

# 2024

## Auf uns ist Verlass!

### Die Heimat gestalten

Jahres- und Geschäftsbericht  
des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt

# Aus Tradition stark

**4**

**2024 – ein Jahr der Orientierung**

Dr. Matthias Kuplich und WP/StB Doreen Mottl

---

**6**

**Anmerkungen zur Geschichte  
und Herausforderung  
genossenschaftlichen Wohnens  
mit Blick auf das Internationale  
Jahr der Genossenschaften 2025**

Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth

---

**18**

**100 Jahre Moderne:  
Sehr lebendiges Erbe**

---

**24**

**100 Jahre Gemeinschaft:  
Man kennt sich!**

---

**30**

**100 Jahre Vordenken:  
Für den Wandel gerüstet**

---

**36**

**Konfetti!  
Grund zum Jubeln**

30 Wohnungsgenossenschaften feierten  
ihr 70-jähriges Bestehen

---

**42**

**Bericht des Vorstands**

---

**49**

**Das Jahr in Zahlen**

---

**50**

**Bericht des Verbandsrats**

---

**52**

**Organe und Ausschüsse**

Mitglieder des Verbandsrats  
Verbandstag  
Gemeinsame Fachausschüsse des VdWg  
und VdW

---

**62**

**Mitglieder des Verbandes**

---

**66**

**Bilanz**

---

**68**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

---

**70**

**Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschluss-  
prüfers**

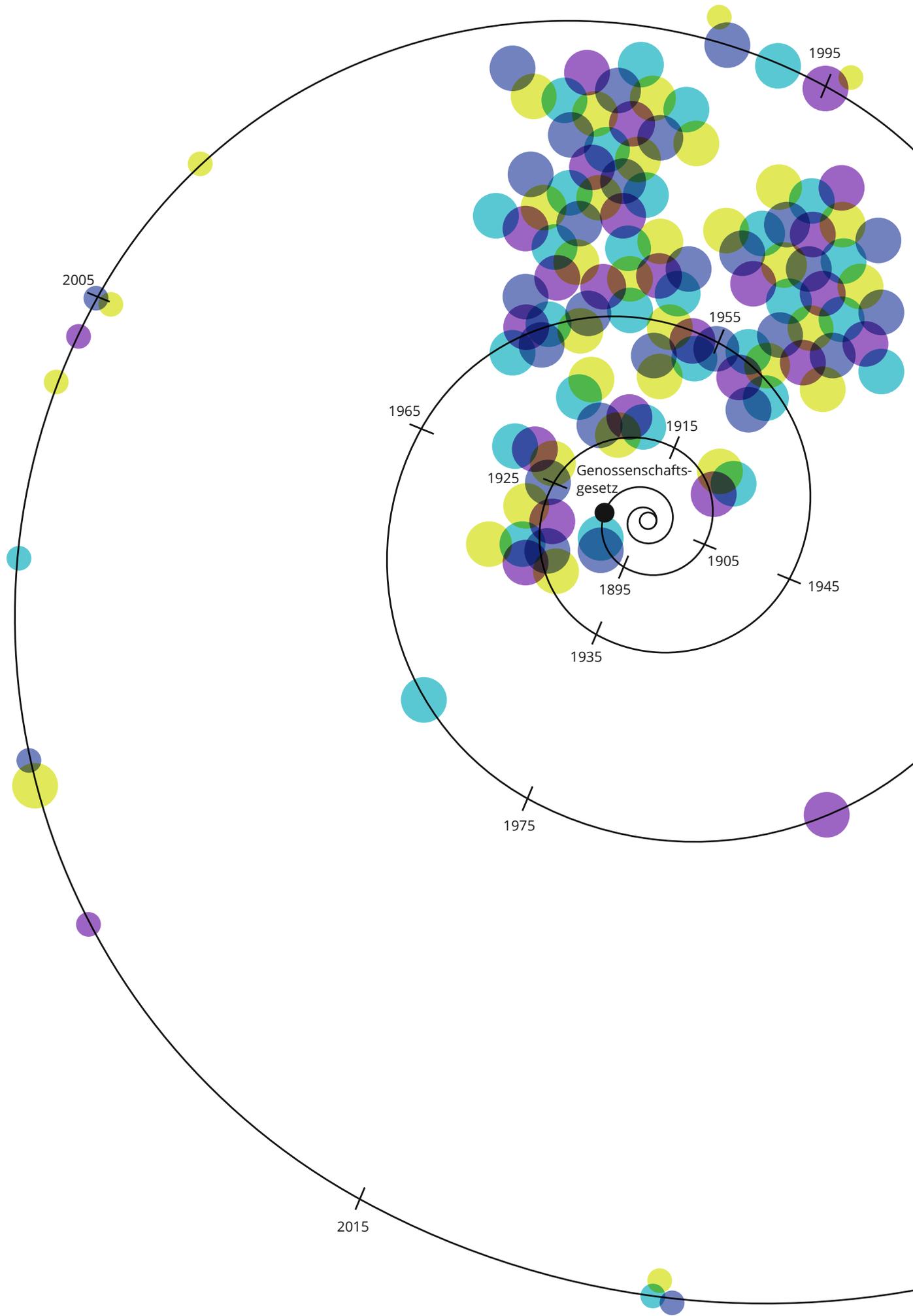
---

**72**

**Zusammenarbeit**

Mitgliedschaften  
Kooperation  
Beteiligung  
Mitarbeit in den Organen und Gremien  
von GdW und AGV

---



# Seit 1889 ein Erfolgsmodell

Die Gründungsjahre der Mitgliedsgenossenschaften des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. und deren Tochtergesellschaften im Fokus – das Genossenschaftsgesetz gab den nötigen Schub

