

The logo consists of the letters 'BWG' in a bold, black, sans-serif font, centered within a yellow square. A thin black horizontal line is positioned directly beneath the letters.

BWG

BWG Geschäftsbericht 2025



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

BWG – auf einen Blick

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen	Einheit	2025	2024
Mitglieder am 31.12. des Geschäftsjahres	Anzahl	5 462	5 959
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	Mio €	6,6	6,7
Wohnungsbestand	Anzahl	4 537	4 528
Leerstand	Prozent	1,4	1,6
Sollmiete	€/m² Whfl.	6,23	5,97
Gewerbeeinheiten	Anzahl	37	37
Garagen	Anzahl	396	366
Stellplätze	Anzahl	605	514
Investitionen/ Instandhaltung in den Bestand	Mio €	12,5	11,0
davon Instandsetzung/ Modernisierung	Mio €	7,8	5,7
davon Instandhaltung	Mio €	4,7	5,3
Jahresüberschuss	Mio €	1,5	2,3
Geschäftsergebnis	Mio €	1,3	1,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio €	30,0	28,2
Bilanzsumme	Mio €	206,8	203,0
Anlagevermögen	Mio €	188,2	186,1
Eigenkapital	Mio €	142,0	140,5
Eigenkapitalquote	Prozent	68,6	69,2
Kapitaldienst zur Jahres-Istmiete	Prozent	26,4	31,2

Das Portfolio in Halle und Merseburg



Halle-Trotha

Uranusstraße 46 – 49
Köthener Straße 2 – 8

Halle-Paulusviertel

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

Halle-Innenstadt

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

Geschäftsstelle

Hallenring 8

Halle-Lutherviertel

Huttenstraße 86 – 87
Südstraße 46 – 47
Gustav-Hertzberg-Str. 7 – 8
Rudolf-Haym-Straße 8, 15, 32
Otto-Kilian-Straße 40
Schönitzstraße 10
Bugenhagenstraße 16
Bugenhagenstraße 16 d, e, f

Halle-Südstadt

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

Servicecenter Rosengarten

Carl-Schurz-Straße 12

Halle-Rosengarten

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

Merseburg

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

Dienstleistungs- und Servicecenter Merseburg

Reinefarthstraße 81/83

Albrecht-Dürer-Straße 18 – 26, 28 – 34

Halle-Neustadt

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

Servicecenter Halle-Neustadt

Neustädter Passage 16

Servicepunkt

An der Magistrale 87

BWG Erlebnishaus Indoorspielplatz, 5 Welten 3D Blacklight Minigolf, BWG Box Selfstorage

Holzplatz 10



BWG Geschäftsbericht 2025

Bau- und Wohnungsgenossenschaft

Halle-Merseburg e.G.

Inhalt

4	Allgemeine Unternehmensangaben
5	Organe der Genossenschaft
6	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
8	Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
10	Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg
13	Bewirtschafteter Bestand der Genossenschaft
14	Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025
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 2025
29	Planung im Zeitraum bis 2026
32	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)
32	Risikomanagementsystem
32	Chancen und Risiken
36	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025
40	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025
42	Bilanz per 31.12.2025
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang
54	Anlage 1 – Anlagespiegel
56	Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel
58	Liste der Mitgliedervertreter/-innen

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Herausgegeben im Juni 2026
von der Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e.G.

Ihre Vorstände



Lutz Haake
Sprecher des Vorstandes



Ekkehard Weiß
Vorstand



Allgemeine Unternehmensangaben

Sitz und Anschrift

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

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 25.06.2025;
eingetragen im GnR am 19.01.2026

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

5462 Mitglieder (Stand vom 31.12.2025)

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

Mitgliederversammlungen

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



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

8-35»



Quartiersfest in Halle-Neustadt

Neustadtfest



Lagebericht

Die allgemeinen Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

DIE ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Rückgänge konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 leicht wachsen. Maßgeblich getragen wurde dieses Wachstum von den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, während die Investitionstätigkeit und die Exporte weiterhin unter Druck standen. In einzelnen Branchen, insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe, war die wirtschaftliche Entwicklung rückläufig, während sich der Dienstleistungssektor insgesamt stabil zeigte. Trotz dieser Herausforderungen blieb die Beschäftigung weitgehend konstant, und die staatlichen Haushalte konnten ihr Defizit im Vergleich zum Vorjahr leicht verringern.

(Statistisches Bundesamt Pressekonferenz Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ am 15. Januar 2026 in Berlin)

DEUTSCHLAND UND SACHSEN-ANHALT (Quelle: Pressemitteilungen)

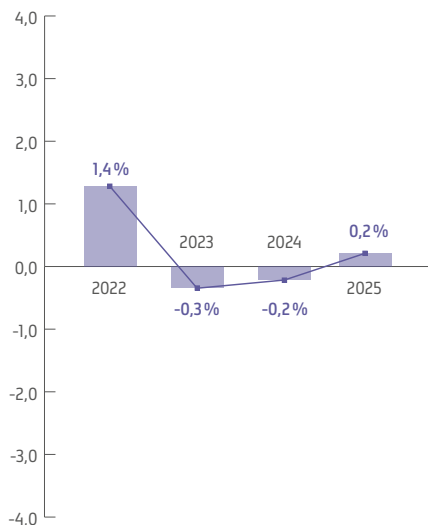
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, das den Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen umfasst und den umfassendsten Ausdruck der volkswirtschaftlichen Gesamtleistung darstellt, ist in Deutschland im Jahr 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Wirtschaftsleistung um 0,2 % (Statistisches Bundesamt Nr. 017 vom 15. Januar 2026). In Sachsen-Anhalt entwickelte sich die Wirtschaft dagegen leicht rückläufig, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % zurück.

(Statistisches Landesamt: Nr. 76/2026 vom 30. März 2026)

Nach vorläufigen Berechnungen lag das Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2025 bei 119,1 Milliarden Euro und damit um 3,9 Milliarden Euro höher als im Vorjahr. Die staatlichen Einnahmen stiegen um 5,7 %, die Ausgaben erhöhten sich um 5,6 %.

Besonders stark zugenommen haben dabei Ausgaben für Zinsen, Sozialleistungen sowie Investitionen in Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung.

(Statistisches Bundesamt: Nr. 060 vom 25. Februar 2026)



Entwicklung des realen Bruttoinlandsproduktes (BiP) in Deutschland von 2022 bis 2025 (in %)
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024. Damit hat sich die Preisentwicklung stabilisiert, nachdem die Inflationsrate bereits im Vorjahr bei 2,2 % lag und in den Jahren davor deutlich über 2 Prozent. Besonders stark verteuerten sich soziale Dienstleistungen (+ 8,7 %), während die Energiepreise deutlich sanken (- 2,4 %), was insbesondere niedrigere Kosten für Haushaltsenergie und Kraftstoffe zur Folge hatte.

Die Nettokaltmieten erhöhten sich deutschlandweit um 2,1 %, und die Preise für Waren insgesamt stiegen moderat (+ 1,0 %), darunter Nahrungsmittel leicht (+2,0 %). Insgesamt blieb die Teuerung überschaubar, wirkte jedoch weiterhin auf die Lebenshaltungskosten, vor allem im Wohnbereich (Statistisches Bundesamt: Nr. 019 vom 16. Januar 2026). In Sachsen-Anhalt lag die Preisentwicklung im Jahresdurchschnitt mit 2,3 % leicht über dem Bundesdurchschnitt (Statistisches Landesamt: Nr. 3/2026 vom 7. Januar 2026).

Die Nominallöhne in Deutschland stiegen im Jahr 2025 um 4,2 % gegenüber dem Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Verbraucherpreise ergab sich daraus ein Anstieg der Reallöhne um 1,9 %, wodurch sich die Kaufkraft der Arbeitnehmer nach den Rückgängen in den Jahren 2020 bis 2023 weiter erholte und nahezu wieder das Reallohnniveau vor Beginn der Corona-Pandemie erreichte.

(Statistisches Bundesamt: Nr. 068 vom 27. Februar 2026)

Zum Ende des Jahres 2025 lebten in Sachsen-Anhalt rund 2.120,1 Tsd. Personen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Bevölkerungsrückgang von rund 0,7 %.

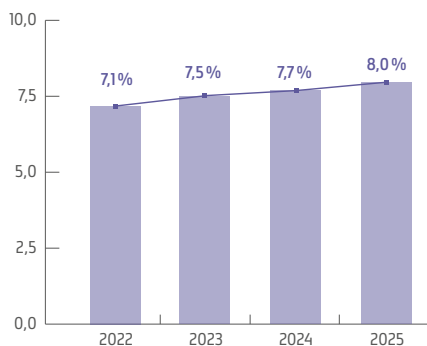
(Statistisches Landesamt: Nr. 16/2026 vom 23. Januar 2026)

Im Jahresdurchschnitt 2025 sank die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 5,3 Tsd. auf 983,8 Tsd. Personen (- 0,5 %). Damit setzte sich der seit 2023 zu beobachtende Rückgang der Erwerbstätigkeit gegenüber den Vorjahren verstärkt fort. (Statistisches Landesamt: Nr. 19/2026 vom 27. Januar 2026)

Gleichzeitig waren im Jahresdurchschnitt 88,6 Tsd. Personen arbeitslos. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 8,0 % und damit um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Zudem war ein leichter Rückgang der Arbeitskräftenachfrage zu ver-

zeichnen: Die Arbeitgeber meldeten insgesamt 39,4 Tsd. Arbeitsstellen, was einem Rückgang von 0,3 Tsd. gegenüber 2024 entspricht.

