

70  
Jahre



# BWG Geschäftsbericht 2024

Bau- und  
Wohnungsgenossenschaft  
Halle-Merseburg e.G.

# BWG – auf einen Blick

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen	Einheit	2024	2023
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 959	5 946
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,7	6,7
Wohnungsbestand	Anzahl	4 528	4 537
Leerstand	Prozent	1,6	1,9
Sollmiete	€/m <sup>2</sup> Whfl.	5,97	5,69
Gewerbeeinheiten	Anzahl	37	37
Garagen	Anzahl	366	365
Stellplätze	Anzahl	514	499
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	11,0	9,1
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	5,7	3,6
davon Instandhaltung	Mio €	5,3	5,5
Jahresüberschuss	Mio €	2,3	6,5
Geschäftsergebnis	Mio €	1,8	1,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	28,2	26,1
Bilanzsumme	Mio €	203,0	205,9
Anlagevermögen	Mio €	186,1	187,2
Eigenkapital	Mio €	140,5	138,1
Eigenkapitalquote	Prozent	69,2	67,1
Kapitaldienst zur Jahres-Istmiete	Prozent	31,2	33,9

# Das Portfolio in Halle und Merseburg



# BWG Geschäftsbericht 2024

Bau- und Wohnungsgenossenschaft  
Halle-Merseburg e.G.

**4** Allgemeine Unternehmensangaben

**5** Organe der Genossenschaft

---

## **6** Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

**8** Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

**10** Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

**13** Bewirtschafteter Bestand der Genossenschaft

**14** Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024

**14** Vermietungsgeschäft

**17** Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten

**18** BWG Service GmbH

**20** Darstellung der wirtschaftlichen Lage

**20** Vermögenslage

**22** Finanzlage

**24** Ertragslage

**28** Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht)

**28** Fazit des Geschäftsjahres 2024

**30** Planung im Zeitraum bis 2025

**32** Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)

**32** Risikomanagementsystem

**32** Chancen und Risiken

---

## **36** Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

---

### **40** Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

**42** Bilanz per 31.12.2024

**44** Gewinn- und Verlustrechnung

**45** Anhang

**54** Anlage 1 – Anlagespiegel

**56** Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel

**58** Liste der Mitgliedervertreter/-innen



# BWG Geschäftsbericht

# 2024

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

# Bericht über das Geschäftsjahr 2024

**Herausgegeben im Juni 2025  
von der Bau- und  
Wohnungsgenossenschaft  
Halle-Merseburg e.G.**

Ihre Vorstände



Lutz Haake  
Sprecher des Vorstandes



Ekkehard Weiß  
Vorstand



# Allgemeine Unternehmensangaben

## Sitz und Anschrift

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

## Kontakt

Telefon: (0345) 6 93 05  
Telefax: (0345) 6 93 04 99  
[info@hallebwg.de](mailto:info@hallebwg.de)  
[www.hallebwg.de](http://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

5 959 Mitglieder (Stand vom 31.12.2024)

# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

Lutz Haake

Ekkehard Weiß

## Aufsichtsrat

Jan Röder (Vorsitzender)

Anita Steinhart (stellv. Vorsitzende)

Steffen Lang

Ronald Meißner

Ina Olm

Ingeburg Schmidt

Thomas Webel

## Mitgliedervertreterversammlung

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



Lutz Haake, Vorstand; Salzwirker-Brüderschaft im Thale zu Halle; Ekkehard Weiß, Vorstand (v. l. n. r.)

»  
35  
31  
00



Jan Röder, Vorsitzender des Aufsichtsrates



Steffen Lang, Aufsichtsratmitglied; Dr. Ernst Isensee, ehemaliger nebenamtlicher Vorstand (v. l. n. r.)

# Lagebericht

## Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

### DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Die deutsche Exportwirtschaft sah sich auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt, nicht zuletzt aus der Volksrepublik China. Die deutschen Exporte sanken, obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt zunahm. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter Druck. Dazu trugen die immer noch hohen Energiekosten bei. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch weiterhin hohe Baupreise belastet. (*Statistisches Bundesamt Pressekonferenz Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland am 15. Januar 2025 in Berlin*)

### DEUTSCHLAND UND SACHSEN-ANHALT (Quelle: Pressemitteilungen)

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen und umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung, ist in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge (*Statistisches Bundesamt Nr. 019 vom 15. Januar 2025*). In Sachsen-Anhalt reduzierte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr. (*Statistisches Landesamt: Nr. 80/2025 vom 28. März 2025*)



Das Finanzierungsdefizit des Staates lag nach vorläufigen Berechnungen im Jahr 2024 bei 118,8 Milliarden Euro und somit um 15,0 Milliarden Euro höher als im Jahr 2023. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Einnahmen des Staates um 4,8 % und die Ausgaben erhöhten sich um 5,3 %. Ausgaben für Zinsen und Sozialleistungen nahmen besonders stark zu. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 070 vom 25. Februar 2025*)

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Die Inflationsrate fiel damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Die Preise für Dienstleistungen stiegen 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 mit +3,8 % überdurchschnittlich. Die Ener-

# Lagebericht

## Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

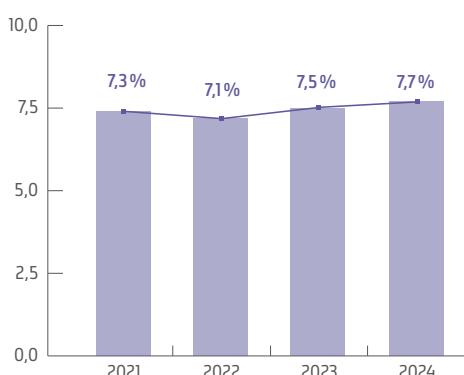
gieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, nach +5,3 % im Jahr 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 020 vom 16. Januar 2025*) In Sachsen-Anhalt lag die Preisentwicklung im Jahresdurchschnitt mit 2,5 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt. (*Statistisches Landesamt: Nr. 2/2025 vom 9. Januar 2025*)

Die Nominallöhne (Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen) in Deutschland waren im Jahr 2024 um 5,4 % höher als im Vorjahr. Der Anstieg der Reallöhne (Verdienst unter Berücksichtigung der Inflation) um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr ist auf die schwächere Inflationsentwicklung, die Zahlungen von Inflationsausgleichsprämien und die in Tarifverträgen beschlossenen Lohnsteigerungen und Einmalzahlungen zurückzuführen. (*Statistisches Bundesamt: Nr. 072 vom 26. Februar 2025*)

Zum Ende des Jahres 2024 lebten in Sachsen-Anhalt rund 2.129,9 Tsd. Personen. Somit erlebt das Land Sachsen-Anhalt einen Bevölkerungsrückgang von rund 0,7 % innerhalb eines Jahres. (*Statistisches Landesamt: Nr. 17/2025 vom 28. Januar 2025*)

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt sank im Jahresdurchschnitt 2024 um 4,4 Tsd. auf 989,1 Tsd. Personen (-0,4 %). Damit setzte sich der Rückgang der Erwerbstätigkeit (2023: -0,3 %) weiter fort. (*Statistisches Landesamt: Nr. 19/2025 vom 29. Januar 2025*)