Im Mai 1889 wurde das Genossenschaftsgesetz in seiner heutigen Form ausgefertigt. Nur kurze Zeit später, 1893, entstanden die beiden ältesten Mitgliedsgenossenschaften des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. Sie sind also schon 132 Jahre alt! Einen regelrechten Gründungsboom erlebten die Wohnungsgenossenschaften nach dem 1. Weltkrieg in den 1920er-Jahren, getrieben vom Mangel an preisgünstigem und hygienischem Wohnraum. Einen weiteren Schub verzeichneten sie in der DDR in den ebenfalls von großer Wohnungsnot geprägten 1950er-Jahren. Etliche der in diesen Zeiträumen auch in Sachsen-Anhalt gegründeten Genossenschaften sind bis heute aktiv, pflegen die Idee des genossenschaftlichen Wohnens und entwickeln sie fort.

1985

2025



Mitgliedsgenossenschaften



Tochtergesellschaften

## Vorwort

# 2024 – ein Jahr der Orientierung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder, Kolleginnen und Kollegen,

schauen wir gemeinsam auf ein bewegtes 2024 – und nach vorn. Das vergangene Jahr war mindestens genauso bewegend wie das zuvor. Nicht nur wir, sondern das ganze Land blickt zurück auf eine Regierungskrise im Bund. Sie sorgte dafür, dass wir politisch ganz anders aus dem Jahr heraus- als hineingegangen sind. Die Bundesregierung war an ihrem eigenen Anspruch zerbrochen, hatte die Vertrauensfrage gestellt und die Neuwahlen für Februar 2025 terminiert. Aber es war keine Staatskrise entstanden, wie hier und da vorausgesehen wurde! Einmal mehr hat sich erwiesen, dass die demokratischen Mechanismen unseres Grundgesetzes – im Mai 2024 war es 75 Jahre alt geworden – wirkmächtiger sind, als viele vielleicht dachten. In scheinbar orientierungslosen Zeiten hat es seine verständigende Kraft gezeigt – unaufgeregt, mit stiller Stärke.