(Bundesagentur für Arbeit: RD Sachsen-Anhalt-Thüringen Nr. 001/2026 vom 07. Januar 2026)



Die Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt entwickelte sich im Jahr 2025 weiterhin verhalten. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen lag um 6,7 % unter dem Niveau des Vorjahres 2024. Gleichzeitig erhöhten sich die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,6 %. Auch Ausbauarbeiten an Wohngebäuden verteuerten sich im Jahresvergleich um 4,5 %. (Statistisches Landesamt: Nr. 88/2026 vom 13. April 2026 und Nr. 369/2025 vom 22. Dezember 2025)

Lagebericht

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

DIE LAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HALLE UND MERSEBURG

Nach Jahren des Strukturwandels und der deutlichen Einwohnerverluste in den 1990er-Jahren ist in den letzten Jahren in den Städten Halle (Saale) und Merseburg eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erkennbar:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2025	2024	2023	2022
Stadt Halle (Quelle: www.halle.de)	242 832	243 452	244 501	244 099
Stadt Merseburg (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden)	34 354 (30.06.)	34 392	34 206	34 335

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wird vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland sowie aus den neuen Bundesländern getragen. Gleichzeitig besteht weiterhin ein Geburtendefizit, da die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle nicht ausgleicht.

Der Rückgang der Nachfrage nach Arbeitskräften wirkt sich zunehmend auf die Arbeitsmarktdaten der Stadt Halle (Saale) sowie des Saalekreises aus. Dies zeigt sich insbesondere in einer abgeschwächten Dynamik bei der Beschäftigungsentwicklung sowie in einer tendenziellen Zunahme der Arbeitslosigkeit:

ARBEITSMARKTDATEN STADT HALLE	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	11 858	11 697	+ 161
Arbeitslosenquote	9,5 %	9,5 %	+0,0 %
ARBEITSMARKTDATEN SAALEKREIS	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG
Arbeitslose	6 678	6 445	+ 233
Arbeitslosenquote	6,9 %	6,6 %	+0,3 %

Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Die Wohnungsmärkte in Halle (Saale) und Merseburg weisen weiterhin unterschiedliche strukturelle Rahmenbedingungen auf. Für Halle (Saale) zeigt das kommunale Wohnungsmarktmonitoring „FaktenCheck Wohnen 2025“ eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage bei gleichzeitig rückläufiger Neubautätigkeit.

Nach Angaben der Stadt Halle (Saale) befindet sich die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin auf niedrigem Niveau, während insbesondere kleinere und nachfragegerechte Wohnungen stark nachgefragt werden (vgl. Stadt Halle (Saale): FaktenCheck Wohnen 2025, Kapitel 2.1 „Wohnungsnachfrage“ sowie Kapitel 2.2 „Wohnungsangebot“).

Lagebericht

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

Die Nachfrage wird zusätzlich durch die Funktion Halles als Hochschul- und Wissenschaftsstandort gestützt, insbesondere durch die Bedeutung der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sowie weiterer Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen.

(vgl. Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 / Stadtentwicklungsbericht)

Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit infolge gestiegener Bau- und Finanzierungskosten hinter dem Nachfragebedarf zurück. Trotz vorhandener rechnerischer Leerstände besteht insbesondere bei modernisierten und nachfragegerechten Wohnungen weiterhin ein begrenztes Angebot. Die Stadt Halle (Saale) verweist im FaktenCheck Wohnen 2025 auf steigende Angebotsmieten sowie auf eine zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktes nach Lage- und Qualitätsmerkmalen (vgl. Stadt Halle (Saale): FaktenCheck Wohnen 2025, Kapitel 2.4 „Mietwohnungsmarkt“). Nach dem aktuellen Mietspiegel Halle 2026–2027 haben sich die Basiswerte der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüber der vorherigen Fortschreibung um 4,39 % erhöht. Die ortsüblichen Vergleichsmieten bewegen sich – abhängig von Baualter, Ausstattung und Wohnlage – überwiegend in einer Bandbreite zwischen rd. 7,50 EUR/m² und 8,00 EUR/m² nettokalt, wobei in guten und innenstadtnahen Wohnlagen sowie im Umfeld universitärer Einrichtungen teilweise höhere Werte erreicht werden (vgl. Stadt Halle (Saale): Mietspiegel Halle 2026–2027; Veröffentlichung der Stadt Halle vom 05.01.2026).

Der Wohnungsmarkt in Merseburg ist demgegenüber weiterhin durch ein insgesamt moderateres Nachfrage- und Mietniveau geprägt. Die Nachfrage wird überwiegend durch lokale Haushalte sowie Pendlerbeziehungen im regionalen Verflechtungsraum beeinflusst. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich zuletzt weitgehend stagnierend (vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung). Gleichzeitig bestehen insbesondere in zentralen und infrastrukturell gut angebundenen Wohnlagen weiterhin Nachfragepotenziale für modernisierte und qualitativ nachfragegerechte Wohnungen. Höhere Leerstände betreffen überwiegend ältere bzw. unsanierte Bestände (vgl. empirica regio; regionale Wohnungsmarktberichte Sachsen-Anhalt; eigene Marktbeobachtung). Das durchschnittliche Mietniveau bewegt sich nach aktuellen Marktanalysen bei rd. 6,50 EUR/m² bis 7,00 EUR/m² nettokalt. In guten Wohnlagen werden teilweise Werte oberhalb von 7,50 EUR/m² erreicht, während einfache Lagen weiterhin deutlich niedrigere Mieten aufweisen (vgl. immoportal.com: Mietspiegel Merseburg 2026; regionale Marktdatenbanken).

Lagebericht

Die Lage der Wohnungswirtschaft in Halle und Merseburg

In beiden Märkten gewinnen strukturelle Entwicklungen zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen infolge wachsender Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie der zunehmende Bedarf an barrierearmen und energetisch modernisierten Wohnungsbeständen (vgl. Stadt Halle (Saale): Fakten-Check Wohnen 2025, Kapitel 2.1 „Wohnungsnachfrage“). Gleichzeitig führen die Anforderungen an die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu einem weiterhin hohen Investitionsbedarf in der Wohnungswirtschaft. Insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) weiterhin durch eine erhöhte Nachfrage und steigende Mietdynamiken geprägt, während in Merseburg insgesamt ausgeglichene Marktverhältnisse mit punktuellen Engpässen in modernen und nachfragegerechten Segmenten bestehen. Eine kurzfristige grundlegende Entspannung der Marktsituation ist derzeit in beiden Märkten nicht erkennbar.

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt kommt insgesamt zu 3 Kernergebnissen:

- Die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wird bis zum Jahr 2040 um rund 15 % zurückgehen.
- Der Anteil älterer Menschen wird sich erhöhen, sodass das Durchschnittsalter bis 2040 um 1,8 Jahre auf 49,9 Jahre ansteigt.
- Die Bevölkerung wird sich zunehmend auf die kreisfreien Städte (Magdeburg, Halle (Saale), Dessau-Roßlau) konzentrieren.

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

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	2022 (BASISJAHR)	2025 (PROGNOSEJAHR)	2040 (PROGNOSEJAHR)	VERÄNDERUNG (ZUM BASISJAHR)
Stadt Halle	227 416	223 548	190 741	- 16 %
Stadt Merseburg	33 810	34 500	31 896	- 6 %

Die Bevölkerungszahlen der Stadt Halle (Saale) weisen derzeit Unterschiede zwischen den Angaben des kommunalen Melderegisters und den auf dem Zensus 2022 basierenden amtlichen Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt auf. Die Abweichungen beruhen im Wesentlichen auf unterschiedlichen statistischen Erhebungs- und Bereinigungsverfahren.

Lagebericht

Wohnungsbestand der Genossenschaft

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wird nicht nur von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, sondern auch von der Altersstruktur, den sich ändernden Lebensstilen – etwa dem Trend zu Ein-Personen-Haushalten – sowie von Einkommen und Konsumpräferenzen der Bevölkerung.

BEWIRTSCHAFTETER BESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Zum Stichtag 31.12.2025 beläuft sich der Bestand auf insgesamt 4.537 Wohnungseinheiten, darunter 12 Sondermieteinheiten. Diese werden als gewerbliche Wohneinheiten (9 WE) sowie als Gästewohnungen (3 WE) vermietet und genutzt.

WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2025	WOHNUNGSEINHEITEN PER 31.12.2024	VERÄNDERUNG
Anzahl der WE			
Halle-Neustadt	1.944	1.944	
Halle-Rosengarten	890	891	-1
Halle-Südstadt	334	334	
Halle-Innenstadt	389	379	+10
Halle-Trotha	99	99	
HALLE GESAMT	3.656	3.647	+9
Merseburg	881	881	
GESAMTBESTAND	4.537	4.528	+9

Der Bestand erhöhte sich gegenüber dem 31.12. des Vorjahres um 9 Wohnungseinheiten. Ursächlich hierfür waren der Erwerb eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 1.099 m² in der südlichen Innenstadt von Halle (Saale) sowie die Veräußerung eines Reihenhauses im Wohngebiet Halle-Rosengarten. Neben den Wohnungseinheiten bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 37 Gewerbeeinheiten, 396 Garagen sowie 605 Stellplätze.

Die Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.427 m² auf insgesamt 291.410 m².

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 Vermietungsgeschäft

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 um 8 auf 65 Einheiten. Die Leerstandsquote belief sich zum Jahresende auf 1,4 %.

SENKUNG DES LEERSTANDES	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der Leerwohnungen	65	73	87	224
Leerstand in %	1,4	1,6	1,9	4,8

Die Entwicklung des Leerstands stellte sich, gegliedert nach Wohngebieten, wie folgt dar:

LEERSTAND NACH WOHNGEBIETEN	ANZAHL D. NICHT VERMIETETEN WE 31.12.2025	31.12.2024	LEERSTAND in %	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Halle-Neustadt	27	29	1,4	-2
Halle-Rosengarten	3	2	0,3	+1
Halle-Südstadt	6	12	1,8	-6
Halle-Innenstadt	1	2	0,3	-1
Halle-Trotha	0	1	0,0	-1
HALLE GESAMT	37	46	1,0	-9
Merseburg	28	27	3,2	+1
GESAMT	65	73	1,4	-8

Der positive Vermietungstrend der vergangenen Jahre setzte sich auch im Geschäftsjahr 2025 fort. Hervorzuheben ist insbesondere die Entwicklung im Wohngebiet Halle-Südstadt, in dem ein Rückgang des Leerstands um 6 Wohnungen verzeichnet wurde.

Vom Gesamtleerstand entfallen rund 36,9 % (2024: ca. 56,2 %) auf Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten in den oberen Etagen (3. bis 5. Obergeschoss).