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt lag 2024 bei 7,7 Prozent, 0,2 Prozentpunkte höher als 2023. Im Jahresdurchschnitt waren 84,8 Tsd. Männer und Frauen ohne Arbeit. Einen Rückgang gab es 2024 bei der Arbeitskräfteanfrage. (*Bundesagentur für Arbeit: RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 001/2025 vom 03. Januar 2025*)



Die Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt hat sich 2024 weiter rückgängig entwickelt. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist um 9,8 % gesunken. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen in Sachsen-Anhalt im November 2024 um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Ausbauarbeiten an Wohngebäuden waren im Jahresvergleich um 4,3 % teurer. (*Statistisches Landesamt: Nr. 90/2025 vom 09. April 2025 und Nr. 372/2024 vom 20. Dezember 2024*)

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt stieg 2024 um 0,2 %

# Lagebericht

## Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

### DIE LAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HALLE UND MERSEBURG

Nach Jahren des Strukturwandels und der starken Einwohnerverluste in den 90er Jahren ist in den letzten Jahren eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in den Städten Halle (Saale) und Merseburg erkennbar:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2024	2023	2022	2021
Stadt Halle ( <i>Quelle: www.halle.de</i> )	243 452	244 501	244 099	240 116
Stadt Merseburg ( <i>Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden</i> )	34 356 (30.09.)	34 206	34 335	33 641

Die verhalten positive Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren ist insbesondere auf Zuzüge zurückzuführen, zum Beispiel aus der Ukraine und Syrien. Die Geburtenzahlen sind dagegen weiterhin rückläufig und geringer als die Anzahl der verstorbenen Menschen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft in beiden Städten die gültige Landesprognose für das Prognosejahr 2024.

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

ARbeitsmarktdaten Stadt Halle	(31.12.) 2024	(31.12.) 2023	Veränderung
Arbeitslose	11 697	10 946	+751
Arbeitslosenquote	9,5 %	9,1 %	+0,4 %
Arbeitsmarktdaten Saalekreis	(31.12.) 2024	(31.12.) 2023	Veränderung
Arbeitslose	6 445	6 234	+211
Arbeitslosenquote	6,6 %	6,5 %	+0,1 %

*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 der wesentlichsten Herausforderungen. 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.

# Lagebericht

## Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

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

Auf dem halleschen Wohnungsmarkt mit insgesamt 145 035 Wohnungen in 2019 sind zwei kommunale Wohnungsunternehmen, 11 Genossenschaften der organisierten Wohnungswirtschaft sowie private Eigentümer aktiv. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure ist die Marktsituation durch die gestiegene Nachfrage ausgewogen, in Teilssegmenten 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 die Höhe der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise 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.

# 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 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 Sachsen-Anhalts wird sich erhöhen.
- Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) verringert sich langsamer als in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen.

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

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	2019 (BASISJAHR)	2024 (PROGNOSAJAHR)	2035 (PROGNOSAJAHR)	VERÄNDERUNG (ZUM BASISJAHR)
Stadt Halle	238 762	237 169	226 266	-5 %
Stadt Merseburg	33 873	33 477	31 912	-6 %

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

# Lagebericht

## Wohnungsbestand der Genossenschaft

### BEWIRTSCHAFTETER BESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Anzahl der Wohnungseinheiten beträgt am Stichtag 31.12.2024 insgesamt 4.528, inkl. 14 Sondermieteinheiten. Die Sondermieteinheiten werden als gewerbliche Wohneinheit (11 WE) und Gästewohnung (3 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2024	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2023	VERÄNDERUNG
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	1.944	1.945	-1
Halle-Rosengarten	891	891	
Halle-Südstadt	334	336	-2
Halle-Innenstadt	379	384	-5
Halle-Trotha	99	99	
<b>HALLE GESAMT</b>	<b>3.647</b>	<b>3.655</b>	<b>-8</b>
Merseburg	881	882	-1
<b>GESAMTBESTAND</b>	<b>4.528</b>	<b>4.537</b>	<b>-9</b>

Der Rückgang um 9 Wohnungseinheiten gegenüber dem 31.12. des Vorjahres resultiert aus der Veräußerung eines Wohngebäudes mit insgesamt 5 Wohnungen in der Innenstadt von Halle (Saale) und der baulichen Zusammenlegung von 4 Wohnungen. Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 37 Gewerbeeinheiten, 366 Garagen und 514 Stellplätze

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vorjahresvergleich um 450 m<sup>2</sup> auf 289.983 m<sup>2</sup> verringert.



# Lagebericht

## Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 Vermietungsgeschäft

### VERMIETUNGSGESCHÄFT

Die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2024 um 14 auf 73 gesunken. Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 1,6 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Leerwohnungen	73	87	224	248
Leerstand in %	1,6	1,9	4,8	5,2

Unterteilt nach Wohngebieten entwickelte sich der Leerstand differenziert:

LEERSTAND NACH WOHNGEBIETEN	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN 31.12.2024	ANZAHL D. LEERWOHNUNGEN 31.12.2023	LEERSTAND in %	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Halle-Neustadt	29	19	1,5	+10
Halle-Rosengarten	2	11	0,2	-9
Halle-Südstadt	12	23	3,6	-11
Halle-Innenstadt	2	4	0,5	-2
Halle-Trotha	1	1	1,0	
HALLE GESAMT	46	58	1,3	-12
Merseburg	27	29	3,1	-2
GESAMT	73	87	1,6	-14

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt werden. Einzig im Wohngebiet Halle-Neustadt ist die Anzahl der Leerwohnungen um 10 gestiegen.

Vom Gesamtleerstand befinden sich ca. 56,2 % (2023: ca. 41,4 %) der Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten in der vierten bis sechsten Etage der Wohngebäude.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 468 Wohnungskündigungen wirksam und 476 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen. Die Quote der Neuvermietungen beträgt 101,7 %.

# Lagebericht

## Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 Vermietungsgeschäft

SENKUNG DES LEERSTANDES	2024	2023	2022	2021
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN Kündigungsquote in %	468 10,3	390 8,6	380 8,1	413 8,7
ANZAHL DER LFD. VERGABEN Neuvermietungsquote in %	476 101,7	468 120,0	401 105,5	389 94,2
ANZAHL NEUVERMIETUNG II. Bauabschnitt Bugenhagenstraße		42		

Insgesamt 188 Kündigungen und Vergaben (2023: 151) 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 12,3 Jahren vermietet (2023: 12,1 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten beträgt im Geschäftsjahr 2024 Tsd. € 20.170,7 und ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 672,2 gestiegen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB im Wohnungsbestand der Stadt Halle (Saale) und der Vermietung von hergerichteten Leerwohnungen. Abgänge der Sollmiete in Höhe von Tsd. € 441,5 sind durch die in den Jahren 2023 und 2024 verkauften Wohnungen zu verzeichnen. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen stieg gegenüber 2023 um 0,28 € auf 5,97 € / m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um Tsd. € 20,8 auf Tsd. € 605,4 gestiegen.

