSCHNITTSMIETEN (Nutzungsart Wohnung) pro m² Wohnfläche monatlich (€)	5,69	5,41	5,32	5,26
ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	4,9	6,0	6,2	6,5
KOSTEN INSTANDHALTUNG zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	26,61	21,74	17,54	18,79
KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	30,73	51,07	45,02	26,62
EIGENKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis zu EK (%)	4,7	2,4	4,1	2,4
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	3,8	2,2	3,4	2,3
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS VOR INSTANDHALTUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	26,99	25,38	24,54	24,30

# Lagebericht

## Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2023

### 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 2023

Die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele der Jahresplanung des Geschäftsjahres 2023 konnten mehrheitlich erreicht und durch Sondereffekte übertroffen werden:

GESCHÄFTSJAHR	Plan 2023	Ist 2023	ABWEICHUNG
in Mio. €			
Jahresergebnis	3,6 Mio. €	6,5 Mio. €	+2,9 Mio. €
Liquidität	9,0 Mio. €	9,9 Mio. €	+0,9 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2023 konnte neben dem geplanten Verkauf eines Wohngebäudes in Halle-Neustadt mit 120 Wohnungen ein weiterer Verkauf von 95 Wohnungen abgeschlossen werden, welcher in der mittelfristigen Unternehmensplanung für das Jahr 2024 geplant war. Dadurch wurden zusätzliche Verkaufserlöse in Höhe von Mio. € 2,5 und Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von Mio. € 1,9 erzielt. Aufgrund der zusätzlichen Verkaufserlöse wurde eine Anschlussfinanzierung in Höhe von Mio. € 2,3 zurückgestellt.

Abweichungen im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan 2023 ergaben sich ebenfalls aus der Verbesserung der Vermietungssituation und damit verbunden aus dem Rückgang der Erlösschmälerung um Mio. € 0,4. Dazu beigetragen hat neben dem Abbau des Leerstands die zügige Erstvermietung der neu errichteten Wohnungen im Parkviertel Bugenhagenstraße. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen sind die Kosten zur Herrichtung von Leerwohnungen um Mio. € 0,8 Mio. gegenüber der Planzahl gestiegen.

Alle geplanten Maßnahmen der Bestandsimmobilien des bestätigten Objektplans 2023 konnten vollständig und größtenteils abschließend bearbeitet werden. Durch den positiven Verlauf der Vergabeverhandlungen und der Optimierung des Leistungsumfangs einzelner Maßnahmen wurden Einsparungen in Höhe von Mio. € 0,9 erreicht.





Im Jahr 2023 wurde die Versorgung mit Wärme bei drei Objekten mit 112 Wohnungen in Merseburg vom Energieträger Erdgas auf Fernwärme umgestellt. Neben der Kostenneutralität für die Mieter konnte die CO<sub>2</sub>-Emission der Gebäude gesenkt werden.

Aus den Sachverhalten des neutralen Ergebnisses führten zusätzliche Gewinne aus Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Höhe von Mio. € 0,6 zu einer Ergebnisverbesserung.

Die gesamtgesellschaftlichen Folgen des Kriegs in der Ukraine hatten auch Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft. Die allgemeinen Preissteigerungen waren in der Planung bereits ausreichend berücksichtigt.

PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2024

Die Planung für das Geschäftsjahr 2024 beinhaltet neben den Vorgängen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auch Maßnahmen der nachhaltigen Entwicklung des Bestandssportfolios zur dauerhaften Sicherung der Vermietung, der Stärkung der Umsatzerlöse im Kerngeschäft und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft:

- Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Anpassung der Stellplatzmiete
- Fertigstellung der Fassade und Außenanlagen am Gewerbeobjekt Holzplatz 10
- Aufzugseinbau mit einem Investitionsvolumen von 2,0 Mio. €
- Verkauf eines Objekts mit 5 Wohnungen