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 Vermietungsgeschäft

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 416 Wohnungskündigungen wirksam, während 424 neue Nutzungs- und Mietverträge abgeschlossen wurden. Die daraus resultierende Neuvermietungsquote beträgt 101,9 %.

	2025	2024	2023	2022
ANZAHL DER KÜNDIGUNGEN	416	468	390	380
Kündigungsquote in %	9,2	10,3	8,6	8,1
ANZAHL DER LFD. VERGABEN	424	476	468	401
Neuvermietungsquote in %	101,9	101,7	120,0	105,5
ANZAHL NEUVERMIETUNG II. Bauabschnitt Bugenhagenstraße			42	

Von den Kündigungen und Vergaben entfielen 176 Fälle (2024: 188) auf die Übertragung der Wohnung an Nachmieter/innen in Wohngemeinschaften, im Erbfall oder aus sonstigen Gründen ohne Leerstandszeitraum. Die gekündigten Wohnungen waren im Durchschnitt 10,8 Jahre vermietet (2024: 12,3 Jahre).

Die Sollmiete der Wohnungseinheiten belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 21.054,4 Tsd. € und lag damit um 883,7 Tsd. € über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB im Wohnungsbestand in Halle (Saale) und Merseburg, die Vermietung hergerichteter Leerwohnungen sowie auf Modernisierungsumlagen, insbesondere infolge des Einbaus von Aufzügen, zurückzuführen. Minderungen der Sollmiete in Höhe von 20,6 Tsd. € ergaben sich aus den in den Jahren 2024 und 2025 veräußerten Wohnungen. Aus dem im Jahr 2025 erfolgten Ankauf wurden anteilige Sollmieten in Höhe von 23,5 Tsd. € erzielt. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Wohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,26 € auf 6,23 € je m² Wohnfläche.

Die Sollmiete der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze stieg im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 33,2 Tsd. € auf 638,6 Tsd. €.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen in Bezug auf die Sollmiete reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 60,2 Tsd. € auf 365,0 Tsd. €. Der Anteil der Erlösschmälerungen infolge von Leerstand, Mietverzicht und Mietminderungen belief sich damit auf 2,9 % der Sollmiete (2024: 3,1 %). Aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres ergaben sich darüber hinaus weitere leerstandsbedingte Erlösschmälerungen in Höhe von 141,5 Tsd. € (2024: 191,6 Tsd. €).

Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 Vermietungsgeschäft

Die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuer und Hauswartkosten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 infolge gestiegener Verbräuche in der Wärmeversorgung sowie inflationsbedingter Kostensteigerungen um 9,2 % auf 2,84 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

ENTWICKLUNG BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN	2025	2024
Kalte Betriebskosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	5.986,0 Tsd. € 1,72 €	5.597,4 Tsd. € 1,61 €
Heiz- und Warmwasserkosten pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	3.898,7 Tsd. € 1,12 €	3.439,0 Tsd. € 0,99 €

Die Forderungen aus Vermietung (nach Wertberichtigungen) haben sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 49,3 auf Tsd. € 243,8 erhöht. Für als nicht einbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 41,4 (Vorjahr: Tsd. € 5,4) neu gebildet. Darüber hinaus erfolgten Direktabschreibungen in Höhe von Tsd. € 17,6 (Vorjahr: Tsd. € 12,7).



Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten

MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für die bauliche Bestandserhaltung und -entwicklung unserer Wohngebäude und Gewerbeobjekte finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt Tsd. € 12.500,1 aufgewendet. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte überwiegend aus Eigenmitteln. Ergänzend wurde Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 3.200,0 aufgenommen, wovon Tsd. € 2.000,0 erst im Jahr 2026 zur Auszahlung gelangen. Darüber hinaus konnten Zuschüsse im Rahmen der Heizungsförderung in Höhe von Tsd. € 184,9 in Anspruch genommen werden.

BESTANDSERHALTUNG UND -ENTWICKLUNG	2025	2024	2023	2022
in Tsd €				
Instandsetzung	4.343,8	3.043,7	2.399,7	2.767,0
lfd. Instandhaltung	1.204,4	1.314,7	1.113,6	955,4
Wartung	177,1	106,0	45,2	23,2
Herrichtung v. Leer-WE	3.026,2	3.527,0	3.942,0	2.434,2
Sonst. IH-Aufwand	284,8	340,3	341,3	360,0
INSTANDHALTUNG GESAMT	9.036,3	8.331,7	7.841,8	6.539,8
Modernisierung	3.463,8	2.635,0	1.214,2	8.782,6
GESAMT	12.500,1	10.966,7	9.056,0	15.322,4

Die im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Kosten stellen nachträgliche Herstellungskosten dar und führen zu einer nachhaltigen Erhöhung des Anlagevermögens der Genossenschaft. Die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2025 setzen sich aus Fremdkosten in Höhe von Tsd. € 3.404,7 sowie aus aktivierten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 59,1 zusammen.

Ein Schwerpunkt der Modernisierung im Geschäftsjahr 2025 lag neben dem fortgesetzten Ausbau der Gewerbeimmobilie Holzplatz 10 insbesondere in der Verbesserung der Wohnqualität durch die Installation von insgesamt 11 Aufzugsanlagen sowie den Anbau einer Balkonanlage an den Wohngebäuden der Genossenschaft. Darüber hinaus wurde ein Wohngebäude mit vier Wohnungen, in dem bereits im Vorjahr eine Wärmepumpe installiert worden war, im Berichtsjahr durch die Installation einer Photovoltaikanlage ergänzt. Für künftige Bauinvestitionen sind bereits Bauvorbereitungskosten in Höhe von Tsd. € 127,4 angefallen.



Lagebericht

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025

Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten BWG Service GmbH

Die Maßnahmen der Instandsetzung mit Modernisierungsanteil dienten der Substanzerhaltung sowie der nachhaltigen Aufwertung des Bestandes und wurden – wie bereits in den Vorjahren – schwerpunktmäßig im Rahmen der Energieträgerumstellung von Gas auf Fernwärme durchgeführt. Darüber hinaus umfassten die Maßnahmen Arbeiten an den Bauteilen Fassade, Treppenhaus und Balkon sowie den barrierearmen Ausbau innerhalb der Wohnungen.

Einen wesentlichen Anteil an den Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bilden weiterhin die Kosten zur Herrichtung von Leerwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 500,8 Tsd. € gesunken. Die durchschnittlichen Herrichtungskosten je Wohnung lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 18.121 € (Vorjahr: 16.822 €) und werden durch durchschnittliche Neuvertragsmieten in Höhe von 7,23 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,34 €/m²) refinanziert.

Die sonstigen Instandhaltungsaufwendungen umfassen insbesondere Aufwendungen aus Versicherungsschäden, Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen der Genossenschaft in Wohneigentumsobjekten sowie Kosten für den Bereitschafts- und Notdienst.



**Service
GmbH**

BWG SERVICE GMBH

Die BWG Service GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft, wurde am 05.12.2012 mit dem Zweck der Bewirtschaftung des Erlebnishauses gegründet und am 17.12.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer 18877 eingetragen. Seit dem Jahr 2020 wurde der Geschäftsbetrieb – neben dem Betrieb des Indoorspielplatzes, der Vermietung von Räumlichkeiten sowie der 3D-Blacklight-Minigolfanlage – um wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für die Immobilien der Genossenschaft erweitert.

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von Tsd. € 1.961,4 (Vorjahr: Tsd. € 1.745,4) und weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 12,7 aus. Das Anlagevermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum infolge von Investitionen in Höhe von Tsd. € 271,1, insbesondere im Freizeitbereich, unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen auf insgesamt Tsd. € 419,2.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 verfügte die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von Tsd. € 378,9 (Vorjahr: Tsd. € 572,6). Die Verbindlichkeiten beliefen sich auf Tsd. € 177,5 (Vorjahr: Tsd. € 165,3). Die Liquiditätsslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gesichert.

Vorbehaltlich eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses ist vorgesehen, den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.



Ein Jahr Miniwald mit Bürgermeister Egbert Geier und
Nancy Ufer-Simeonow (Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft)

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE

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

STRUKTURBILANZ	2025	2024	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Anlagevermögen	188.185,8	186.118,6	+2.067,2
Umlaufvermögen			
- langfristig	22,2	25,5	-3,3
- mittelfristig	28,6	30,6	-2,0
- kurzfristig	9.132,2	7.952,7	+1.179,5
BILANZVOLUMEN	197.368,8	194.127,4	+3.241,4
Passivseite			
Eigenkapital	141.953,0	140.450,1	+1.502,9
Fremdkapital			
- langfristig	53.181,3	51.291,1	+1.890,2
- mittelfristig	5,8	20,9	-15,1
- kurzfristig	2.228,7	2.365,3	-136,6
BILANZVOLUMEN	197.368,8	194.127,4	+3.241,4

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft stieg im vergangenen Geschäftsjahr um Tsd. € 3.241,4 und lag per 31.Dezember 2025 bei Tsd. € 197.368,8.

Im Anlagevermögen stehen den Zugängen aus Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von Tsd. € 5.768,7 planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von Tsd. € 3.737,1 sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf technische Anlagen aufgrund ihrer Außerbetriebnahme in Höhe von Tsd. € 79,9 gegenüber. Für ein im Jahr 2026 veräußertes unbebautes Grundstück wurde eine Zuschreibung in Höhe von Tsd. € 173,5 vorgenommen.

Diese erfolgte zur Aufhebung einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung, die aufgrund einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gebildet worden war. Weitere Abgänge resultieren aus dem Verkauf eines Reihenhauses in Höhe von Tsd. € 23,4 sowie aus dem Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Tsd. € 21,2. Darüber hinaus mindert die jährliche Bewertung der Finanzanlagen zur Rückdeckung von Pensionszusagen das Anlagevermögen um Tsd. € 13,2.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Vermögenslage

Die Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der flüssigen Mittel um Tsd. € 1.268,5.

Das Eigenkapital wurde im Geschäftsjahr 2025 durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 1.527,1 weiter gestärkt. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Geschäftsguthaben um Tsd. € 24,2 aus.