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen bezüglich der Sollmiete sinken gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 350,7 auf Tsd. € 425,1. Der Anteil der Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderung beträgt 3,1 % (2023: 4,9 %) in Relation zur Sollmiete. Von den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres entfallen weitere Erlösschmälerungen in Höhe von Tsd. € 191,6 (2023: Tsd. € 242,5) auf Leerstände.

Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten inkl. Grundsteuer und Hauswartkosten sind im Geschäftsjahr 2024 aufgrund des Wegfalls des ermäßigten Steuersatzes für Gas- und Wärmelieferungen sowie inflationsbedingt um 11,6 % auf 2,60 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche gestiegen.

# Lagebericht

## Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 Vermietungsgeschäft

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2024	2023
Kalte Betriebskosten pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	5.597,4 Tsd. € 1,61 €	5.085,2 Tsd. € 1,44 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	3.439,0 Tsd. € 0,99 €	3.146,3 Tsd. € 0,89 €

Die Forderungen aus Vermietung nach Wertberichtigung sind am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 40,1 auf Tsd. € 194,5 gestiegen. Für nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 5,4 (2023: Tsd. € 25,0) neu gebildet und in Höhe von Tsd. € 34,0 (2023: Tsd. € 22,9) direkt abgeschrieben.



# Lagebericht

## Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 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 2024 insgesamt Tsd. € 10.966,7. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und der Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von Mio. € 1,4, welches im Jahr 2025 zur Auszahlung kommt.

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2024	2023	2022	2021
in Tsd €				
Instandsetzung	3.043,7	2.399,7	2.767,0	1.618,5
Ifd. Instandhaltung	1.3147	1.113,6	955,4	864,6
Wartung	106,0	45,2	23,2	53,7
Herrichtung v. Leer-WE	3.527,0	3.942,0	2.434,2	2.462,6
Sonst. IH-Aufwand	340,3	341,3	360,0	312,2
<b>INSTANDHALTUNG GESAMT</b>	<b>8.331,7</b>	<b>7.841,8</b>	<b>6.539,8</b>	<b>5.311,6</b>
Modernisierung	2.635,0	1.214,2	8.782,6	8.321,2
<b>GESAMT</b>	<b>10.966,7</b>	<b>9.056,0</b>	<b>15.322,4</b>	<b>13.632,8</b>

Die Kosten der Modernisierung sind nachträgliche Herstellungskosten, die das Anlagevermögen der Genossenschaft nachhaltig erhöhen. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahrs 2024 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 2.573,3 und aktivierte Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 61,7 zusammen.

Neben der Fertigstellung der Gebäude und Außenanlagen im Parkviertel Bugenhagenstraße und der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10 war der Einbau von 10 Aufzugsanlagen in den Wohngebäuden der Genossenschaft Schwerpunkt der Modernisierung im Geschäftsjahr 2024.

Die Maßnahmen der Instandsetzung mit Modernisierungsanteil dienten der Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und wurden schwerpunktmäßig, wie bereits in den Vorjahren, zur Energieträgerumstellung von Gas auf Fernwärme sowie an den Bauteilen der Fassade, Treppenhaus, Balkon sowie dem barrierefreien Ausbau in den Wohnungen durchgeführt.

# Lagebericht

## Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024

### Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten BWG Service GmbH

Einen großen Anteil an der Instandhaltung und Instandsetzung bilden auch weiterhin die Kosten zur Herrichtung von Leerwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um Tsd. € 415,0 gesunken. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten in Höhe von 16.822 € pro Wohnung (2023: 14.654 €) werden von durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Höhe von 7,34 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (2023: 7,13 €/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 2024 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von Tsd. € 1.745,4 (2023: Tsd. € 1.600,8) und einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 171,1. Im Berichtszeitraum hat sich das Anlagevermögen durch Investitionen und planmäßige Abschreibungen um Tsd. € 32,9 auf Tsd. € 230,1 vermindert. Die Bilanzsumme stieg im selben Zeitraum um 20,7 % auf Tsd. € 883,6. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von Tsd. € 572,6. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung wird der ausgewiesene Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen.



# 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	2024	2023	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Anlagevermögen	186.118,6	187.188,5	-1.069,9
Umlaufvermögen			
- langfristig	25,5	37,8	-12,3
- mittelfristig	30,6	43,6	-13,0
- kurzfristig	7.952,7	10.559,7	-2.607,0
BILANZVOLUMEN	194.127,4	197.829,6	-3.702,2
Passivseite			
Eigenkapital	140.450,1	138.068,0	+2.382,1
Fremdkapital			
- langfristig	51.291,1	56.501,4	-5.210,3
- mittelfristig	20,9	37,5	-16,6
- kurzfristig	2.365,3	3.222,7	-857,4
BILANZVOLUMEN	194.127,4	197.829,6	-3.702,2

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft sank im vergangenen Geschäftsjahr um Tsd. € 3.702,2 und lag per 31.Dezember 2024 bei Tsd. € 194.127,4.

Im Anlagevermögen wirken den Zugängen aus Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt Tsd. € 2.921,6 die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 3.658,1 entgegen. Für nicht realisierbare Baumaßnahmen wurden Bauvorbereitungskosten aus Vorjahren in Höhe von Tsd. € 10,9 und eine geleistete Vorauszahlung in Höhe von Tsd. € 1,1 ausgebucht. Weitere Abgänge sind aus dem Verkauf der Innenstadtimmobilie in Halle (Saale) in Höhe von Tsd. € 283,6, dem Abgang von Mieterneinbauten bei Laufzeitende des Mietvertrages für den technischen Stützpunkt in Halle-Neustadt in Höhe von Tsd. € 14,7 und dem Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Tsd. € 17,4 zu verzeichnen. Die jährliche Bewertung der Finanzanlagen zur Rückdeckung von Pensionszusagen mindert das Anlagevermögen ebenfalls um Tsd. € 5,7.

Die Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Rückgang der flüssigen Mittel um Tsd. € 2.708,4.

# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

Das Eigenkapital wurde durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von Tsd. € 2.295,1 und dem Anstieg der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 87,0 weiter gestärkt.

Das langfristige Fremdkapital sinkt vor allem aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 5.186,8.

KREDITVERBINDLICHKEITEN	2024	2023	2022	2021
DARLEHENSVALUTIERUNG in Tsd. €	0,0	1.500,0	9.400,0	0,0
DARLEHENSTILGUNG in Tsd. €	-5.186,8	-7.596,3	-7.101,5	-6.597,6
RESTSCHULD AM 31.12. in Tsd. €	50.874,7	56.061,5	62.157,8	59.859,3

Die Veränderungen im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals ergaben sich im Wesentlichen aus dem Rückgang des Saldos aus Unfertigen Leistungen und Erhaltenen Anzahlungen im Umfang von Tsd. € 692,5 und der Minderung der Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 307,5 insbesondere durch die Vereinnahmung von bereits verjährten Auseinandersetzungsguthaben.