Kraft, die aus dem Beständigen kommt. Mut und Zuversicht, deren Fundament Verlässlichkeit und Vertrauen sind – ohne aber die Neugier auf das Unbekannte zu verlieren. Dies kennen wir als Wohnungsgenossenschaften gut. Das Genossenschaftsgesetz weist uns seit rund 135 Jahren den Weg, wurde in seiner heutigen Form im Mai 1889 ausgefertigt. Unsere beiden ältesten Genossenschaften im Verband wurden 1893 von damals wohl mehrheitlich mutigen Männern gegründet, die jedoch mit Sicherheit ebenso mutige Frauen an ihrer Seite wussten. Sie alle einte der Wille, das eigene Schicksal in die Hand zu nehmen. Sie wollten besser wohnen, in der Gemeinschaft ihre Zukunft und ihre Heimat selbst gestalten.

Mit über einem Jahrhundert Geschichte als Basis erscheint das Heute nicht mehr ganz so unsicher. Unsere Genossenschaften waren in den verschiedensten Gesellschafts- und Wirtschaftssystemen

Anker und Wegweiser zugleich – zum Beispiel unter den Bedingungen der großen Wohnungsnot der Nachkriegszeit in den 1920er- oder 1950er-Jahren, die kaum mehr vorstellbar sind. Es waren Epochen gewaltiger Brüche, in denen viele unserer Genossenschaften gegründet wurden.

In diesem Jahresbericht möchten wir rund ein Jahrhundert genossenschaftliches Wohnen speziell in Sachsen-Anhalt in den Mittelpunkt rücken. Die Geschichte unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft und ihrer Menschen soll in herausforderndem Umfeld Orientierung geben. Einen besonderen Fokus legen wir auf die drei Wohnungsgenossenschaften aus unserem Verband, die 2024 ihren 100. Geburtstag gefeiert haben. Außerdem wurden immerhin 30 von unseren 109 Mitgliedergenossenschaften 1954 gegründet: Sie sind im vergangenen Geschäftsjahr 70 Jahre alt geworden! Ein starker Beweis für die Verlässlichkeit aller unserer Genossenschaften, die ihren Mitgliedern über viele Jahre hinweg – und manchmal ein ganzes Leben lang – ein sicheres Zuhause gewährleisten.

Wenn Sie diesen Jahres- und Geschäftsbericht in den Händen halten, begleitet unser Verband seine Mitglieder bereits 35 Jahre – seit 1990, ebenfalls eine Zeit des Wandels. Unsere Lehre aus der Vergangenheit: Es lohnt sich immer, zuversichtlich und voller Tatkraft zu bleiben.

Magdeburg, September 2025



Ihr  
Dr. Matthias Kuplich  
Verbandsdirektor



Ihre  
WP/StB Doreen Mottl  
Prüfungsdirektorin





Verbandsdirektor  
Dr. Matthias Kuplich  
und Prüfungsdirektorin  
WP/StB Doreen Mottl  
leiten seit 2023  
gemeinsam den  
Verband der Woh-  
nungsgenossenschaf-  
ten Sachsen-Anhalt e.V.