Das langfristige Fremdkapital ist um Tsd. € 1.890,2 angestiegen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Darlehensvalutierung in Höhe von Tsd. € 6.372,5, der planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 4.452,6 gegenüberstehen.

KREDITVERBINDLICHKEITEN	2025	2024	2023	2022
DARLEHENSVALUTIERUNG in Tsd. €	6.372,5	0,0	1.500,0	9.400,0
DARLEHENSTILGUNG in Tsd. €	-4.452,6	-5.186,8	-7.596,3	-7.101,5
RESTSCHULD AM 31.12. in Tsd. €	52.794,6	50.874,7	56.061,5	62.157,8

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

VERMÖGENSLAGE	2025	2024	2023	2022
ANLAGENDECKUNGSGRAD Deckung des AV durch langfr. Kapit (%)	103,7	103,0	103,9	101,9
ANLAGENINTENSITÄT Anteil AV am Gesamtvermögen (%)	91,0	91,7	90,9	92,8
EIGENKAPITALQUOTE Anteil EK am Gesamtvermögen (%)	68,6	69,2	67,1	64,1
DURCHSCHNITTLICHER BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	632,75	629,96	632,86	625,44
DURCHSCHNITTLICHE KREDITVERSCHULDUNG pro m² Wohn-, Nutzfläche (€)	181,17	175,44	193,37	207,92
VERSCHULDUNGSGRAD Verhältnis Kreditverbindl. zu Buchwert Grundstücke mit Wohn-, Geschäftsbauten (%)	28,6	27,8	30,6	33,2

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Finanzlage

FINANZLAGE

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG verdeutlicht die Finanzmittelentwicklung im Berichtsjahr:

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR	2025	2024
in Tsd €		
Periodenergebnis	1.527,1	2.295,1
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+3.817,1	+3.658,1
– Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-173,5	0,0
± Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-29,7	-23,5
CASHFLOW NACH DVFA/SG	5.141,0	5.929,7
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	+1.268,5	-2.708,4
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER DES GESCHÄFTSJAHRES	8.414,7	7.146,2

Im Vorjahresvergleich verringerte sich der Cashflow nach DVFA/SG um Tsd. € 788,7 und deckt die planmäßigen Tilgungsleistungen mit dem 1,2-fachen. Die Entwicklung ist maßgeblich durch gestiegene Mieteinnahmen in Höhe von Tsd. € 931,8 geprägt. Gegenläufig wirkten insbesondere der Anstieg der Instandhaltungskosten um Tsd. € 704,6, eine Verschlechterung des Umlagenergebnisses um Tsd. € 296,0 sowie höhere Personalaufwendungen in Höhe von Tsd. € 160,3.

Die nachfolgenden Kennzahlen charakterisieren die Entwicklung der Finanzlage im Zeitverlauf:

FINANZLAGE	2025	2024	2023	2022
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Zinsaufwandes (%)	5,3	5,4	6,2	6,9
ANTEIL DER NETTOKALTMIETE zur Deckung des Kapitaldienstes (%)	26,4	31,2	33,9	36,4
TILGUNGSKRAFT Cashflow zu planmäßiger Tilgung	1,2	1,1	0,9	1,2
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD Fremdkapital zu wohnungswirtschaftlichem Cashflow (Jahre)	10,3	8,6	11,4	10,0



Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	2025	2024	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.955,0	28.194,0	+1.761,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	796,7	813,0	-16,3
Bestandsveränderungen	547,0	842,6	-295,6
Aktiviere Eigenleistungen	59,1	61,7	-2,6
	31.357,8	29.911,3	+1.446,5
Betriebskosten u. Grundsteuer	-10.175,6	-9.352,0	-823,6
Instandhaltungskosten (einschl. Rückst.)	-9.036,3	-8.331,7	-704,6
andere Aufwendungen HBW	-249,5	-216,7	-32,8
Personalaufwand	-3.422,5	-3.262,2	-160,3
Abschreibungen	-3.737,1	-3.658,1	-79,0
Zinsen u. ä. Aufwendungen	-1.134,2	-1.086,8	-47,4
Sonstige Aufwendungen	-2.293,6	-2.200,3	-93,3
Übrige sonstige Steuern	-0,2	-0,2	0,0
	-30.049,0	-28.108,0	-1.941,0
GESCHÄFTSERGEBNIS	1.308,8	1.803,3	-494,5
Zinsergebnis	118,3	65,7	+52,6
Neutrales Ergebnis	100,0	426,1	-326,1
JAHRESÜBERSCHUSS	1.527,1	2.295,1	-768,0

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 beträgt Tsd. € 1.527,1 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 768,0 vermindert. Die wesentlichen Ursachen und Veränderungen werden nachfolgend erläutert:

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 1.761,0 resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen in Höhe von Tsd. € 931,8 sowie einem Anstieg der Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten in Höhe von Tsd. € 846,5. Die Entwicklung der Mieteinnahmen ist insbesondere auf Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, den Abbau von Leerstand und die vereinbarten Neuvertragsmieten sowie auf durchgeführte Modernisierungsumlagen zurückzuführen.

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

Der Aufwand für umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten einschließlich Grundsteuer erhöhte sich infolge allgemeiner Preissteigerungen sowie eines gestiegenen Verbrauchsverhaltens, insbesondere bei den Heizkosten, um Tsd. € 823,6. Diese Entwicklung wirkte sich entsprechend auf die Bestandsveränderungen aus.

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 ebenfalls um Tsd. € 704,6 und ist maßgeblich auf den planmäßigen Anstieg der im Rahmen des jährlichen Objektplans durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsanteil zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum um Tsd. € 160,3. Der Anstieg ist neben allgemeinen Lohn- und Gehaltssteigerungen insbesondere durch Abfindungen in Höhe von Tsd. € 87,1 geprägt.

Ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind Erträge aus Zuschreibungen auf ein unbebautes Grundstück in Höhe von Tsd. € 173,5. Das Grundstück war in Vorjahren aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben worden und konnte im 1. Quartal 2026 zu einem höheren Wert veräußert werden. Darüber hinaus wurden Zuschüsse für Baumaßnahmen und Unternehmensberatung in Höhe von Tsd. € 189,0 vereinnahmt. Dem stehen eine außerplanmäßige Abschreibung auf eine technische Anlage infolge deren Außerbetriebnahme in Höhe von Tsd. € 79,9 sowie Aufwendungen aus Vorjahren und aus sonstigen Rechtsgründen in Höhe von Tsd. € 168,0 gegenüber.



Vernissage zur Ausstellung "Einmal um den Block" zum 60-jährigen Jubiläum von Halle-Neustadt im Stadtmuseum Halle (29.04.2025)

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

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

GESCHÄFTSERGEBNIS NACH SPARTEN	2025	2024	VERÄNDERUNG
in Tsd €			
Hausbewirtschaftung	2.016,0	2.652,1	-636,1
Verwaltungsbetreuung	-8,2	-3,6	-4,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-699,0	-845,2	+146,2
GESCHÄFTSERGEBNIS	1.308,8	1.803,3	-494,5

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind insbesondere Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege der Mitglieder enthalten, einschließlich der Kosten für das Sozialmanagement sowie für Räume und Veranstaltungen. Darüber hinaus umfasst dieser Bereich Aufwendungen für die Bewirtschaftung der LED-Anlagen und der Lagerboxen.

Aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde das geldrechnungsmäßige Ergebnis abgeleitet:

GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	2025	2024	Veränderung
in Tsd €			
Wirtschaftlicher Gewinn aus Hausbewirtschaftung	2.016,0	2.652,1	-636,1
zzgl. planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	3.647,4	3.574,3	+73,1
abzüglich planmäßige Tilgungen	-4.452,6	-5.186,8	+734,2
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS	1.210,8	1.039,6	+171,2
zzgl. Instandhaltungskosten (Fremdkonten)	9.036,3	8.331,7	+704,6
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES ERGEBNIS vor Instandhaltungskosten	10.247,1	9.371,3	+875,8

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird durch den Anstieg der Mieteinnahmen im Jahr 2025 positiv beeinflusst und erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 171,2. Vor Berücksichtigung der Instandhaltungskosten ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von Tsd. € 10.247,1, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 875,8 entspricht.

Der Gewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und deckt den jährlichen Zinsaufwand um das rund 5,3-Fache:

Lagebericht

Darstellung der wirtschaftlichen Lage Ertragslage

EBITDA	2025	2024
in Tsd €		
Jahresüberschuss	1.527,1	2.295,1
./. Zinsertrag	-137,3	-56,8
+ Zinsaufwand	1.161,9	1.093,9
./. Zuschreibungen	-173,5	0,0
+ Abschreibungen	3.817,1	3.658,1
GEWINN VOR ABSCHREIBUNG, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)	6.195,3	6.990,3

In der Hausbewirtschaftung wurden folgende Ergebnisse erzielt:

ERTRAGSLAGE IN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2025	2024	2023	2022
in Tsd €				
DURCHSCHNITTSMIETEN (Nutzungsart Wohnung) pro m² Wohnfläche monatlich (€)	6,23	5,97	5,69	5,41
ERLÖSSCHMÄLERUNGSQUOTE Erlösschmälerung aus Sollmieten (%)	2,9	3,1	4,9	6,0
KOSTEN INSTANDHALTUNG zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	31,08	28,71	26,61	21,74
KOSTEN INSTANDHALTUNG/ NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	43,00	37,79	30,73	51,07
EIGENKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis zu EK (%)	1,1	1,6	4,7	2,4
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT Jahresergebnis vor Zinsen zu Bilanzsumme	1,3	1,7	3,8	2,2
GELDRECHNUNGSMÄSSIGES HBW-ERGEBNIS VOR INSTANDHALTUNGSKOSTEN zu durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche (€)	35,25	32,29	26,99	25,38

Lagebericht

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2025

VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (PROGNOSEBERICHT)

Maßgeblich für die zukünftige Geschäftspolitik der Genossenschaft sind Investitionen in die konsequente, nachfrageorientierte und wettbewerbsgerechte Anpassung des Wohnungsportfolios an die Bedürfnisse der Mitglieder und Mieter zur Sicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit und Attraktivität des Bestandes. Im Mittelpunkt stehen hierbei Maßnahmen zum Barriereabbau sowie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Das Serviceangebot für Mitglieder und Mieter soll fortlaufend ausgebaut und qualitativ weiterentwickelt werden. Schwerpunkte bilden die Stärkung der Mitgliederbindung, die Verbesserung der Servicequalität sowie der Ausbau sozialer und unterstützender Angebote. Ergänzend wird die Digitalisierung von Service- und Verwaltungsprozessen vorangetrieben, um Effizienzpotenziale zu nutzen und zeitgemäße Strukturen sicherzustellen.