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

VERMÖGENSLAGE	2024	2023	2022	2021
ANLAGENDECKUNGSGRAD Deckung des AV durch langfr. Kapital (%)	103,0	103,9	101,9	102,2
ANLAGENINTENSITÄT Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	91,7	90,9	92,8	92,6
EIGENKAPITALQUOTE Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	69,2	67,1	64,1	64,4
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche (€)	629,96	632,86	625,44	604,36
DURCHSCHNITTLICHE KREDITVERSCHULDUNG pro m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche (€)	175,44	193,37	207,92	199,60
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis FK geg. Kreditinst. zu Grundstücken mit Wohn-Geschäftsgebäuden (%)	27,8	30,6	33,2	33,0

# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

### FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Entwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR		2024	2023
in Tsd €			
Periodenergebnis		2.295,1	6.540,1
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		3.658,1	3.786,9
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		0,0	-555,7
± Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen		-23,5	-20,6
- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.		0,0	-4.828,4
CASHFLOW NACH DVFA/SG		5.929,7	4.922,3
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		5.865,4	5.836,7
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-2.380,1	4.509,3
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-6.193,7	-7.057,9
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		-2.708,4	+3.288,1
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES		7.146,2	9.854,6

Im Vorjahresvergleich stieg der Cashflow nach DVFA/SG um Tsd. € 1.007,4 und deckt das 1,1-fache der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Entwicklung wird maßgeblich durch höhere Mieteinnahmen im Umfang von Tsd. € 1.042,2 und der Veränderung der verjährten und vereinnahmten Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von Tsd. € 318,2 beeinflusst. Gegenläufig wirkt der Anstieg der Instandhaltungskosten um Tsd. € 489,9.

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

FINANZLAGE	2024	2023	2022	2021
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	5,4	6,2	6,9	7,9
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	31,2	33,9	36,4	36,8
TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung	1,1	0,9	1,2	1,3
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapital zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow (Jahre)	8,6	11,4	10,0	8,8



**BWG**

**hallebwg.de**



# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

### ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

ERTRAGSLAGE	2024	2023	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.194,0	26.090,0	+2.104,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	813,0	711,1	+101,9
Bestandsveränderungen	842,6	1.069,2	-226,6
Aktivierte Eigenleistungen	61,7	25,2	+36,5
	<b>29.911,3</b>	<b>27.895,5</b>	<b>+2.015,8</b>
Betriebskosten u. Grundsteuer	-9.352,0	-8.556,7	-795,3
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-8.331,7	-7.841,8	-489,9
andere Aufwendungen HBW	-216,7	-264,5	+47,8
Personalaufwand	-3.262,2	-3.269,8	+7,6
Abschreibungen	-3.658,1	-3.786,9	+128,8
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.086,8	-1.191,6	+104,8
Sonstige Aufwendungen	-2.200,3	-1.838,6	-361,7
Übrige sonstige Steuern	-0,2	-0,4	+0,2
	<b>-28.108,0</b>	<b>-26.750,3</b>	<b>-1.357,7</b>
<b>GESCHÄFTSERGEBNIS</b>	<b>1.803,3</b>	<b>1.145,2</b>	<b>+658,1</b>
Zinsergebnis	65,7	30,8	+34,9
Neutrales Ergebnis	426,1	5.364,1	-4.938,0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.295,1</b>	<b>6.540,1</b>	<b>-4.245,0</b>

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 2024 beträgt Tsd. € 2.295,1 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 4.245,0 vermindert. Bedeutsame Vorgänge und Veränderungen werden nachstehend erläutert:

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 2.104,0 resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Mieteinnahmen in Höhe von Tsd. € 1.042,2 sowie dem Anstieg der Umsatzerlöse aus abgerechneten Nebenkosten in Höhe von Tsd. € 1.045,4. In den Mieteinnahmen stehen den Abgängen aus Verkäufen in Höhe von Tsd. € 322,1 zusätzliche Einnahmen aus Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB, dem Abbau von Leerstand und den vereinbarten Neuvertragsmieten gegenüber.

# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

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. € 795,3. Der Anstieg hat ebenfalls Auswirkungen auf die Bestandsveränderungen.

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung steigt im Geschäftsjahr 2024 um Tsd. € 489,9, insbesondere durch geplante Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsanteil des jährlichen Objektplans.

In den sonstigen Aufwendungen werden unter anderem die Aufwendungen für Gemeinschaftspflege ausgewiesen. Diese sind im Geschäftsjahr 2024 durch die Veranstaltungen zum 70jährigen Jubiläum der Genossenschaft und durch die Erweiterung der Service-Angebote für unsere Mitglieder und Mieter/-innen gestiegen.

Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind die Erträge aus der Vereinnahmung verjährender Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von Tsd. € 335,9 und Buchgewinne aus Anlagenverkäufe in Höhe von Tsd. € 179,4.

Bürgermeister Egbert Geier auf der Festveranstaltung zum 70. Gründungsjubiläum am 25.04.2024



# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

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

GESCHÄFTSERGEBNIS NACH SPARTEN	2024	2023	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	2.652,1	1.683,3	+968,8
Verwaltungsbetreuung	-3,6	-1,5	-2,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-845,2	-536,6	-308,6
<b>GESCHÄFTSERGEBNIS</b>	<b>1.803,3</b>	<b>1.145,2</b>	<b>+658,1</b>

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	2024	2023	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	2.652,1	1.683,3	+968,8
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.574,3	3.699,3	-125,0
abzüglich planmäßige Tilgungen	-5.186,8	-5.271,7	+84,9
<b>GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS</b>	<b>1.039,6</b>	<b>110,9</b>	<b>+928,7</b>
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	8.331,7	7.841,8	+489,9
<b>GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS</b>	<b>9.371,3</b>	<b>7.952,7</b>	<b>+1.418,6</b>
vor Instandhaltungskosten			

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird begünstigt durch den Anstieg der Mieteinnahmen des Jahres 2024 und steigt gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 928,7. Vor Instandhaltungskosten verbleibt ein Ergebnis in Höhe von Tsd. € 9.371,3, welches gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um Tsd. € 1.418,6 bedeutet.

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

# Lagebericht

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

EBITDA	2024	2023
in Tsd €		
Jahresüberschuss	2.295,1	6.540,1
./. Zinsertrag	-56,8	-32,1
+ Zinsaufwand	1.093,9	1.202,1
./. Zuschreibungen	0,0	-555,7
+ Abschreibungen	3.658,1	3.786,9
<b>GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)</b>	<b>6.990,3</b>	<b>10.941,3</b>

Folgende Ergebnisse wurden in der Hausbewirtschaftung erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2024	2023	2022	2021
in Tsd €				
<b>DURCHSCHNITTSMIETEN</b> (Nutzungsart Wohnung) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (€)	5,97	5,69	5,41	5,32
<b>ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE</b> Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	3,1	4,9	6,0	6,2
<b>KOSTEN INSTANDHALTUNG</b> zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	28,71	26,61	21,74	17,54
<b>KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN</b> zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	37,79	30,73	51,07	45,02
<b>EIGENKAPITALRENTABILITÄT</b> Jahresergebnis zu EK (%)	1,6	4,7	2,4	4,1
<b>GESAMTKAPITALRENTABILITÄT</b> Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	1,7	3,8	2,2	3,4
<b>GELDRECHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS VOR INSTANDHALTUNGSKOSTEN</b> zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	32,29	26,99	25,38	24,54

# Lagebericht

## Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2024

### VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (PROGNOSBERICHT)

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/-innen.