Die aktuellen Planunterlagen schließen mit folgenden Jahresergebnissen:

GESCHÄFTSJAHR	IST 2023	PLAN 2024	VERÄNDERUNG
in Mio. €			
Jahresergebnis	6,5 Mio. €	1,0 Mio. €	-5,5 Mio. €
Liquidität	9,9 Mio. €	8,8 Mio. €	-1,1 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2024 plant die Genossenschaft den Verkauf eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen und einer Wohnfläche von 450 m<sup>2</sup> in der Innenstadt. Das Objekt wurde 2013 erworben und erfordert in den kommenden Jahren umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen. Der Kaufpreis in Höhe von Mio. € 0,5 entspricht dem 21-fachen der aktuellen Istmiete und übersteigt den bilanzierten Buchwert um Mio. € 0,2.

Die Mieteinnahmen steigen im Planjahr voraussichtlich um Mio. € 0,6 auf Mio. € 19,7. Dabei wirken dem Mietanstieg durch Vergleichsmietenerhöhung und laufender Neuvermietung die Abgänge der verkauften Wohnungen aus dem Jahr 2023 und 2024 entgegen. Die geplante Sollmiete von Mio. € 20,4 (2023: 20,1 Mio. €) entspricht 5,85 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2023: 5,68 €/m<sup>2</sup>). Die Erlösschmälerung für leerstandbedingte Ausfälle, Mietminderungen und Mietverzicht beträgt Mio. € 0,7 (2023: 1,0 Mio. €) und hat einen Anteil von 3,3 % zur Sollmiete (2023: 4,9 %).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung sollen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt Mio. € 8,8 (2023: 7,8 Mio. €) aufgewendet werden. Die Vorhaben mit Modernisierungsanteil (Maßnahmen des bestätigten Objektplans) in Höhe von Mio. € 3,6 umfassen überwiegend energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, Instandsetzung von Treppenhäusern und barrierefreie Wohnungsmodernisierung im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 30,43 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nach 26,61 € im Jahr 2023.

Neben der Instandhaltung und Instandsetzung fließen im Jahr 2024 insgesamt Mio. € 3,4 in investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens zur Fertigstellung der Gewerbeimmobilie am Holzplatz und der Außenanlagen im Parkviertel Bugenhagenstraße. Zusätzlich sollen im Bestand Wohnungen im Umfang von Mio. € 2,0 durch den Einbau von Aufzügen barrierefrei erschlossen werden. Zur Finanzierung der Kosten erfolgt die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von Mio. € 1,7.

Die geplanten Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,2 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Zinsaufwendungen des Jahres 2024 entsprechen 6,1 % der jährlichen Mieteinnahmen (2023: 6,2 %).

Neben dem Baudarlehen zum Aufzugseinbau in Höhe von Mio. € 1,7 soll die Umschuldung aus dem Vorjahr in Höhe von Mio. € 2,0 nachgeholt werden. Die Kreditverschuldung sinkt durch die Darlehensaufnahme und den planmäßigen Tilgungsleistungen um Mio. € 1,7 auf Mio. € 54,4. Pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies einen Rückgang der durchschnittlichen Verschuldung von 193,03 € im Jahr 2023 auf 187,61 € im Jahr 2024. Der zu leistende Kapitaldienst bindet ca. 33,2 % der jährlichen Mieteinnahmen (2023: 33,9 %).

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, wirksame Strategien 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.