Die Genossenschaft verfügt über kurz-, mittel- und langfristige Planungsunterlagen, die regelmäßig überprüft und an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die künftige wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung wird neben der strategischen Bestandsentwicklung insbesondere durch die fortschreitende Entschuldung bestehender Darlehen positiv beeinflusst.

FAZIT DES GESCHÄFTSJAHRES 2025

Die in der Jahresplanung für das Geschäftsjahr 2025 definierten wirtschaftlichen und finanziellen Ziele konnten überwiegend erreicht werden. Abweichungen ergaben sich insbesondere aufgrund von Sondereffekten sowie infolge bewusst getroffener unternehmerischer Entscheidungen.

GESCHÄFTSJAHR	PLAN 2025	IST 2025	ABWEICHUNG
Jahresergebnis	0,8 Mio. €	1,5 Mio. €	+0,7 Mio. €
Liquidität	9,7 Mio. €	8,4 Mio. €	-1,3 Mio. €

Gegenüber der Planung konnten die Mieteinnahmen um Mio. € 0,2 gesteigert werden. Maßgeblich hierfür waren neben den durchgeführten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere das positive Neuvermietungsgeschäft sowie die Modernisierungsumlagen im Zusammenhang mit dem Einbau von Aufzügen.

Die Vermietungsziele wurden mit dem Erreichen einer Vermietungsanschlussquote von 101,9 % übertroffen.

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Fazit des Geschäftsjahres 2025 Planung im Zeitraum bis 2026

Die geplanten Aufwendungen für laufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden um Mio. € 0,9 unterschritten. Hiervon entfallen Mio. € 0,8 auf nicht in Anspruch genommene Aufwendungen zur Herrichtung von Leerwohnungen, was zugleich einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um Mio. € 0,5 entspricht. Die Maßnahmen des geplanten und bestätigten Objektplans 2025 konnten überwiegend abgeschlossen werden. Für größere Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Aufzugseinbau, wurden Kosten in Höhe von Mio. € 0,6 in den Objektplan 2026 übertragen. Zusätzlich wurden – nach gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat – ursprünglich nicht vorgesehene Investitionen realisiert. Hierzu zählen der Ankauf einer Immobilie in Halle (Saale) in Höhe von Mio. € 1,8 sowie der Beginn des weiteren grundhaften Ausbaus der Immobilie am Holzplatz 10 zu einem Verwaltungsstandort und einer Begegnungsstätte in Höhe von Mio. € 0,5.

Die Darlehensaufnahme in Höhe von Mio. € 6,4 liegt um Mio. € 1,2 unter dem Planwert. Für den Ankauf der Immobilie wurde zusätzliches Fremdkapital in Höhe von Mio. € 1,4 aufgenommen. Dem gegenüber stehen die Verschiebung eines Darlehensabrufs für den Aufzugseinbau in Höhe von Mio. € 2,0 in das Geschäftsjahr 2026 sowie die bewusste Entscheidung zur Reduzierung der Darlehensaufnahme um weitere Mio. € 0,6.

Insgesamt bestätigt sich damit die weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025.

PLANUNG IM ZEITRAUM BIS 2026

Die Planung für das Geschäftsjahr 2026 knüpft an die Entwicklung des Vorjahres an und umfasst neben den Vorgängen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung des Bestandsportfolios, zur dauerhaften Sicherung der Vermietung, zur Stärkung der Umsatzerlöse im Kerngeschäft sowie zur strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft. Schwerpunkte der Jahresplanung 2026 sind:

- Vorplanung und Aufzugseinbau mit einem Investitionsvolumen von 3,5 Mio. €
- Umbau und Nutzungsänderung der Flächen am Holzplatz im Umfang von 1,6 Mio. €
- weitere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Objektplans in Höhe von 3,8 Mio. €
- Einführung des neuen ERP-Systems sowie weiterer digitaler Angebote

Lagebericht

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2026

Die aktuellen Planunterlagen schließen mit folgenden Jahresergebnissen:

GESCHÄFTSJAHR	IST 2025	PLAN 2026	VERÄNDERUNG
Jahresergebnis	1,5 Mio. €	2,2 Mio. €	+0,7 Mio. €
Liquidität	8,4 Mio. €	10,0 Mio. €	+1,6 Mio. €

Die Mieteinnahmen werden im Planjahr voraussichtlich um Mio. € 0,5 auf Mio. € 21,5 ansteigen. Hierbei sind neben den Volljahreseffekten der im Jahr 2025 wirksam gewordenen Veränderungen auch Modernisierungsumlagen aus im Vorjahr durchgeführten baulichen Maßnahmen berücksichtigt. Die geplante Sollmiete beläuft sich auf Mio. € 22,2 (2025: Mio. € 21,7) und entspricht 6,34 € je m² Wohn- und Nutzfläche (2025: 6,22 €/m²). Die Erlöschmälerungen aus leerstandsbedingten Ausfällen, Mietminderungen und Mietverzichten werden mit Mio. € 0,7 (2025: Mio. € 0,6) angesetzt und entsprechen – wie im Vorjahr – einem Anteil von 2,9 % der Sollmiete.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2026 Aufwendungen in Höhe von insgesamt Mio. € 8,8 (2025: Mio. € 9,0) vorgesehen. Davon entfallen Mio. € 3,2 auf Maßnahmen mit Modernisierungsanteil gemäß dem bestätigten Objektplan.

Diese umfassen insbesondere energetische Maßnahmen, Balkon- und Fassadenarbeiten, die Instandsetzung von Treppenhäusern sowie barrierefreie Wohnungsmodernisierungen im Sanitärbereich. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten betragen im Planjahr 30,04 € je m² Wohn- und Nutzfläche (2025: 31,08 €/m²).

Im Geschäftsjahr 2026 sind darüber hinaus energetische Einzelmaßnahmen in Höhe von Mio. € 0,2 geplant. Diese umfassen insbesondere den Einbau moderner Hausanschlussstationen sowie die Durchführung hydraulischer Abgleiche. Neben der fortschreitenden Ausstattung der Gebäude mit digitaler Mess- und Regeltechnik ist in den Folgejahren in enger Abstimmung mit den Stadtwerken die Umstellung weiterer Wohngebäude von Gas- auf Fernwärmeversorgung sowie die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Maßnahmen tragen zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz des Bestands sowie zur nachhaltigen Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (Prognosebericht) Planung im Zeitraum bis 2026

Neben den Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2026 investive Baumaßnahmen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt Mio. € 5,8 vorgesehen. Ein Schwerpunkt bildet die barrierearme Erschließung des Wohnungsbestands durch den Einbau von 12 Aufzugsanlagen. Darüber hinaus werden die bereits im 4. Quartal 2025 begonnenen Umbaumaßnahmen im Objekt Holzplatz 10 fortgeführt. Diese umfassen zum einen die Nutzungsänderung von Lagerflächen zum BWG Wohn- und Servicecenter und zum anderen die Verlegung der BWG-Begegnungsstätte. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen ist mit einem Investitionsvolumen von Mio. € 1,6 vorgesehen. Für die Vorplanung sowie die Bauantragstellung künftiger Investitionen sind im bestätigten Objektplan zudem Mittel in Höhe von Mio. € 0,1 eingestellt.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,3 sind gegenüber dem Vorjahr infolge der Darlehensaufnahme sowie des gestiegenen Zinsniveaus leicht angestiegen. Sie entsprechen im Geschäftsjahr 2026 einem Anteil von 5,9 % der jährlichen Mieteinnahmen (2025: 5,3 %). Der geplante Zufluss von Darlehensmitteln in Höhe von Mio. € 5,9 dient der Finanzierung von Baumaßnahmen des Vorjahres in Höhe von Mio. € 2,0 sowie von Maßnahmen des Planjahres in Höhe von Mio. € 3,9. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen erhöht sich die Kreditverschuldung um Mio. € 1,7 auf insgesamt Mio. € 54,5. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche steigt die durchschnittliche Verschuldung von 181,17 € je m² im Jahr 2025 auf 186,93 € je m² im Jahr 2026. Der Kapitaldienst bindet im Planjahr rund 25,3 % der jährlichen Mieteinnahmen nach 26,4 % im Vorjahr.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist über den gesamten Planungszeitraum hinweg gesichert. Gründe, die der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen entgegenstehen, sind derzeit nicht erkennbar.



Lagebericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Risikomanagementsystem Chancen und Risiken

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft ist integraler Bestandteil der Unternehmensführung und dient dazu, wesentliche Risiken, die den Unternehmenserfolg oder den Fortbestand gefährden können, frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Steuerung und Begrenzung einzuleiten. Ziel ist es, Risiken zu minimieren und gleichzeitig Ertragspotenziale zu optimieren. Durch den Einsatz zusätzlicher Softwarelösungen im Controlling- und Portfoliomanagement wurde das Risikomanagementsystem kontinuierlich weiterentwickelt.

Ein zentrales Instrument zur Beurteilung der Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung ist die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung. Deren Einhaltung sowie die Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse werden laufend überwacht und bei Bedarf angepasst. Bestandsgefährdende Vermögensverluste sind auf Grundlage der aktuellen Planungen nicht erkennbar.