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 2024

Die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele der Jahresplanung des Geschäftsjahres 2024 konnten mehrheitlich erreicht werden. Abweichungen ergaben sich durch Sondereffekte oder durch bewusst getroffene Entscheidungen:

GESCHÄFTSJAHR	Plan 2024	Ist 2024	ABWEICHUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	1,0 Mio. €	2,3 Mio. €	+1,3 Mio. €
Liquidität	9,1 Mio. €	7,1 Mio. €	-2,0 Mio. €

Gegenüber der Planung konnten die Mieteinnahmen nochmals um Mio. € 0,4 gesteigert werden. Neben der durchgeführten Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat das positive Neuvermietungsgeschäft maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung. Die Vermietungsziele wurden mit dem Erreichen einer Vermietungsanschlussquote von 101,7 % übertroffen.

Die geplanten Baumaßnahmen des bestätigten Objektplans 2024 konnten größtenteils abschließend bearbeitet werden. Für größere Maßnahmen zum Aufzugseinbau, Balkonanbau und Vorbereitung der Energieträgerumstellung wurden Kosten im Umfang von Mio. € 1,3 in den Objektplan für das Jahr 2025 übertragen.

Die geplante Darlehensaufnahme unter anderem zur Finanzierung des Aufzugseinbaus in Höhe von Mio. € 1,7 und einer Darlehensumschuldung aus Vorjahren in Höhe von Mio. € 2,0 wurde ebenfalls in die Planung für das Geschäftsjahr 2025 neu aufgenommen.

Aus den Sachverhalten des neutralen Ergebnisses führten zusätzliche Gewinne aus der Vereinnahmung von verjährten Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von Mio. € 0,3 zu einer Ergebnisverbesserung.



# Lagebericht

## Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2025

### PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2025

Die Planung für das Geschäftsjahr 2025 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:

- Barrierearme Erschließung von Wohngebäuden durch Einbau von Aufzugsanlagen und Sanierung sowie Erweiterung bereits vorhandener Anlagen
- Fortführung der Maßnahmen zur Energieträgerumstellung von Gas auf Fernwärme
- Moderate Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die aktuellen Planunterlagen schließen mit folgenden Jahresergebnissen:

GESCHÄFTSJAHR	IST 2024	PLAN 2025	VERÄNDERUNG
in Mio €			
Jahresergebnis	2,3 Mio. €	0,8 Mio. €	-1,5 Mio. €
Liquidität	7,1 Mio. €	9,7 Mio. €	+2,6 Mio. €

Die Mieteinnahmen steigen im Planjahr voraussichtlich um Mio. € 0,8 auf Mio. € 20,9. Geplant sind weitere moderate Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie Modernisierungsumlagen für bauliche Maßnahmen aus dem Vorjahr. Die geplante Sollmiete von Mio. € 21,5 (2024: 20,8 Mio. €) entspricht 6,19 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2024: 5,97 €/m<sup>2</sup>). Die Erlösschmälerung für leerstandbedingte Ausfälle, Mietminde rungen und Mietverzicht beträgt Mio. € 0,6 (2024: 0,6 Mio. €) und hat einen Anteil von 3,0 % zur Sollmiete (2024: 3,1 %).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung sollen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt Mio. € 10,2 (2024: 8,3 Mio. €) aufgewendet werden. Die Vorhaben mit Modernisierungsanteil (Maßnahmen des bestätigten Objektplans) in Höhe von Mio. € 4,7 umfassen überwiegend energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, Instandsetzung von Treppenhäusern und barrierefreie Wohnungsmodernisierung im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 35,34 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nach 28,71 € im Jahr 2024.

Im Jahr 2025 ist die Energieträgerumstellung von Gas auf Fernwärme bei 227 Wohnungen geplant. Die Maßnahmen umfassen den Gebäudeanschluss und den Einbau einer neuen Hausanschlussstation mit hydraulischem Abgleich. Neben der Kostenneutralität für die Mieter/-innen kann somit die CO<sub>2</sub>-Emission der Gebäude gesenkt werden. Für die Auf-

# Lagebericht

## Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2025

wendungen in Höhe von Mio. € 2,4 Mio. € werden Fördermittel in Höhe von Mio. € 0,3 erwartet. In enger Abstimmung mit den Stadtwerken ist auch in Folgejahren die Umstellung weiterer Wohngebäude auf FernwärmeverSORGUNG vorgesehen.

Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sollen im Jahr 2025 insgesamt Mio. € 4,4 für investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens aufgewendet werden. Zur barrierearmen Erschließung von Wohngebäuden ist der Einbau von 11 Aufzugsanlagen sowie der Umbau einer bestehenden Aufzugsanlage geplant. Für die Vorplanung und Bauantragstellung künftiger Investitionen sind im bestätigten Objektplan bereits Mittel in Höhe von Mio. € 0,4 enthalten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,2 sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Darlehensaufnahme leicht ansteigend. Die Zinsaufwendungen des Jahres 2025 entsprechen 5,5 % der jährlichen Mieteinnahmen (2024: 5,4 %).

Der geplante Zufluss von Darlehen in Höhe von Mio. € 7,5 umfasst die Finanzierung von Baumaßnahmen des Vorjahres sowie des Planjahres in Höhe von Mio. € 5,5 und die Finanzierung einer Umschuldung aus Vorjahren in Höhe von Mio. € 2,0. Die Kreditverschuldung steigt durch die Darlehensaufnahme und den planmäßigen Tilgungsleistungen um Mio. € 3,1 auf Mio. € 53,9. Pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies einen Anstieg der durchschnittlichen Verschuldung von 175,44 € im Jahr 2024 auf 186,02 € im Jahr 2025. Der zu leistende Kapitaldienst bindet ca. 27,0 % der jährlichen Mieteinnahmen (2024: 31,2 %).

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 Portfoliomangement 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/-innen 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 einzuleiten 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 Wohnungsangebot, mit vielen vergleichbaren 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 einkommensschwacher Haushalte übersteigen. Hieraus können sinkende Mieteinnahmen und Erlösausfälle für die Genossenschaft resultieren.
- 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.
- In den letzten Jahren wurden mehrere Bereiche und Gebäude von Halle-Neustadt unter Denkmalschutz gestellt. Eine Ausweitung der Denkmalschutzgebiete wird in öffentlichen Diskussionen gefordert. Die Auswirkungen auf zukünftig notwendige Baumaßnahmen sind derzeit unklar.
- 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, der vorliegenden aktuellen Miethöhen und der Haushaltseinkommen unserer Mitglieder und Mieter/-innen stark begrenzt.
- Steigende Zinsen und sich verändernde Kapitalmarktbedingungen erschweren die Finanzierung der Investitionen. Finanzierungsrisiken sind durch die Verteilung der Darlehen auf drei 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. € 1,4. Davon ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Darlehen prolongiert.
- Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale) zeigte seit 2015 eine deutliche Belebung. Für die kommenden Jahre sind trotz aktueller Baukrise zahlreiche Neubauvorhaben insbesondere im innerstädtischen Bereich angekündigt. Dagegen führen in den Großwohnsiedlungen 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 valide 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 Serviceleistungen 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/-innen 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.
- 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/-innen dauerhaft zu dämpfen. Gemeinsam mit den Stadtwerken werden Strategien erarbeitet, weitere Objekte an das Fernwärmennetz 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.