# Lagebericht

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- Die Sicherung angemessener Miethöhen wird bei Neuvermietung insbesondere durch den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) und dem Marktangebot vieler vergleichbarer Wohnungen beeinflusst. Gleichzeitig erleben wir seit Oktober 2021 drastisch steigende Energiepreise und Nebenkosten. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Gesamtmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein Personen- und Alleinerziehenden Haushalte 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 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.
- 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 Barriere Reduzierung, energetischer Gebäudestandards und Digitalisierung. Die Möglichkeiten der Mietanpassungen sind hingegen durch die geänderten mietrechtlichen Vorschriften des Erhöhungsanspruchs bei Modernisierung, der vorliegenden aktuellen Miethöhen 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 vier Darlehen in Höhe von Mio. € 5,8. Davon sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits drei Darlehen mit einem Umfang von Tsd. € 2,5 prolongiert.
- 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. Insbesondere in den Großwohnsiedlungen führen dagegen unzureichende städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu einer Verschärfung sozialer und städtebaulicher Missstände.



# Lagebericht

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- 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 halleischen Haushalte.
- Die Fertigstellung der barrierefreien, energieeffizienten und modernen Wohnungen im Parkviertel 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 CO<sub>2</sub>-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.

# Lagebericht

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- 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 an die Mitglieder der Genossenschaft und einer Steigerung des Bekanntheitsgrades in der Bevölkerung der Stadt Halle (Saale). Seit 01.01.2021 übernimmt die Gesellschaft haushaltsnahe Dienstleistungen in den Immobilien der Genossenschaft mit dem Ziel, langfristig den wirtschaftlichen Betrieb und eine dauerhafte Werterhaltung zu sichern.







# Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2023

»  
38 – 39





# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 umfassend und pflichtgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der BWG regelmäßig beraten und wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen kontinuierlich begleitet und überwacht. Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden. Er hat sich zudem davon überzeugt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der beabsichtigten Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung unterrichtet und ist dabei unter Angabe von Gründen auch auf Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von früher berichteten Plänen und Zielen eingegangen. Weiter informierte er den Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unter anderem über die Ergebnisentwicklung, die Vermögens-, Finanz und Ertragslage sowie über Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Risikosituation der Genossenschaft, die Unternehmensstrategie und -planung, das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem und die Compliance.

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 in sechs ordentlichen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, davon eine Sitzung unter Teilnahme der Prüfer, sowie in fünf separaten Sitzungen eingehend mit mündlichen und schriftlichen Berichten sowie Beschlussvorlagen des Vorstands beschäftigt. Der Aufsichtsrat forderte darüber hinaus zu einzelnen Themen Berichte und Informationen des Vorstands an, die ihm jeweils rechtzeitig und vollständig erstattet wurden. Besondere Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen im Plenum waren Bestandsveränderungen im Immobilienportfolio, Abstimmungen zu Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben sowie Planung und Umsetzung von Bauvorhaben.

Die Tochtergesellschaft BWG Service GmbH hat in diesem Jahr eine Gesellschafterversammlung durchgeführt.

Außerhalb der regulären Sitzungen verschaffte sich der Aufsichtsrat durch diverse vor Ort Besuche der Liegenschaften ein realistisches Bild über die Umsetzung der Vorhaben.

Darüber hinaus fand zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand ein ständiger, regelmäßiger Austausch zu Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, wichtiger Einzelvorgänge sowie aktuell anstehender Entscheidungen statt.

Die vom Aufsichtsrat eingerichteten Ausschüsse, Finanzkommission und Kommission Bau und Werterhaltung haben anlassbezogen im Geschäftsjahr 2023 getagt und auf diese Weise zu einer effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben beigetragen. Über die Arbeit der Ausschüsse haben die Ausschussvorsitzenden regelmäßig ausführlich in der jeweils folgenden Sitzung des Aufsichtsratsplenums berichtet.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Insgesamt hat der Jahresabschluss der BWG zum 31.12.2023, 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 Überschuss in Höhe von 6540,1 TEUR aus.

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfergebnisse erhoben.

Auch die Tochtergesellschaft der Genossenschaft, die BWG Service GmbH, hat wie in den Vorjahren ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 50 TEUR erzielt.

In der Mitgliederversammlung vom 26.06.2023 wurde Ronald Meißner – ehemaliger Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. – neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Das Aufsichtsratsmitglied Steffen Lang wurde wiedergewählt. Gleichzeitig ist mit dieser Sitzung das langjährige Aufsichtsratsmitglied und ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender Hermann-Detlef Kohrs aus den Gremien ausgeschieden.