Die identifizierten Risiken der Unternehmensentwicklung werden regelmäßig und entsprechend ihrer Risikobedeutung analysiert und bewertet. Wesentliche Steuerungsgrößen wie Erlösschmälerungen, Leerstandsentwicklung einschließlich Kündigungen und Neuvermietungen, Entwicklung der Mietrückstände sowie die Einhaltung von Budgets für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unterliegen einer kontinuierlichen Überwachung und werden den Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Risikomanagementsystems erfolgen zudem unterjährige Auswertungen des Wirtschafts- und Finanzplans sowie regelmäßige Analysen zentraler Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

CHANCEN UND RISIKEN

Die künftige Entwicklung der Genossenschaft wird durch gesamtwirtschaftliche, wohnungsmarktbezogene sowie regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Dabei bestehen sowohl Risiken als auch Chancen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

RISIKEN

- Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Klimapolitik sowie mögliche weitere regulatorische Verschärfungen, insbesondere im Miet- und Energierecht, sind derzeit noch nicht abschließend absehbar und können die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft erheblich beeinflussen. Hieraus können zusätzliche Investitions- und Berichtspflichten sowie ein erhöhtes administratives Aufwandniveau resultieren.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- Die anhaltend hohe Investitionserfordernis zur energetischen und baulichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes stellt eine wesentliche Herausforderung dar. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Refinanzierung von Investitionen über Mieterhöhungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowie begrenzter Einkommensspielräume der Mieter eingeschränkt.
- Zins- und Kapitalmarktrisiken können die Finanzierung künftiger Investitionen beeinflussen und die Wirtschaftlichkeit geplanter Maßnahmen beeinträchtigen.
- Aus demografischen Entwicklungen sowie regionalen Wohnungsmarktprognozen resultiert insbesondere in Teilmärkten ein anhaltendes Leerstands- und Nachfragerisiko. Ergänzend können sich veränderte Wohnbedürfnisse infolge sozialer und gesellschaftlicher Entwicklungen auf die Vermietbarkeit einzelner Bestände auswirken.
- Die Mietentwicklung ist weiterhin durch den qualifizierten Mietspiegel sowie das Marktumfeld geprägt. Gleichzeitig können steigende Energie- und Lebenshaltungskosten die wirtschaftliche Belastbarkeit der Mieter beeinträchtigen und zu erhöhten Mietausfällen führen.
- Die Bau- und Instandhaltungskosten entwickeln sich weiterhin auf einem erhöhten Niveau, insbesondere aufgrund gestiegener technischer Anforderungen sowie Preis- und Lohnentwicklungen im Baugewerbe. Zusätzlich können bau- und planungsrechtliche Restriktionen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, die Umsetzung von Maßnahmen erschweren.

Operative Risiken bestehen darüber hinaus im Zusammenhang mit dem Fachkräftemangel sowie möglichen Lieferengpässen bei Baumaterialien und technischen Komponenten, die zu Verzögerungen und Kostensteigerungen führen können.

Mit zunehmender Digitalisierung gewinnen IT- und Cyberrisiken weiter an Bedeutung. Die Genossenschaft begegnet diesen Risiken durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen.

Lagebericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

CHANCEN

- Die Bestände der Genossenschaft weisen insgesamt einen guten bis sehr guten baulichen Zustand auf. Durch die mit der Herrichtung von Leerwohnungen verbundenen Investitionen erfolgt eine weitere qualitative Aufwertung der Wohnungen. Vor dem Hintergrund veränderter Haushaltsstrukturen sowie der zunehmenden Bedeutung bezahlbaren Wohnraums können insbesondere kompakte Wohnungsgrößen weiterhin Wettbewerbsvorteile darstellen.
- Durch eine kontinuierliche strategische Bestandsentwicklung sowie gezielte Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen bestehen Chancen zur nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit und zur qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der energetischen Modernisierung, der Digitalisierung, der Herstellung bzw. Verbesserung von Barrierefreiheit sowie der Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse. Gleichzeitig trägt die Neuvermietung zur Verjüngung der Mitgliederschaft bei.
- Die konsequente Umsetzung energetischer Maßnahmen bietet zudem Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sowie zur langfristigen Stabilisierung der Betriebskosten für die Mieter. In diesem Zusammenhang bestehen zusätzliche Chancen durch den Ausbau klimafreundlicher Wärmeversorgung, insbesondere durch den Anschluss weiterer Objekte an Fernwärmenetze.
Ergänzend ergeben sich weitere Potenziale aus der Optimierung der technischen Anlagen durch den verstärkten Einsatz digitaler Steuerungs- und Überwachungssysteme sowie durch den Ausbau von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung und Effizienzsteigerung.
- Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet weitere Effizienzpotenziale in Verwaltung, Bewirtschaftung und Kundenservice. Sie trägt zugleich zur Verbesserung der Servicequalität sowie zur Weiterentwicklung digitaler Angebote für Mitglieder und Mieter bei.
- Servicebüros, Begegnungsstätten sowie Maßnahmen des Sozial- und Quartiersmanagements stärken die Quartiersentwicklung, die Mitgliederbindung sowie die Wahrnehmung der Genossenschaft als stabiler und sozial orientierter Wohnungsanbieter.



Lagebericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Chancen und Risiken

- Die Beteiligung an der BWG Service GmbH erweitert das Leistungsportfolio um zusätzliche wohnungsnah und freizeitorientierte Angebote. Darüber hinaus tragen haushaltsnahe Dienstleistungen zur Effizienzsteigerung in der Bestandsbewirtschaftung sowie zum langfristigen Werterhalt der Immobilien bei.



Neujahrsempfang mit den Mitgliedervertretern im Bergzoo Halle



Lichtinstallation Bergzoo Halle

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2025



71. ordentliche Mitgliederversammlung in der Begegnungsstätte am Holzplatz 10 in Halle

»

63-38

BWVG



71. ordentliche Mitgliederversammlung in der Begegnungsstätte am Holzplatz 10 in Halle

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er erfüllte seine Überwachungs- und Kontrollfunktion umfassend und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates überzeugten sich regelmäßig von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte durch den Vorstand. Die durchgeführten Prüfungen und Beratungen gaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der Genossenschaft eingebunden. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung sowie über grundsätzliche Fragen der Geschäftsentwicklung. Über Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von den Planungen wurde nachvollziehbar berichtet.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat kontinuierlich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, insbesondere über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Ergebnisentwicklung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle mit Bedeutung für Rentabilität und Liquidität unterrichtet. Gegenstand der Berichterstattung waren außerdem die Risikolage der Genossenschaft, die Unternehmensstrategie und -planung, das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem sowie Compliance-relevante Themen.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt 5 ordentliche gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Die Sitzungen wurden jeweils ordnungs- und fristgemäß einberufen. An einer der gemeinsamen Sitzung(en) nahmen Vertreter des Prüfungsverbandes teil. Die Berichterstattungen des Vorstandes erfolgten mündlich und schriftlich in vollständiger, termingerechter und aussagekräftiger Form.

Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen bildeten insbesondere die Entwicklung des Immobilienbestandes, Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Planung und Umsetzung laufender und geplanter Bauvorhaben. Ebenso wurde regelmäßig über den aktuellen Geschäfts- und Vorhabenstand der Genossenschaft sowie der Tochtergesellschaft BWG Service GmbH berichtet. Die Aktivitäten der BWG e. G. und der BWG Service GmbH orientierten sich dabei weiterhin an nachhaltigen und zukunftsorientierten Zielstellungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand fand darüber hinaus ein kontinuierlicher und vertrauensvoller Austausch statt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der für die Aufsichtsrats-tätigkeit erforderlichen Fach- und Gremienkompetenzen nutzten Mitglieder des Aufsichtsrates Fortbildungs- und Informationsangebote des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Die durch den Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse – Finanzkommission, Kommission Bau und Werterhaltung sowie Personalausschuss – tagten im Geschäftsjahr 2025 anlassbezogen. Die Ausschussvorsitzenden informierten das Aufsichtsratsplenum regelmäßig über die Inhalte und Ergebnisse der Beratungen.

Mitglieder des Aufsichtsrates wirkten darüber hinaus in der Arbeitsgruppe zur Vorbereitung einer Satzungsänderung sowie im Wahlausschuss zur Vorbereitung der Mitgliedervertreterwahl mit.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden durch den Aufsichtsrat geprüft.

Nach abschließender Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre-

chendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nachvollziehbar dargestellt. Der Jahresabschluss weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.527.096,75 EUR aus.

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2025 durchgeführt. Im Rahmen der Prüfungsschlusssitzung wurden dem Aufsichtsrat und dem Vorstand die wesentlichen Prüfungsergebnisse vorgestellt. Dabei wurden die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft mündlich bestätigt. Beanstandungen ergaben sich nach dem vorläufigen Prüfungsergebnis nicht.

Der schriftliche Prüfungsbericht sowie das zusammengefasste Prüfungsergebnis lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor. Der Aufsichtsrat hat sich über den Verlauf und die Ergebnisse der Prüfung umfassend informieren lassen und wird nach Vorlage des endgültigen Prüfungsberichtes dessen Inhalte abschließend beraten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung vom 25.06.2025 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Ina Olm und Anita Steinhart wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete engagierte Arbeit und die erfolgreiche Bewältigung der anstehenden Herausforderungen.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitende werden sich auch künftig verantwortungsvoll den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Anforderungen stellen.