# Lagebericht

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- 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/-innen zu schaffen. Dem Trend der Digitalisierung im Gebäudemanagement und der Verwaltung 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.



Mitgliederfest am 27.04.2024 in der  
Bugenhagenstraße



# Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2024



Spiegelzelt beim Mitgliederfest „70 Jahre BWG“ am 27.04.2024



Mitgliederfest „70 Jahre BWG“ am 27.04.2024 in der Bugenhagenstraße

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat alle ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2024 erfüllt. Er hat insbesondere seine Überwachungsfunktion umfassend und pflichtgemäß wahrgenommen und traf die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich regelmäßig davon überzeugt und überprüft, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. Die Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden.

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 nachvollziehbar auch auf marginale Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs eingegangen.

Der Aufsichtsrat wurde zudem umfassend 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 Genossenschaft von erheblicher Bedeutung sein können, informiert.

Darüber hinaus waren die Risikosituation der Genossenschaft, die Unternehmensstrategie und -planung, das Risikomanagement, das interne Kontrollsysteem sowie die Compliance Gegenstände des Informationsumfangs des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 in sechs ordentlichen, gemeinsamen, stets form- und fristgerecht einberufenen Sitzungen mit dem Vorstand, davon eine Sitzung unter Teilnahme der Prüfer des Prüfungsverbandes. Die mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen des Vorstandes waren stets vollständig, termingerecht und werthaftig.

Besondere Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen im Plenum betrafen das Immobilienportfolio, Abstimmungen zu Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben, Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sowie jeweils den aktuellen Sach- und Vorhabenstand der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft BWG Service GmbH. Sämtliche Aktivitäten der BWG eG und BWG Service GmbH erfolgen nachweislich stets unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten im Sinne der Dekarbonisierung.

Darüber hinaus fand zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand ein ständiger, regelmäßiger Austausch statt.

Zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der zur Ausübung des Amtes erforderlichen Gremienkompetenzen nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates die Möglichkeit der Teilnahme an Veranstaltungen des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalts wahr.

Die vom Aufsichtsrat eingerichteten Ausschüsse „Finanzkommission“, „Kommission Bau- und Werterhaltung“ sowie der „Personalausschuss“ haben anlassbezogen im Geschäftsjahr 2024 getagt. Eine effiziente Wahrnehmung der Aufgaben war somit gewährleistet.

Über die Arbeit der Ausschüsse haben die Ausschussvorsitzenden gegenüber dem Aufsichtsratsplenum berichtet.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Insgesamt hat der Jahresabschluss der BWG zum 31.12.2024, 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 2.295.144,81 EUR aus.

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht geprüft und gemäß § 322 HGB mit dem zusammengefassten Prüfergebnis versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2024 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfergebnisse erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliedervertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2024 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.

Auch die Tochtergesellschaft der Genossenschaft, die BWG Service GmbH, hat wie in den Vorjahren ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 wird sich auf ca. 200 TEUR belaufen.

In der Mitgliedervertreterversammlung vom 24.06.2024 wurde das langjährige Aufsichtsratsmitglied Frau Ingeburg Schmidt wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Im Zentrum des Geschehens standen im Geschäftsjahr 2024 die Feierlichkeiten zum 70jährigen Bestehen der BWG.

Aufsichtsrat, Vorstand und alle Mitarbeitenden werden sich auch in Zukunft allen Anforderungen und Herausforderungen stellen.

Halle, den 27.05.2025



Jan Röder  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Mitgliederfest „70 Jahre BWG“ am 27.04.2024 in der Bugenhagenstraße

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2024



„Ersti-Tage“ in Halle und Merseburg am 01.10.2024



Saalefloß beim Laternenfest am 24.08.2024

»  
5  
2  
1



Laternenfest am 24.08.2024

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz per 31.12.2024 — Aktivseite

Aktivseite		2024	Vorjahr
in €			
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten und Werten	51.819,07		32.069,83
2. geleistete Anzahlungen	0,00	51.819,07	4.547,50
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	171.145.187,73		172.941.914,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.430.597,67		10.851.479,57
3. Grundstücke ohne Bauten	2.018.874,76		2.018.874,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	32.126,09		49.331,61
5. technische Anlagen und Maschinen	95.396,14		110.865,79
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.048,89		645.866,74
7. Bauvorbereitungskosten	102.936,09		10.888,50
8. geleistete Anzahlungen	1.695,75	185.549.863,12	1,00
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00		320.000,00
2. andere Finanzanlagen	196.901,00	516.901,00	202.566,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>186.118.583,19</b>		<b>187.188.405,70</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ANDERE VORRÄTE</b>			
1. unfertige Leistungen	8.875.645,62		8.032.995,97
2. andere Vorräte	8.146,56		8.146,56
3. geleistete Anzahlungen	65.509,53	8.949.301,71	112.487,99
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	194.481,48		154.368,67
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.959,85		13.918,19
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.140,61		11.047,17
4. sonstige Vermögensgegenstände	363.690,26	649.272,20	326.507,35
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.146.227,70	9.854.611,10
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>16.744.801,61</b>		<b>18.514.083,00</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		139.651,46	160.067,34
<b>BILANZSUMME</b>		<b>203.003.036,26</b>	<b>205.862.556,04</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz per 31.12.2024 — Passivseite

Passivseite in €	2024		Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GE SCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	405.787,73		349.290,21
2. der verbleibenden Mitglieder	6.743.373,99		6.711.012,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.610,00	7.158.771,72	11.470,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 52.142,86			(47.024,13)
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
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 € 230.000,00	5.721.210,08		5.491.210,08
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.065.144,81	50.889.042,55	133.291.365,38	48.823.897,74
			(5.885.075,83)
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Jahresüberschuss	2.295.144,81		6.540.075,83
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.295.144,81	0,00	-6.540.075,83
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>140.450.137,10</b>	<b>138.067.993,46</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	380.269,00		406.196,00
2. sonstige Rückstellungen	243.903,02	624.172,02	276.887,36
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.874.729,48		56.161.704,16
2. erhaltene Anzahlungen	9.144.350,50		8.994.343,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.491,81		71.701,15
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.390.109,72		1.166.991,40
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.547,95		18.530,99
5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 104.640,61	194.566,57	61.745.796,03	502.099,13 (85.567,92)
<b>D. RECHNUNGSGRENZPOSTEN</b>		<b>182.931,11</b>	<b>196.108,99</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>203.003.036,26</b>	<b>205.862.556,04</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Gewinn- und Verlustrechnung