# Über ein Jahrhundert Geschichte als Basis



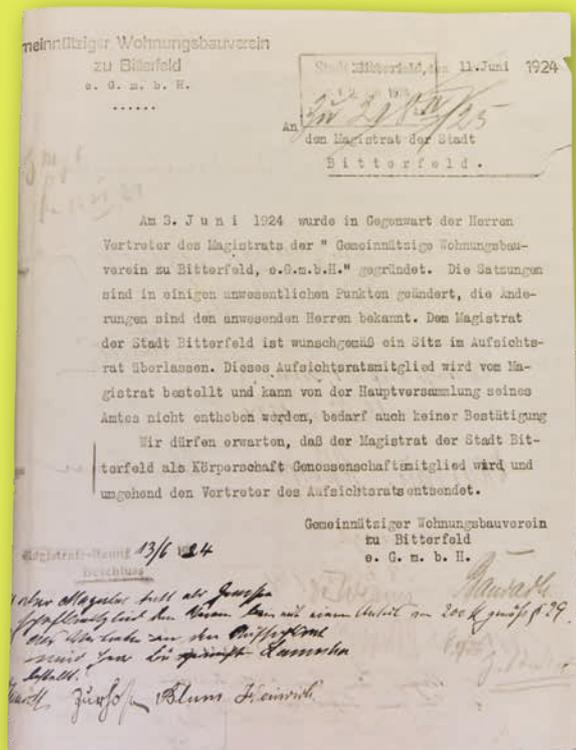
Die zwischen 1925 und 1930 in der Hansestadt Salzwedel errichteten Bauhaus-Bauten der Mieter-Spar- und Baugenossenschaft (Mispag) stehen heute unter Ensembleschutz. Zu sehen ist die Grundsteinlegung in der Freiligrathstraße 1925.

# Anmerkungen zur Geschichte und Heraus- forderung genossen- schaftlichen Wohnens mit Blick auf das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025

Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth



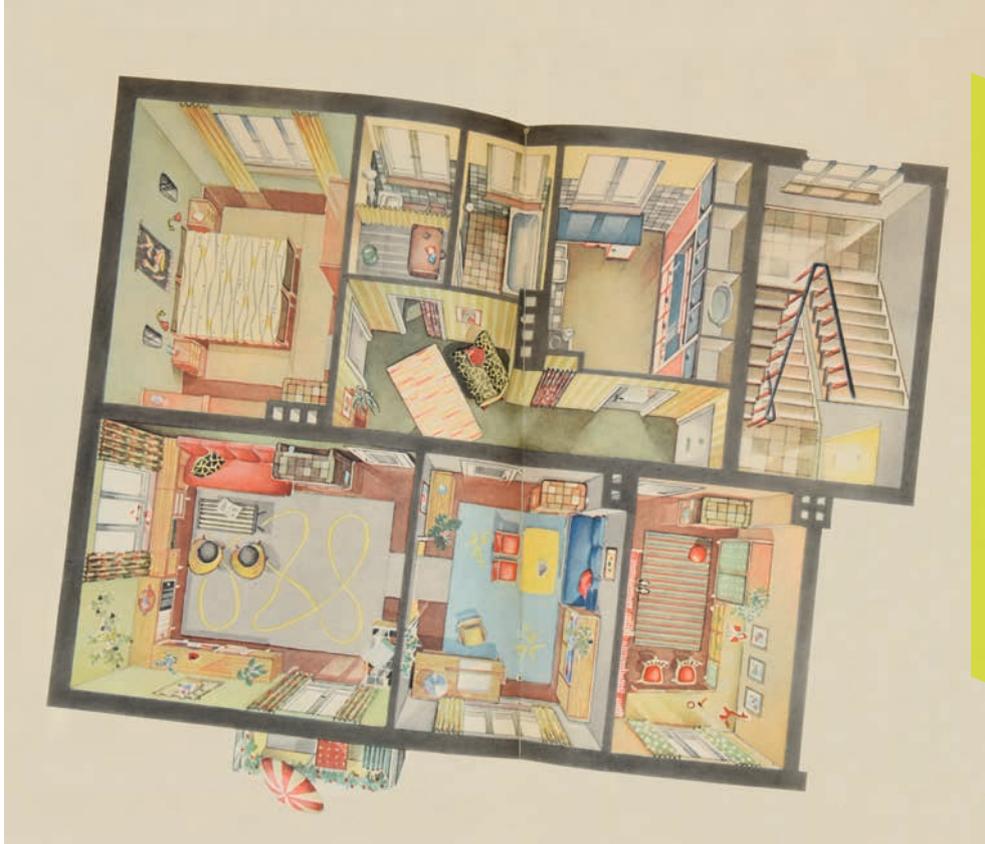
# „Wir wollen nicht das Wertvollste in der Wohnung, die Persönlichkeit, unterdrücken.“



Die Gründungsurkunde der heutigen Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. von 1924.