Halle, 29. Juni 2026

Jan Röder

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Unser Aufsichtsrat (v.l.n.r.): Thomas Webel, Ingeburg Schmidt, Jan Röder, Ina Olm, Anita Steinhart, Steffen Lang, Ronald Meißner

Jahres- abschluss

für das Geschäftsjahr 2025

Laternenfest an der Saale

Floßfahrt mit dem BWG-Floß zum Laternenfest an der Saale

42-57»



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz per 31.12.2025 — Aktivseite

AKTIVSEITE	2025	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	41.382,30	51.819,07
2. Geleistete Anzahlungen	8.274,45	49.656,75
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.423.129,26	171.145.187,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.761.733,66	11.430.597,67
3. Grundstücke ohne Bauten	2.247.727,66	2.018.874,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	29.652,91	32.126,09
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	95.396,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	879.299,24	723.048,89
7. Bauvorbereitungskosten	206.335,36	102.936,09
8. Geleistete Anzahlungen	84.600,00	187.632.478,09
III. FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	320.000,00
2. Andere Finanzanlagen	183.712,00	503.712,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	188.185.846,84	186.118.583,19
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. ANDERE VORRÄTE		
1. Unfertige Leistungen	9.422.683,84	8.875.645,62
2. Andere Vorräte	155,94	8.146,56
3. Geleistete Anzahlungen	84.590,16	9.507.429,94
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	243.780,54	194.481,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.652,10	41.959,85
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.766,21	49.140,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	208.859,10	496.057,95
III. FLÜSSIGE MITTEL		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.414.733,29	7.146.227,70
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	18.418.221,18	16.744.801,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	187.416,35	139.651,46
BILANZSUMME	206.791.484,37	203.003.036,26

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz per 31.12.2025 — Passivseite

PASSIVSEITE	2025	Vorjahr
in €		
A. EIGENKAPITAL		
I. GESCHÄFTSGUTHABEN		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	513.366,59	405.787,73
2. der verbleibenden Mitglieder	6.612.152,80	6.743.373,99
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 54.631,81	9.035,00	7.134.554,39
		9.610,00
		(52.142,86)
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 € 153.000,00	5.874.210,08	5.721.210,08
		(230.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.374.096,75	52.263.139,30	134.818.462,13
		50.889.042,55
		(2.065.144,81)
III. BILANZGEWINN		
1. Jahresüberschuss	1.527.096,75	2.295.144,81
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.527.096,75	0,00
		-2.295.144,81
EIGENKAPITAL INSGESAMT	141.953.016,52	140.450.137,10
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	353.510,00	380.269,00
2. Sonstige Rückstellungen	450.820,04	804.330,04
		243.903,02
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.794.612,57	50.874.729,48
2. Erhaltene Anzahlungen	9.456.373,73	9.144.350,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.651,42	88.491,81
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.269.584,49	1.390.109,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.561,75	53.547,95
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 81.131,08	198.566,09	63.851.350,05
		194.566,57
		(104.640,61)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	182.787,76	182.931,11
BILANZSUMME	206.791.484,37	203.003.036,26

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025-31.12.2025

	2025		Vorjahr
in €			
UMSATZERLÖSE			
a. aus der Hausbewirtschaftung	29.954.961,90		28.194.014,90
b. aus Betreuungstätigkeit	57.104,00		56.437,11
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	382.396,56	30.394.462,46	320.959,39
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		547.038,22	842.649,65
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		59.099,55	61.663,60
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		754.964,08	1.018.686,26
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.014.276,15		17.432.557,49
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	98.942,98	19.113.219,13	96.406,25
ROHERGEBNIS		12.642.345,18	12.965.447,17
PERSONALAUFWAND			
a. Löhne und Gehälter	2.853.492,12		2.726.535,96
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 4.502,55	568.960,45	3.422.452,57	535.616,13 (4.545,55)
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.817.067,53	3.658.078,17
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.388.803,12	2.256.539,09
ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	8.838,60		16.010,27
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	137.279,02	146.117,62	56.815,26
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		1.161.941,15	1.093.874,72
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.998.198,43	2.767.628,63
Sonstige Steuern		471.101,68	472.483,82
JAHRESÜBERSCHUSS		1.527.096,75	2.295.144,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		-1.527.096,75	-2.295.144,81
BILANZGEWINN / BILANZVERLUST (-)		0,00	0,00

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. mit Sitz in Halle (Saale) ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Register-Nr. 3081 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde auf der Grundlage der Vorschriften der §§ 242 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) sowie der ergänzenden Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schlWUV) in der jeweils geltenden Fassung und wird durch spezifische Posten des DM-BilG ergänzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 1 HGB in Staffelform aufgestellt. Als Darstellungsform wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden unter Beachtung des Grundsatzes der Einzelbewertung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB angesetzt.

Die Bewertung erfolgt nach dem Vorsichtsprinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB. Danach wurden alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, auch wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, sofern sie am Abschlussstichtag realisiert waren (Realisationsprinzip).

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen berücksichtigt (Periodenabgrenzungsprinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB).

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten (Stetigkeitsgrundsatz gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB). Etwaige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang gesondert dargestellt und erläutert.

Aktiva

1. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren.

2. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich linear. Erhaltene Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den einschlägigen Verlautbarungen des IDW.

Für neu errichtete, sanierte sowie dem Kernbestand zugeordnete Wohngebäude wird ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung eine einheitliche Restnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Die betreffenden Objekte weisen zum 31.12.2025 nach planmäßiger Abschreibung Restnutzungsdauern zwischen 38 und 67 Jahren aus. Teilsanierte Gebäude verfügen zum 31.12.2025 über eine Restnutzungsdauer von 14,5 Jahren. Außenanlagen werden planmäßig mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Für die Gebäudebuchwerte besteht ein Zuschreibungsgebot, sofern die Gründe für in früheren Geschäftsjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen sind. Die bestehenden außerplanmäßigen Abschreibungen wurden dahingehend überprüft, ob die zugrunde liegenden Wertminderungsgründe zum Abschlussstichtag weiterhin bestehen. Eine Zuschreibung erfolgt, sofern der ermittelte Ertragswert nachhaltig über dem Buchwert liegt. Die Zuschreibung ist dabei auf den planmäßig fortgeführten Buchwert begrenzt, der sich ohne zuvor vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen ergeben hätte. Im Geschäftsjahr wurden keine Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung beruhen und in Geschäftsjahren vor dem 01.01.2010 vorgenommen wurden, werden unter Anwendung der hierfür maßgeblichen Vorschriften fortgeführt. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde zum 01.01.2010 einmalig Gebrauch gemacht.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

Ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ergibt sich, wenn der Buchwert den ermittelten Ertragswert nachhaltig übersteigt. Der Ertragswert entspricht dabei der Summe der über die jeweilige Restnutzungsdauer der Gebäude erzielbaren und mit einem kapitalisierungszinsabhängigen Liegenschaftszins abgezinsten Bewirtschaftungsergebnisse. Den Berechnungen wurde ein risikoadjustierter Kapitalisierungszinssatz in einer Bandbreite von 1,5 % bis 4,0 % zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Werthaltigkeitsprüfungen ergab sich kein Erfordernis zur Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen.

Neu erworbene, errichtete sowie grundhaft sanierte Geschäftsbauten werden mit 2,0 % p. a. abgeschrieben. Unsanierte Geschäftsbauten sowie sonstige Bauten und Außenanlagen werden mit Abschreibungssätzen zwischen 2,5 % und 5,0 % auf die Anschaffungs- und nachträglichen Herstellungskosten abgeschrieben. Die Geschäftsbauten weisen zum 31.12.2025 nach planmäßiger Abschreibung Restnutzungsdauern zwischen 4 und 43,5 Jahren aus. Den sonstigen Bauten und Außenanlagen ist eine Restnutzungsdauer von bis zu 18 Jahren unterstellt.

Alle Grundstücke wurden unter Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstückskosten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB lagen nicht vor. Im Geschäftsjahr wurde auf Grundlage eines Kaufvertrages ein unbebautes Grundstück in Höhe von Tsd. € 173,5 zugeschrieben. Die Zuschreibung betrifft eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 1,8 % p. a. bzw. entsprechend der vertraglich vereinbarten Mietvertragslaufzeit mit 5,0 % p. a. abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden handelsrechtlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungssätze mit einer Nutzungsdauer von bis zu 20 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr wurde eine technische Anlage aufgrund ihrer Stilllegung in Höhe von Tsd. € 79,9 außerplanmäßig vollständig abgeschrieben.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

Für geringwertige Wirtschaftsgüter wurden folgende Abschreibungserfahren gewählt:

- Anschaffungskosten bis 250 EUR: Sofortabschreibung
- Anschaffungskosten von 250,01 EUR bis 800 EUR: Sofortabschreibung gemäß § 6 Abs. 2 EStG
- Anschaffungskosten von 800,01 EUR bis 1.000 EUR: planmäßige Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

Bauvorbereitungskosten werden als Teil der angefallenen Herstellungskosten für Planungskosten aktiviert und unterliegen derzeit noch keiner planmäßigen Abschreibung.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB aktiviert, soweit sie der Herstellung, Erweiterung oder einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung dienen. Energetische Maßnahmen werden entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung (IDW RS IFA 1 n.F.) bei Erreichung einer Energieeinsparung von mindestens 30 % als aktivierungspflichtig behandelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen die ermittelten Anteile der Arbeitsleistungen einschließlich der Verwaltungskosten eigener Bautechniker für die Bauüberwachung. Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

3. Anteile an verbundenen Unternehmen werden für die Beteiligung der Genossenschaft an der BWG Service GmbH mit Sitz in Halle (Saale) in Höhe von Tsd. € 320,0 bilanziert. Hiervon 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 Tochtergesellschaft 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 Verrechnung mit den entsprechenden Rückstellungen erfolgt zum 31.12.2025 nicht. Eine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB liegt nicht vor.

5. In der Position Andere Vorräte werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, Materialbestände sowie geleistete Hausgeldzahlungen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu Anschaffungskosten ausge-

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

wiesen. Die aufgrund von Leerstand und Freistellungen nicht abrechenbaren Betriebskosten wurden unter Berücksichtigung der Vorjahreswerte sowie der aktuellen Leerstands- und Kostenentwicklung wertberichtigt. Für den von der Genossenschaft zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten aus der Heizkostenabrechnung wurden ebenfalls entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

6. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung erkennbarer Ausfallrisiken bewertet. Forderungen aus der Vermietung wurden zum 31.12.2025 in Höhe von Tsd. € 41,4 einzelwertberichtigt. Darüber hinaus wurden Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von Tsd. € 37,7 vorgenommen.

7. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausgezahlte Werbekosten, geleistete Zahlungen auf Ausbaukosten der Hauptgeschäftsstelle sowie Leasingsonderzahlungen für die Elektrofahrzeugflotte enthalten.

Passiva

1. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre unter Berücksichtigung der jeweiligen Restlaufzeit der zugrunde liegenden Verpflichtung abgezinst.

2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).