Die Anstellung des Vorstandsmitgliedes Ekkehard Weiß wurde mit Wirkung zum 01.07.2023 für weitere 2 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Er befürwortet den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung, der den Bestimmungen der Satzung entspricht. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2023 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung zuzustimmen 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 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Halle, Juni 2024

Jan Röder

Vorsitzender des Aufsichtsrates





# Jahresab- schluss

für das Geschäftsjahr 2023





# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz per 31.12.2023 — Aktivseite

AKTIVSEITE	2023		Vorjahr
in €			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	32.069,83		28.020,56
2. Geleistete Anzahlungen	4.547,50	36.617,33	0,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.941.914,40		161.946.537,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.851.479,57		9.967.671,37
3. Grundstücke ohne Bauten	2.018.874,76		2.068.674,92
4. Bauten auf fremden Grundstücken	49.331,61		55.822,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	110.865,79		126.335,43
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	645.866,74		369.667,21
7. Anlagen im Bau	0,00		14.898.462,38
8. Bauvorbereitungskosten	10.888,50		0,00
9. Geleistete Anzahlungen	1,00	186.629.222,37	308.967,49
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00		320.000,00
2. Andere Finanzanlagen	202.566,00	522.566,00	215.009,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		187.188.405,70	190.305.168,45
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	8.032.995,97		6.963.837,28
2. Andere Vorräte	8.146,56		8.558,54
3. Geleistete Anzahlungen	112.487,99	8.153.630,52	58.160,04
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	154.368,67		176.225,42
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.918,19		27.098,94
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.047,17		26.115,60
4. Sonstige Vermögensgegenstände	326.507,35	505.841,38	755.400,57
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.854.611,10	6.566.486,38
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		18.514.083,00	14.581.882,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		160.067,34	168.382,69
BILANZSUMME		205.862.556,04	205.055.433,91

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz per 31.12.2023 — Passivseite

PASSIVSEITE	2023		Vorjahr
in €			
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	349.290,21		319.207,19
2. der verbleibenden Mitglieder	6.711.012,68		6.605.159,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 47.024,13	11.470,00	7.071.772,89	7.130,00 (49.409,63)
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 € 655.000,00	5.491.210,08		4.836.210,08 (322.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 5.885.075,83	48.823.897,74	130.996.220,57	42.938.821,91 (2.890.750,61)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	6.540.075,83		3.212.750,61
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.540.075,83	0,00	-3.212.750,61
EIGENKAPITAL INSGESAMT	138.067.993,46		131.387.640,99
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	406.196,00		431.862,00
2. Sonstige Rückstellungen	276.887,36	683.083,36	211.426,83
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.161.704,16		62.157.851,02
2. Erhaltene Anzahlungen	8.994.343,40		8.010.614,51
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.701,15		114.653,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.166.991,40		1.957.826,60
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.530,99		23.470,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 85.567,92	502.099,13	66.915.370,23	518.469,87 (115.002,24)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	196.108,99		241.618,64
BILANZSUMME	205.862.556,04		205.055.433,91