Genossenschaften sind weit mehr als ökonomische Zusammenschlüsse, sie sind Heimat. Sie schaffen Raum für Gemeinschaft, Mitbestimmung und soziale Verankerung. Oder, wie es Hermann Schulze-Delitzsch ausdrückte: „Nicht die Persönlichkeit der Genossen anzutasten [...] sondern derselben erst zu ihrer vollen Geltung im Leben zu verhelfen ist der Zweck der Genossenschaft.“<sup>1</sup> Nach wie vor sind ganze Quartiere und Stadtteile in Deutschland genossenschaftlich geprägt und viele Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich den Grundsätzen des Genossenschaftswesens verbunden: Von den rund 23 Millionen Mietwohnungen in Deutschland werden 2,1 Millionen von den knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften angeboten. Etwa fünf Millionen Menschen wohnen darin.<sup>2</sup> Dies spiegelt eine mit dem kommunalen Wohnen vergleichbare Größenordnung wider, die nur leicht unter dem Niveau privatwirtschaftlicher Anbieter liegt.

Genossenschaften zählen damit zu den zentralen Säulen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Ihre heutige Bedeutung ist Ergebnis eines langen und wechselvollen Prozesses, der nicht nur von Gestaltungsmöglichkeiten zeugt, sondern gleichermaßen von Widerständen und Herausforderungen. Schon ihr Entstehungszeitraum im 19. Jahrhundert war von einem Mangel an preisgünstigen Wohnungen und unhaltbaren hygienischen Zuständen gekennzeichnet. Neue Ansätze waren gefragt, Rahmenbedingungen mussten erschaffen und nicht selten erkämpft werden. Wesentliche Beiträge lieferten beispielsweise 1824/25 der Arzt Bernhard Christoph Faust mit seiner vielbeachteten Sonnenbaulehre für gesunde Wohnverhältnisse oder wenige Jahre später der christlich-sozial geprägte, in Berlin lehrende Professor Victor Aimé Huber. Seine Ideen zum genossenschaftlichen Wohnen wurden in der Praxis aufgegriffen und von Schulze-Delitzsch auf gesetzgeberische Füße gestellt.



Grundriss einer idealtypischen Wohnung einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) der DDR aus den 1950er-Jahren, erschienen 1958 in der Zeitschrift „Kultur im Heim“ aus dem Verlag Die Wirtschaft (Heft 3/September, Berlin 1958, S. 22f.; Privatarchiv Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth).

Weitere Impulse wie die Haftungsbeschränkung für die Genossenschaftler oder zinslose Darlehen der Landesversicherungsanstalten lösten um 1900 eine regelrechte Gründungswelle aus. Waren die von Bismarck als „*Kriegskassen der Demokratie*“ bezeichneten Genossenschaften für Beamte eben noch tabu, gründeten 1900 sogar 270 Staatsbeamte in Berlin ihre eigene Wohnungsgenossenschaft. 1905 war diese mit 10.400 Mitgliedern zur mitgliederstärksten Wohnungsgenossenschaft Deutschlands gewachsen. Spätestens jetzt hatte sich der genossenschaftliche Wohnungsbau neben dem Werks- und dem Stiftungswohnungsbau zur bedeutenden Stütze des gemeinnützigen Wohnungsbaus entwickelt. Die Wohnungsbaugenossenschaften – deren Zahl bis 1916 auf 1.387 gestiegen war – hatten speziell den wichtigen Kleinwohnungsbau im Blick.<sup>3</sup> Die Gartenstadtidee des englischen Sozialreformers Ebenezer Howard fiel in der Genossenschaftsbewegung ebenfalls auf fruchtbaren Boden. Der 1902 gegründeten Deutschen Gartenstadtgesellschaft DGG und den Enthusiasten der Lebensreformbewegung gelang es bald, sie in Deutschland zu etablieren. Als erste konsequent errichtete Gartenstadt entstand zwischen 1909 und 1914 die teils genossenschaftlich organisierte