3. In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das Folgejahr vereinnahmte Mietzahlungen sowie erhaltene Fördermittel enthalten.

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 11) dargestellt.

2. In der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Tsd. € 9.889,4 (Vorjahr: Tsd. € 9.044,5) ausgewiesen. Für leerstandsbedingte sowie freigestellte Ausfälle und für den von der Genossenschaft zu tragenden Anteil an den CO₂-Kosten für das Heizen mit fossilen Brennstoffen wurden Wertberichtigungen in Höhe von Tsd. € 466,7 gebildet.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von Tsd. € 5,0 (Vorjahr: Tsd. € 4,3). Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge von größerem Umfang 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 auf Grundlage einer versicherungsmathematischen Bewertung unter Berücksichtigung künftiger Rentenanpassungen von 2,0 % p. a. ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie unter Zugrundelegung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 2,06 % (Stand: Dezember 2025; Restlaufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Durchschnittszinssatz beträgt 2,22 % (Stand: Dezember 2025; Restlaufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zwischen der Bewertung auf Basis des sieben- und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt zum 31.12.2025 Tsd. € 3,9.

6. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von Tsd. € 137,0 enthalten.

7. In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für das Kalenderjahr 2025 auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 9.448,3 sowie der Verkauf einer Grundstücksfläche in Höhe von Tsd. € 8,1 ausgewiesen.

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge von größerem Umfang enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder sonstigen Rechte sind in der Anlage I, Seite 12, dargestellt.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

- Fördermittel und Zuschüsse Tsd. € 189,0

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

- Zuschreibung auf Grundstücke ohne Bauten Tsd. € 173,5
- Außerplanmäßige Afa auf technische Anlagen Tsd. € 79,9

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 der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 6,9 (Vorjahr: Tsd. € 7,1).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

2. Es bestehen zum 31.12.2025 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. € 286,0
- mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren Tsd. € 1.165,6
- mit einer Laufzeit über 5 Jahren Tsd. € 1.050,2

Das zum Bilanzstichtag bestehende Bestellobligo ist durch Eigenmittel gedeckt.

3. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bestanden zum Stichtag Treuhandkonten in Höhe von Tsd. € 190,2. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft treuhänderisch Bankguthaben für Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 498,4.

4. Die BWG Service GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Genossenschaft. Zum 31.12.2025 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft Tsd. € 579,7. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 12,7. Vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafterversammlung wird der Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Zwischen Mutter- und Tochterunternehmen besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organisation sind erfüllt.

5. Durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand und Auszubildende):

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN	
Kaufmännische Beschäftigte	27
Technische Mitarbeiter	6
Mitarbeiter der allgemeinen Verwaltung (EDV, Sekretariate, Öffentlichkeitsarbeit, Digitalisierung)	12
Sonstige Mitarbeiter (Handwerker, Hausmeister, Sozialmanagement)	5
GESAMT	50

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

STAND 01.01.2025	5 959
Zugang	378
Abgang	875
STAND 31.12.2025	5 462

Im Geschäftsjahr 2025 wurden gemäß § 11 der Satzung und nach Beschluss des Vorstandes insgesamt 542 Mitglieder ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Mitglieder waren langjährig unbekannt verzogen und wiesen teilweise rückständige Geschäftsanteile auf.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr von € 6.743.373,99 um € 131.221,19 auf € 6.612.152,80 vermindert.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Haake, Lutz (Sprecher des Vorstandes)
Weiß, Ekkehard (Vorstandsmitglied)

Rechtsanwalt
Diplom Ökonom

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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 des Aufsichtsrats.

E. WEITERE ANGABEN

1. Im Jahr 2026 endet keine Zinsbindung; eine Anschlussfinanzierung für auslaufende Darlehen ist daher nicht erforderlich.

2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 1.527.096,75 wie folgt zu verwenden: Neben der satzungsmäßigen Zuführung von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 153.000,00 soll der verbleibende Bilanzgewinn von € 1.374.096,75 den anderen Ergebnissrücklagen zum 31.12.2025 zugeführt werden. Die Zuführung in die gesetzliche Rücklage erfolgt gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung, die Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung (jeweils vorbehaltlich der Beschlussfassung der Vertreterversammlung).

Halle, den 13.04.2026



Lutz Haake



Ekkehard Weiß

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand gesamte AK / HK 01.01.2025	Zugänge gesamter AK / HK (+)	Abgänge gesamter AK / HK (-)	Umbuchungen gesamter AK / HK (+/-)	Stand gesamte AK / HK 31.12.2025
in €					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	506.304,11	18.285,90	0,00	0,00	524.590,01
Geleistete Anzahlungen	0,00	8.274,45	0,00	0,00	8.274,45
	506.304,11	26.560,35	0,00	0,00	532.864,46
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	259.643.223,15	4.606.915,00	-37.267,48	-31.368,97	264.181.501,70
Grundstücke mit Geschäfts- u. and. Bauten	15.142.328,61	612.638,44	0,00	0,00	15.754.967,05
Grundstücke ohne Bauten	3.642.044,55	0,00	0,00	55.370,35	3.697.414,90
Bauten auf fremden Grundstücken	159.668,35	0,00	0,00	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.	1.464.366,92	310.559,57	-111.702,56	1.695,75	1.664.919,68
Bauvorbereitungskosten	102.936,09	127.400,65	0,00	-24.001,38	206.335,36
Geleistete Anzahlungen	1.695,75	84.600,00	0,00	-1.695,75	84.600,00
	280.295.490,22	5.742.113,66	-148.970,04	0,00	285.888.633,84
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	320.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00
Andere Finanzanlagen	196.901,00	0,00	-13.189,00	0,00	183.712,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	281.318.695,33	5.768.674,01	-162.159,04	0,00	286.925.210,30

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

ABSCHREIBUNGEN

Stand kumulierte Abschr. (-) per 01.01.2025	Abschreibungen des GJ (-)	Zuschreibungen des GJ	Änderung i. Z. m. Abgängen (+)	Stand kumulierte Abschreibungen (-) per 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025
-454.485,04	-28.722,67	0,00	0,00	-483.207,71	41.382,30	51.819,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.274,45	0,00
-454.485,04	-28.722,67	0,00	0,00	-483.207,71	49.656,75	51.819,07
-88.498.035,42	-3.274.198,37	0,00	13.861,35	-91.758.372,44	172.423.129,26	171.145.187,73
-3.711.730,94	-281.502,45	0,00	0,00	-3.993.233,39	11.761.733,66	11.430.597,67
-1.623.169,79	0,00	173.482,55	0,00	-1.449.687,24	2.247.727,66	2.018.874,76
-127.542,26	-2.473,18	0,00	0,00	-130.015,44	29.652,91	32.126,09
-43.830,66	-95.396,14	0,00	0,00	-139.226,80	0,00	95.396,14
-741.318,03	-134.774,72	0,00	90.472,31	-785.620,44	879.299,24	723.048,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.335,36	102.936,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.600,00	1.695,75
-94.745.627,10	-3.788.344,86	173.482,55	104.333,66	-98.256.155,75	187.632.478,09	185.549.863,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	320.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.712,00	196.901,00
-95.200.112,14	-3.817.067,53	173.482,55	104.333,66	-98.739.363,46	188.185.846,84	186.118.583,19

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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
	2025	52.794.612,57	4.088.655,62	14.240.482,23	34.465.474,72
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	50.874.729,48	4.384.235,74	14.766.207,54	31.724.286,20
	2025	9.456.373,73	9.456.373,73		
2. Erhaltene Anzahlungen	2024	9.144.350,50	9.144.350,50		
	2025	101.651,42	101.651,42		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	88.491,81	88.491,81		
	2025	1.269.584,49	1.269.584,49		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	1.390.109,72	1.390.109,72		
	2025	30.561,75	30.561,75		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	53.547,95	53.547,95		
	2025	198.566,09	198.566,09		
6. sonstige Verbindlichkeiten	2024	194.566,57	194.566,57		
	2025	63.851.350,05	15.145.393,10	14.240.482,23	34.465.474,72
GESAMTBETRAG	2024	61.745.796,03	15.255.302,29	14.766.207,54	31.724.286,20

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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

per 31.12.2025

DAVON GESICHERT

Art der Sicherung

BETRAG IN €

GRUNDSCHULD 2025

52.794.612,57

Abtretg. Miete / Pacht

0,00

GRUNDSCHULD 2024

50.874.729,48

Abtretg. Miete / Pacht

0,00

52.794.612,57

50.874.729,48

Liste der Mitgliedervertreter/-innen*

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

	36	Müller	Dietrich	Emil-Fischer-Straße 12	06130 Halle
O	37	Ohlig	Elke	Carl-Schurz-Straße 13	06130 Halle
	38	Opel	Sylvia	Theodor-Neubauer-Straße 22	06130 Halle
R	39	Raeithel	Peter	Gerhard-Marcks-Straße 22	06124 Halle
	40	Rein	Axel	An der Magistrale 87	06124 Halle
	41	Rosipal	Michael	Werner-Seelenbinder-Straße 1	06217 Merseburg
	42	Roß	Roswitha	Akener Bogen 6	06124 Halle
S	43	Schweda	Heinz	Uranusstraße 47	06118 Halle
	44	Sehmsdorf	Nathanael	Siegfried-Berger-Straße 8	06217 Merseburg
	45	Streuber	Karin	Carl-Schorlemmer-Ring 41	06122 Halle
T	46	Theiß	Reinhard	Richard-Horn-Straße 1	06124 Halle
	47	Thiele	Bianca	Ouluer Straße 13	06130 Halle
	48	Trefß	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: 31.12.2025*

Impressum

HERAUSGEBER

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

REDAKTION BWG Halle-Merseburg e.G.

GESTALTUNG Junisee

Mittelstraße 9
06108 Halle (Saale)

FOTOS Junisee, Kiono

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



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

BWG

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

Telefon: 0345 69305
Telefax: 0345 6930499

info@hallebwg.de
www.hallebwg.de

BWG box

BWG  **erlebnishaus**



5 WELTEN
3D BLACKLIGHT MINIGOLF