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	2024	Vorjahr
in €		
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
a. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	28.194.014,90	26.089.986,00
b. aus Betreuungstätigkeit	56.437,11	81.704,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	320.959,39	28.571.411,40
<b>ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	842.649,65	1.069.158,69
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	61.663,60	25.239,28
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	1.018.686,26	5.832.501,66
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.432.557,49	16.203.385,34
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96.406,25	17.528.963,74
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>12.965.447,17</b>	<b>17.112.958,79</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
a. Löhne und Gehälter	2.726.535,96	2.741.241,47
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	535.616,13	3.262.152,09
davon für Altersversorgung € 4.545,55		(4.399,55)
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.658.078,17	3.786.932,43
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>2.256.539,09</b>	<b>1.889.706,89</b>
<b>ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN</b>	<b>16.010,27</b>	<b>9.246,80</b>
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	<b>56.815,26</b>	<b>72.825,53</b>
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>1.093.874,72</b>	<b>1.202.070,32</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.767.628,63</b>	<b>7.005.807,52</b>
sonstige Steuern	472.483,82	465.731,69
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.295.144,81</b>	<b>6.540.075,83</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-2.295.144,81	-6.540.075,83
<b>BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

### 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 31.12.2024 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV 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 31.12.2024 nach planmäßiger Abschreibung eine Restnutzungsdauer zwischen 39 und 68 Jahren aus.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Anhang

- Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2024 nach planmäßiger Abschreibung über eine Restnutzungsdauer von 15,5 Jahren.
- 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 31.12.2024 noch bestehen. Eine Zuschreibung ergibt sich, wenn der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert am 31.12.2024 liegt. Die Zuschreibung erfolgt dabei jedoch höchstens auf den sich planmäßig ergebenden Buchwert, wenn keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden wäre. Es erfolgten keine Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.
- 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 1,5 % und 3,0 % zu Grunde. Insbesondere bei Objekten mit strukturellem Leerstand kam ein höherer Kapitalisierungszinssatz zur Anwendung. Im Ergebnis der durchgeföhrten Berechnungen waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen erforderlich.
- Neu erworbene, gebaute und grundhaft sanierte Geschäftsbauten wurden mit 2,0 % und unsanierte Geschäftsbauten sowie andere Bauten und Außenanlagen zwischen 2,5 % und 10,0 % auf die Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten abgeschrieben. Die Geschäftsbauten weisen zum 31.12.2024 nach planmäßiger Abschreibung eine Restnutzungsdauer zwischen 5 und 41 Jahren aus. Den anderen Bauten und Außenanlagen ist eine Restnutzungsdauer bis zu 19 Jahren unterstellt.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Anhang

- Alle 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% bzw. entsprechend der Mietvertragslaufzeit mit 5,0 % 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.
  - 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. Energetische Maßnahmen sind entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung (IDW RS IFA 1 n.F) bei Erreichung einer Energieeinsparung von 30% vollständig aktivierungspflichtig. Die aktivierte Eigenleistungen 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.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Anhang

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 Altersversorgungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen (IDW RH FAB 1.021). Eine Verrechnungspflicht mit den entsprechenden Rückstellungen besteht zum 31.12.2024 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 ausgewiesen. Die aufgrund von Leerstand nicht abrechenbaren Betriebskosten wurden unter Berücksichtigung der Vorjahreswerte und der Leerstands- und Kostenentwicklung wertberichtet.
6. Die Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2024 in Höhe von Tsd. € 5,4 der Einzelwertberichtigung zugeführt. Zusätzlich wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von Tsd. € 34,0 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 2024

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. € 9.044,5 (Vorjahr Tsd. € 8.250,0) 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. € 168,8 vorgenommen.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in Höhe von Tsd. € 4,3 (Vorjahr: Tsd. € 15,4). 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 Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder sowie die Geschäftsanteile aus Anteilskündigungen, 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 Durchschnittzinssatzes von 1,90 % (Ende Dezember 2024; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,96 % (Ende Dezember 2024; Restlaufzeit von 15 Jahren). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB zum 31.12.2024 zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt Tsd. € 1,7.
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 2024 auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 9.136,3 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 Abschlusstichtag 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 2024

## Anhang

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

• Erträge aus verjährten Auseinandersetzungsguthaben	Tsd. € 335,9
• Buchgewinne aus Anlagenabgängen	Tsd. € 179,4

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.
3. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält Aufwendungen aus Aufzinsung für Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 7,1 (Vorjahr: Tsd. € 7,4)

### D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen zum 31.12.2024 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. € 275,0
• mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren	Tsd. € 836,1
• mit einer Laufzeit über 5 Jahren	Tsd. € 1.213,8

Das zum Bilanzstichtag bestehende Bestellobligo ist durch Eigenmittel gedeckt.

3. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bestanden zum Stichtag Treuhandkonten in Höhe von Tsd. € 192,9. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankguthaben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 473,7.
4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Am 31.12.2024 beträgt das Eigenkapital der GmbH Tsd. € 592,4. Die GmbH erzielte 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 171,1. 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 2024

Anhang

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

	<i>Anzahl der Beschäftigten</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	30
Technische Mitarbeiter	6
Mitarbeiter der allgemeinen Verwaltung (EDV, Sekretariate, Öffentlichkeitsarbeit, Digitalisierung)	12
Sonstige Mitarbeiter (Handwerker, Hausmeister, Sozialmanagement)	6
<b>GESAMT</b>	<b>54</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder)

STAND 01.01.2024	5 946
Zugang	422
Abgang	409
<b>STAND 31.12.2024</b>	<b>5 959</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 17 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren unbekannt verzogen und hatten zum Teil rückständige Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr von € 6.711.012,68 um € 32.361,31 auf € 6.743.373,99 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 2024

## Anhang

### 9. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

### E. WEITERE ANGABEN

1. Im Jahr 2025 endet die Festzinsperiode bei zwei Darlehen in Höhe von Tsd. € 1.356,1. Für beide Darlehen wurde noch keine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 2.295.144,81 neben der anteiligen Zuführung von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 230.000,00, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 2.065.144,81 den anderen Ergebnisrücklagen zum 31.12.2024 zuzuführen. Die Zuführung in die gesetzliche Rücklage erfolgt gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung und in die Anderen Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung (vorbehaltlich der Beschlussfassung der Vertreterversammlung).