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023	2023	Vorjahr
in €		
UMSATZERLÖSE		
a. aus der Hausbewirtschaftung	26.089.986,00	25.850.715,55
b. aus Betreuungstätigkeit	81.704,00	84.404,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.665,26	26.443.355,26
231.916,90		
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	1.069.158,69	-533.488,93
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	25.239,28	41.520,75
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	5.832.501,66	1.233.151,06
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.203.385,34	13.800.051,50
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	53.910,76	16.257.296,10
26.291,05		
ROHERGEBNIS	17.112.958,79	13.081.876,78
PERSONALAUFWAND		
a. Löhne und Gehälter	2.741.241,47	2.325.995,65
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	528.564,07	3.269.805,54
davon für Altersversorgung € 4.399,55		(7.183,55)
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.786.932,43	3.460.744,20
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	1.889.706,89	1.841.784,26
ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	9.246,80	0,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	32.117,11	41.363,91
davon für Verwahrtgelt € 0,00		22.255,64
(1.592,56)		
ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN	0,00	35.542,05
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	1.202.070,32	1.202.070,32
1.269.678,78		
ERGEBNIS NACH STEUERN	7.005.807,52	3.692.778,23
Sonstige Steuern	465.731,69	480.027,62
JAHRESÜBERSCHUSS	6.540.075,83	3.212.750,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-6.540.075,83	-3.212.750,61
BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)	0,00	0,00

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

## 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 31.12.2023 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 neu geschaffene, sanierte und zum Kernbestand gehörende Wohnbauten ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt. Die betreffenden Objekte weisen zum 31.12.2023 nach planmäßiger Abschreibung eine Restnutzungsdauer zwischen 40 und 69 Jahren aus.
- Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2023 nach planmäßiger Abschreibung über eine Restnutzungsdauer von 16,5 Jahren.
- Außenanlagen werden mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

## Anhang

- 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 31.12.2023 noch bestehen. Eine Zuschreibung ergibt sich, wenn der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert am 31.12.2023 liegt. Die Zuschreibung erfolgt dabei jedoch höchstens auf den sich planmäßig ergebenden Buchwert, wenn keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden wäre. Es erfolgten Zuschreibungen bei 4 Wohngebäuden gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von Tsd. € 555,7.
- 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 waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen erforderlich.
- Neu erworbene, gebaute sowie grundhaft sanierte Geschäftsbauten wurden mit 2,0 % und andere Bauten und Außenanlagen mit 5,0 % bis 10,0 % auf die Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten abgeschrieben. Bei den übrigen gewerblich genutzten Gebäude wurde zum 31.12.2023 nach planmäßiger Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren unterstellt.
- Die Grundstücke wurden unter Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte untersucht. Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstückskosten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bestanden nicht.
- Die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 1,8 % abgeschrieben.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

## Anhang

- 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.
  - Bauvorbereitungskosten wurden für Planungskosten zu 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. € 25,2 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-Rechnungshinweis zur handelsrechtlichen Bewertung von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen (IDW RH FAB 1.021). Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2023 nicht. Es ist keine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB gegeben.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anhang

5. In der Position andere Vorräte wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, Materialbestände und geleistete Hausgeldzahlungen für eigene Wohnungen in WEG-Objekten zu Anschaffungskosten ausgewiesen. 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 31.12.2023 in Höhe von Tsd. € 25,0 der Einzelwertberichtigung zugeführt. Zusätzlich wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von Tsd. € 25,2 vorgenommen.
7. 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 2023

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. € 8.250,0 (Vorjahr Tsd. € 7.200,4) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für leerstandbedingten Ausfall sowie den Anteil der Genossenschaft an den CO<sub>2</sub>-Kosten fürs Heizen mit fossilen Brennstoffen wurden Wertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 217,0 vorgenommen.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in Höhe von Tsd. € 15,4 (Vorjahr: Tsd. € 20,9). 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 1,82 % (Ende Dezember 2023; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,74 % (Ende Dezember 2023; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB zum 31.12.2023 zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt Tsd. € 2,5.
6. In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung in erheblichen Umfang enthalten.
7. In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2023 auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 8.986,2 und den Verkauf einer Grundstücksfläche in Höhe von Tsd. € 8,1 ausgewiesen.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage I Seite 55 dargestellt.



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anhang

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anhang

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Tsd. €

4.828,4
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen perioden-fremden Erträge und Aufwendungen enthalten.
3. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält Aufwendungen aus Aufzins-ung für Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 7,4 (Vorjahr: Tsd. € 8,2).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen zum 31.12.2023 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. €

285,9

• mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren

Tsd. €

824,2

• mit einer Laufzeit über 5 Jahren

Tsd. €

1.377,5

Das zum Bilanzstichtag bestehende Bestellobligo ist durch Eigenmittel gedeckt.

3. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bestanden zum Stichtag Treuhandkonten in Höhe von Tsd. € 193,9. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankgut-haben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 456,7.
4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Am 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital der GmbH Tsd. € 421,3. Die GmbH erzielte 2023 einen Jahresü-berschuss in Höhe von Tsd. € 50,0. Vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafterver-sammlung wird der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen. Zwischen Mutte-runternehmen und Tochterunternehmen besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft sind gegeben.

5. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Vor-stand und Auszubildende:

ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN	
Kaufmännische Beschäftigte	41
Technische Mitarbeiter	6
Sonstige Mitarbeiter (Handwerker, Hausmeister, Sozialmanagement)	8
GESAMT	55

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

STAND 01.01.2023	5 908
Zugang	395
Abgang	357
STAND 31.12.2023	5 946

Im Geschäftsjahr 2023 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 16 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren unbe-kannt verzogen und hatten zum Teil rückständige Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr von € 6.605.159,06 um € 105.853,62 auf € 6.711.012,68 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)	Rechtsanwalt
Weiß, Ekkehard (Vorstandsmitglied)	Diplom Ökonom

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Röder, Jan	Vorsitzender	Dipl. Bankbetriebswirt
Kohrs, Hermann-Detlef	stellv. Vorsitzender	Dipl. Wirtschaftler i. R.
	bis 26.06.2023	
Steinhart, Anita	Mitglied	Dipl. Geographin
	bis 26.06.2023	
	stellv. Vorsitzende	
	ab 26.06.2023	
Lang, Steffen	Mitglied	Betriebswirt des Handwerks
Meißner, Ronald	Mitglied	VdWg-Verbandsdirektor Sachsen-Anhalt i. R.
	ab 26.06.2023	
Olm, Ina	Mitglied	Verwaltungsangestellte
Schmidt, Ingeburg	Mitglied	Ingenieur für Wasserwirtschaft (FH) i. R.
Webel, Thomas	Mitglied	Minister für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt a. D.

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

E. WEITERE ANGABEN

1. Im Jahr 2024 endet die Festzinsperiode bei vier Darlehen in Höhe von Tsd. € 5.799,1, von denen für drei Darlehen bereits eine Anschlussfinanzierung in Höhe von Tsd. € 2.481,6 abgeschlossen wurde.
2. Mit notariellem Kaufvertrag vom 02.11.2023 wurde ein Objekt in Halle (Saale) mit 4 Wohnungen und einer Wohnfläche von 450 m² verkauft. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von Tsd. € 460,0 ist noch nicht erfolgt. Die betroffenen Mitglieder und Mieter wurden persönlich informiert.
3. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 6.540.075,83 neben der anteiligen Zuführung von mindestens 10 % in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von € 655.000,00, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 5.885.075,83 den anderen Ergebnismrücklagen zum 31.12.2023 zuzuführen. Die Zuführung in die gesetzliche Rücklage erfolgt gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung und in die Anderen Ergebnismrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung (vorbehaltlich der Beschlussfassung der Vertreterversammlung).