Siedlung Hellerau bei Dresden.<sup>4</sup> Ein weiteres frühes Beispiel ist die ab 1911 unter anderem vom Architekturbüro Bruno Taut und Franz Hoffmann errichtete Magdeburger Gartenstadt-Kolonie-Reform. Als Vertreter des Neuen Bauens standen sie für eine architektonische Haltung, die sich gut mit den Idealen der Wohnungsbaugenossenschaften verband.

Als Folge des 1. Weltkriegs verschärfte sich die Wohnungsnot. Die Ursachen waren – neben Personal- sowie Materialmangel – ebenso Finanzierungsprobleme bei gemeinnützigen Wohnungsbauprojekten und die schnell steigende Anzahl der Haushalte. Die Notlage bildete den Auftakt für eine massive Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Weimarer Republik.

- 1 Bundesverband der Volksbanken und Raiffeisenbanken BVR (Hg.): Zitate – Hermann Schulze-Delitzsch, Wiesbaden 2008, S. 19.
- 2 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023, Berlin 2023, S. 16f.
- 3 Holmer Stahncke: Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, in: Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke: Wohnen bei Genossenschaften. Basics – Geschichte – Projekte, Hamburg 2012, S. 26-50; vgl. auch Jan Kuhnert, Olof Leps: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Wiesbaden 2017, S. 35.
- 4 Dirk Schaal, Enrico Hochmuth: Kooperativ Wirtschaften. Modern Bauen. Die Architektur der Genossenschaften in Sachsen, Halle/Saale 2019, S. 48 und 70.



Den legislativen Rahmen bildeten Gesetze wie das Reichswohnungsmangel- (1919), das Reichsheimstätten-, das Reichsmieten- (1922) oder das Mieterschutzgesetz (1923). Als Bauherren traten nun auch Gewerkschaften und Kommunen auf. Wohnungsbaugenossenschaften erfuhren als einzige Genossenschaftsform eine Förderung mit staatlichen Mitteln, die unter anderem aus der von 1924 bis 1943 erhobenen Hauszins- bzw. Gebäudeentschuldungssteuer stammten. Damit wurden Eigentümer von Wohneigentum belastet, das vor Juli 1918 entstanden war. Denn sie hatten finanziell maßgeblich vom inflationsbedingten Verfall der Hypotheken profitiert.

Neue städtebauliche Konzepte sahen Großsiedlungen und Massenwohnungsbau vor. Noch heute partizipieren wir von den Stadtvierteln, die Wohnungsbaugenossenschaften in jenen Jahren entwickelten – oft gemeinsam mit Gewerkschaften und Kommunen. So entstand in Halle zum Beispiel ab 1926 die Gartenstadt Gesundbrunnen mit der Siedlung Vogelweide. Der Architekt und Stadtplaner Hubert Ritter, der als Stadtbaurat in Leipzig 1929/30 den „Rundling“ mit über 600 Wohnungen errichtete, bemerkte *„Die fortschreitende Typisierung im Bauwesen birgt die Gefahr in sich, daß unsere Wohnungsbauten im Äußeren einen schablonenhaften Eindruck erhalten. Es wäre falsch, sich aus einem weichlichen Romantizismus heraus der Anwendung von Typen entgegenzustellen, wir wollen in Deutschland das Schablonenhafte nicht mehr unterstreichen als die Sachlichkeit es bedingt. Wir wollen das Bauen mechanisieren, aber nicht das Wohnen. Wir wollen nicht das Wertvollste in der Wohnung, die Persönlichkeit, unterdrücken.“*<sup>5</sup> Wie Taut und Hoffmann war Ritter ein Vertreter des Neuen Bauens – neben dem mit der Gartenstadtidee verbundenen Heimatschutz- oder Reformstil charakteristisch für viele genossenschaftliche Wohnquartiere.