Halle, den 13.05.2025



Lutz Haake



Ekkehard Weiß



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

## Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

### *Entwicklung des Anlagevermögens*

#### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand gesamte AK / HK 01.01.2024	Zugänge gesamter AK/HK (+)	Abgänge gesamter AK/HK (-)	Umbuchungen gesamter AK/HK (+/-)	Stand gesamte AK / HK 31.12.2024
<b>in €</b>					
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	461.427,28	45.048,47	-3.649,14	3.477,50	506.304,11
Geleistete Anzahlungen	4.547,50	0,00	-1.070,00	-3.477,50	0,00
	<b>465.974,78</b>	<b>45.048,47</b>	<b>-4.719,14</b>	<b>0,00</b>	<b>506.304,11</b>
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	258.308.042,22	1.684.600,68	-349.419,75	0,00	259.643.223,15
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	14.294.900,61	847.427,00	0,00	1,00	15.142.328,61
Grundstücke ohne Bauten	3.642.044,55	0,00	0,00	0,00	3.642.044,55
Bauten auf fremden Grundstücken	198.712,36	0,00	-39.044,01	0,00	159.668,35
technische Anlagen und Maschinen	139.226,80	0,00	0,00	0,00	139.226,80
And. Anlagen, Betriebs-/ Geschäftsausst.	1.442.259,85	239.888,22	-217.781,15	0,00	1.464.366,92
Bauvorbereitungskosten	10.888,50	102.936,09	-10.888,50	0,00	102.936,09
Geleistete Anzahlungen	1,00	1.695,75	0,00	-1,00	1.695,75
	<b>278.036.075,89</b>	<b>2.876.547,74</b>	<b>-617.133,41</b>	<b>0,00</b>	<b>280.295.490,22</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	202.566,00	0,00	-5.665,00	0,00	196.901,00
	<b>279.024.616,67</b>	<b>2.921.596,21</b>	<b>-627.517,55</b>	<b>0,00</b>	<b>281.318.695,33</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>					

# Jahresabschluss

## für das Geschäftsjahr 2024

### Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

#### ABSCHREIBUNGEN

#### BUCHWERTE

Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2024	Abschreibungen des GJ (-)	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Abschreibungen (-) per 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024
-429.357,45	-28.776,73	3.649,14	-454.485,04	51.819,07	32.069,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.547,50
<b>-429.357,45</b>	<b>-28.776,73</b>	<b>3.649,14</b>	<b>-454.485,04</b>	<b>51.819,07</b>	<b>36.617,33</b>
-85.366.127,82	-3.197.737,71	65.830,11	-88.498.035,42	171.145.187,73	172.941.914,40
-3.443.421,04	-268.309,90	0,00	-3.711.730,94	11.430.597,67	10.851.479,57
-1.623.169,79	0,00	0,00	-1.623.169,79	2.018.874,76	2.018.874,76
-149.380,75	-2.473,19	24.311,68	-127.542,26	32.126,09	49.331,61
-28.361,01	-15.469,65	0,00	-43.830,66	95.396,14	110.865,79
-796.393,11	-145.310,99	200.386,07	-741.318,03	723.048,89	645.866,74
0,00	0,00	0,00	0,00	102.936,09	10.888,50
0,00	0,00	0,00	0,00	1.695,75	1,00
<b>-91.406.853,52</b>	<b>-3.629.301,44</b>	<b>290.527,86</b>	<b>-94.745.627,10</b>	<b>185.549.863,12</b>	<b>186.629.222,37</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	196.901,00	202.566,00
<b>-91.836.210,97</b>	<b>-3.658.078,17</b>	<b>294.177,00</b>	<b>-95.200.112,14</b>	<b>186.118.583,19</b>	<b>187.188.405,70</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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
	2024	50.874.729,48	4.384.235,74	14.766.207,54	31.724.286,20
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2023	56.161.704,16	5.286.974,69	16.050.915,97	34.823.813,50
	2024	9.144.350,50	9.144.350,50		
2. Erhaltene Anzahlungen	2023	8.994.343,40	8.994.343,40		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	88.491,81	88.491,81		
	2023	71.701,15	71.701,15		
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	1.390.109,72	1.390.109,72		
	2023	1.166.991,40	1.166.991,40		
	2024	53.547,95	53.547,95		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2023	18.530,99	18.530,99		
	2024	194.566,57	194.566,57		
5. sonstige Verbindlichkeiten	2023	502.099,13	502.099,13		
	2024	61.745.796,03	15.255.302,29	14.766.207,54	31.724.286,20
<b>GESAMTBETRAG</b>	2023	66.915.370,23	16.040.640,76	16.050.915,97	34.823.813,50

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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

per 31.12.2024

DAVON GESICHERT	BETRAG IN €
Art der Sicherung	
<b>GRUNDSCHULD 2024</b>	<b>50.874.729,48</b>
Abtretg. Miete / Pacht	0,00
<b>GRUNDSCHULD 2024</b>	<b>56.148.556,16</b>
Abtretg. Miete / Pacht	0,00

50.874.729,48

56.148.556,16

# Liste der Mitgliedervertreter/-innen\*

<b>A</b>	1	Andrae	Gerhard	Richard-Horn-Straße 6	06124 Halle
<b>B</b>	2	Böckelmann	Branß	Köthener Straße 4	06118 Halle
	3	Branß	Barbara	Hyazinthenstraße 26	06122 Halle
<b>D</b>	4	Donath	Renate	Feigenweg 15	06122 Halle
	5	Dorn	Marion	Hemingwaystraße 18	06126 Halle
	6	Drechsel	Wolfgang	Emil-Fischer-Straße 14	06130 Halle
<b>E</b>	7	Engelhardt	Bettina	Veszpremer Straße 25	06130 Halle
	8	Erfurt	Hans-Joachim	Unstrutstraße 6	06122 Halle
<b>F</b>	9	Faethe	Hans-Joachim	Reinefarthstraße 105	06217 Merseburg
	10	Fremut	Lothar	Hallorenstraße 9	06122 Halle
	11	Frühauf	Dagmar	Hemingwaystraße 12	06126 Halle
<b>G</b>	12	Grün	Daniela	Franz-Lehmann-Straße 12	06130 Halle
	13	Grün	Moritz	Max-Heder-Straße 12	06130 Halle
	14	Gudat	Martina	Paul-Gerhardt-Straße 34	06217 Merseburg
<b>H</b>	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
<b>K</b>	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	Köcke	Horst	Alfred-Brehm-Weg 2	06122 Halle
	27	Krauß	Roswitha	Ernst-Haeckel-Weg 10	06122 Halle
	28	Krüger	Wolfgang	Hemingwaystraße 26	06126 Halle
	29	Kupfer	Martin	Alfred-Brehm-Weg 5	06122 Halle
	30	Kürschner	Jens	Paul-Gerhardt-Straße 38	06217 Merseburg
<b>L</b>	31	Laubisch	Volker	Reinefarthstraße 101	06217 Merseburg
<b>M</b>	32	Machner	Hans-Dieter	Emil-Fischer-Straße 12	06130 Halle
	33	Matschi	Petra	Emil-Fischer-Straße 15	06130 Halle
	34	May	Thomas	Carl-von-Ossietzky-Straße 9	06114 Halle
	35	Meissner	Karin	Tolstoistraße 8	06126 Halle

	36	Moche	Dieter	Gerhard-Marcks-Straße 12	06124	Halle
	37	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130	Halle
0	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: 04.06.2025

# Impressum

## HERAUSGEBER

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

**REDAKTION** BWG Halle-Merseburg e.G.

**GESTALTUNG** Junisee

Mittelstraße 9  
06108 Halle (Saale)

**FOTOS** Junisee, Kiono

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



Im Internet ist der Geschäftsbericht unter [www.hallebwg.de](http://www.hallebwg.de) zu finden.