Halle, den 13.05.2024

  
Lutz Haake

  
Ekkehard Weiß



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN						
	Stand gesamte AK / HK 01.01.2023	Zugänge gesamter AK / HK (+)	Abgänge gesamter AK / HK (-)	Umbuchungen gesamter AK / HK (+/-)	Stand gesamte AK / HK 31.12.2023	Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2023	Abschreibungen des GJ (-)	Zuschreibungen des GJ	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Abschreibungen (-) per 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 01.01.2023
in €												
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	462.999,51	28.653,77	-30.226,00	0,00	461.427,28	-434.978,95	-24.604,50	0,00	30.226,00	-429.357,45	32.069,83	28.020,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.547,50	0,00	0,00	4.547,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.547,50	0,00
	462.999,51	33.201,27	-30.226,00	0,00	465.974,78	-434.978,95	-24.604,50	0,00	30.226,00	-429.357,45	36.617,33	28.020,56
SACHANLAGEN												
Grundstücke mit Wohnbauten	251.266.143,71	311.313,99	-8.152.789,53	14.883.374,05	258.308.042,22	-89.319.606,32	-3.308.412,57	555.652,99	6.706.238,08	-85.366.127,82	172.941.914,40	161.946.537,39
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	13.172.914,76	897.097,36	0,00	224.888,49	14.294.900,61	-3.205.243,39	-238.177,65	0,00	0,00	-3.443.421,04	10.851.479,57	9.967.671,37
Grundstücke ohne Bauten	3.691.844,71	0,00	0,00	-49.800,16	3.642.044,55	-1.623.169,79	0,00	0,00	0,00	-1.623.169,79	2.018.874,76	2.068.674,92
Bauten auf fremden Grundstücken	198.712,36	0,00	0,00	0,00	198.712,36	-142.889,66	-6.491,09	0,00	0,00	-149.380,75	49.331,61	55.822,70
technische Anlagen und Maschinen	139.226,80	0,00	0,00	0,00	139.226,80	-12.891,37	-15.469,64	0,00	0,00	-28.361,01	110.865,79	126.335,43
And. Anlagen, Betriebs-/ Geschäftsausst.	1.080.303,76	340.013,66	-127.025,06	148.967,49	1.442.259,85	-710.636,55	-193.776,98	0,00	108.020,42	-796.393,11	645.866,74	369.667,21
Anlagen im Bau	14.898.462,38	0,00	0,00	-14.898.462,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.898.462,38
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.888,50	0,00	0,00	10.888,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.888,50	0,00
Geleistete Anzahlungen	308.967,49	1,00	0,00	-308.967,49	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	308.967,49
	284.756.575,97	1.559.314,51	-8.279.814,59	0,00	278.036.075,89	-95.014.437,08	-3.762.327,93	555.652,99	6.814.258,50	-91.406.853,52	186.629.222,37	189.742.138,89
FINANZANLAGEN												
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	215.009,00	0,00	-12.443,00	0,00	202.566,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.566,00	215.009,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	285.754.584,48	1.592.515,78	-8.322.483,59	0,00	279.024.616,67	-95.449.416,03	-3.786.932,43	555.652,99	6.844.484,50	-91.836.210,97	187.188.405,70	190.305.168,45

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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:							per 31.12.2023
in €							
VERBINDLICHKEITEN	JAHR	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			DAVON GESICHERT Art der Sicherung	BETRAG IN €
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2023	56.161.704,16	5.286.974,69	16.050.915,97	34.823.813,50	GRUNDSCHULD 2023	56.148.556,16
	2022	62.157.851,02	5.333.457,57	18.085.094,43	38.739.299,02	Abtretg. Miete / Pacht	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	2023	8.994.343,40	8.994.343,40			GRUNDSCHULD 2022	62.157.761,43
	2022	8.010.614,51	8.010.614,51			Abtretg. Miete / Pacht	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	71.701,15	71.701,15				
	2022	114.653,39	114.653,39				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	1.166.991,40	1.166.991,40				
	2022	1.957.826,60	1.957.826,60				
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2023	18.530,99	18.530,99				
	2022	23.470,06	23.470,06				
6. sonstige Verbindlichkeiten	2023	502.099,13	502.099,13				
	2022	518.469,87	518.469,87				
GESAMTBETRAG	2023	66.915.370,23	16.040.640,76	16.050.915,97	34.823.813,50		56.148.556,16
	2022	72.782.885,45	15.958.492,00	18.085.094,43	38.739.299,02		62.157.761,43



# Liste der Mitgliedervertreter/-innen\*

A	1	Andrae	Gerhard	Richard-Horn-Straße 6	06124	Halle
B	2	Böckelmann	Branß	Köthener Straße 4	06118	Halle
	3	Branß	Barbara	Hyazinthenstraße 26	06122	Halle
D	4	Donath	Renate	Feigenweg 15	06122	Halle
	5	Dorn	Marion	Hemingwaystraße 18	06126	Halle
	6	Drechsel	Wolfgang	Emil-Fischer-Straße 14	06130	Halle
E	7	Engelhardt	Bettina	Veszpreamer Straße 25	06130	Halle
	8	Erfurt	Hans-Joachim	Unstrutstraße 6	06122	Halle
F	9	Faethe	Hans-Joachim	Reinefarthstraße 105	06217	Merseburg
	10	Franz	Helmut	Bunastraße 8	06130	Halle
	11	Fremut	Lothar	Hallorenstraße 9	06122	Halle
	12	Frühauf	Dagmar	Hemingwaystraße 12	06126	Halle
G	13	Grün	Daniela	Franz-Lehmann-Straße 12	06130	Halle
	14	Gudat	Martina	Paul-Gerhardt-Straße 34	06217	Merseburg
H	15	Hecht	Sabine	Gerhard-Marcks-Straße 20	06124	Halle
	16	Hendreich	Siegfried	Theodor-Neubauer-Straße 5	06130	Halle
	17	Henf	Marita	Werner-Seelenbinder-Straße 15	06217	Merseburg
	18	Herrmann	Hartmut	Max-Heder-Straße 14	06130	Halle
	19	Hertel	Sandra	G.-Hertzberg-Straße 7	06110	Halle
	20	Hoffmann	Manfred	Ernst-Haeckel-Weg 2	06122	Halle
	21	Höfner	Edith	Werner-Seelenbinder-Straße 5	06217	Merseburg
K	22	Kallwitz	Volkmar	Franz-Lehmann-Straße 11	06130	Halle
	23	Kamm	Ehrhard	Akener Bogen 9	06124	Halle
	24	Kerner	Karin	An der Magistrale 89	06124	Halle
	25	Kerner	Michael	An der Magistrale 89	06124	Halle
	26	Kleinert	Dagmar	Feigenweg 3	06122	Halle
	27	Köcke	Horst	Alfred-Brehm-Weg 2	06122	Halle
	28	Krauß	Roswitha	Ernst-Haeckel-Weg 10	06122	Halle
	29	Krüger	Wolfgang	Hemingwaystraße 26	06126	Halle
	30	Kupfer	Martin	Alfred-Brehm-Weg 5	06122	Halle
	31	Kürschner	Jens	Paul-Gerhardt-Straße 38	06217	Merseburg
L	32	Laubisch	Volker	Reinefarthstraße 101	06217	Merseburg
M	33	Machner	Hans-Dieter	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
	34	Matschi	Petra	Emil-Fischer-Straße 15	06130	Halle
	35	May	Thomas	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114	Halle

	36	Moche	Dieter	Gerhard-Marcks-Straße 12	06124	Halle
	37	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
O	38	Ohlig	Elke	Carl-Schurz-Straße 13	06130	Halle
	39	Opel	Sylvia	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130	Halle
R	40	Raeithel	Peter	Gerhard-Marcks-Straße 22	06124	Halle
	41	Rein	Axel	An der Magistrale 87	06124	Halle
	42	Rosipal	Michael	Werner-Seelenbinder-Straße 1	06217	Merseburg
	43	Roß	Roswitha	Akener Bogen 6	06124	Halle
S	44	Schweda	Heinz	Uranusstraße 47	06118	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: 05.06.2024

## 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](http://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](mailto:info@hallebwg.de)  
[www.hallebwg.de](http://www.hallebwg.de)