Mit dem konservativen Heimatschutz- oder Reformstil konnten sich die Natio-



nalsozialisten nach ihrer Machtergreifung noch anfreunden. Das Neue Bauen empfanden sie jedoch als *„Symbol einer sich auflösenden Kultur, die den Kontakt zu traditionellen Formen deutscher Kunst verloren hatte, sowie als Symbol einer Massengesellschaft [...]“*.<sup>6</sup> Bereits Ende der 1920er-Jahre hatten sie begonnen, propagandistisch gegen dieses *„Werkzeug der republikanischen Regierung zur Zerstörung der deutschen Nation und der deutschen ‚Rasse‘“* mobilzumachen.<sup>7</sup>

Die neuen Machthaber fanden 1933 im Genossenschaftssektor 53.000 Unternehmen mit mehr als zehn Millionen Mitgliedern vor.<sup>8</sup> Das Wohnungswesen hatte sich – wie alle Bereiche – den neuen politischen Verhältnissen anzupassen. Zügig wurden die Wohnungsbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften gleichgeschaltet.<sup>9</sup> Dies betraf die steuerlich wichtige Anerkennung der Gemeinnützigkeit genauso wie die Mitgliedschaft und Prüfung in einem regional zuständigen Prüfungsverband.

Alle packen mit an!  
Am 22. November 1954 wurde die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Frohe Zukunft des Trägerbetriebs VEB Maschinenfabrik Halle unter der Nr. 2654 im Genossenschaftsregister eingetragen. Im Lauf der Zeit hat die heutige FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG in Halle (Saale) zahlreiche Veränderungen erlebt – doch Gemeinschaft wird nach wie vor gepflegt.

<sup>5</sup> Stadtbaurat Hubert Ritter: Neue Stadtbaukunst. Leipzig, Berlin 1927, S. 14.

<sup>6</sup> Lane, B.M.: Nationalsozialismus und Neues Bauen, in: Architektur und Politik in Deutschland 1918–1945. Schriften des Deutschen Architektur- museums zur Architekturgeschichte und Architekturtheorie, Wiesbaden 1986, S. 143.

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Günther Ringle: Verfremdung der Genossenschaften im Nationalsozialismus. Gemeinnutzzuvorrang und Führerprinzip, in: Hochschule Wismar – Fakultät für Wirtschaftswissenschaften. Wismar Business School (Hg.), Wismarer Diskussionspapiere, Heft 1/2018, Wismar 2018, S. 5.

<sup>9</sup> Vgl. dazu Wilhelm Kaltenborn: Verdrängte Vergangenheit. Die historischen Wurzeln des Anschlusszwanges der Genossenschaften an Prüfungsverbände, hg. v. d. Heinrich-Kaufmann-Stiftung des Zentralverbandes der Konsumgenossenschaften e. V., Hamburg 2015.



Frische Wohnungen braucht das Land: Blick in die Magdeburger Schilfbreite im Jahr 1957. Mitte 1955 wurden hier die ersten Wohnungen der etwa ein Jahr zuvor entstandenen AWG „Ernst Thälmann“ bezogen, die zur Gründung 54 Mitglieder hatte. Seit 1991 heißt sie Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG.

Gleich 1934 hatten die neuen Machthaber ein „Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ beschlossen.<sup>10</sup> 1940 folgte das – später um eine Durchführungsverordnung ergänzte – „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG). Diese Beschlüsse knüpften im Sinne der neuen Ideologie an die „Gemeinnützigkeitsverordnung“ (GemVO) an, mit der bereits 1930 erstmals ein direkter staatlicher Eingriff in den Wohnungsmarkt erfolgte. Demnach durften sich entsprechende Wohnungsunternehmen nur mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen befassen.

Eingriffe in genossenschaftliche Eigentumsverhältnisse erfolgten aber nur selten. Hatten die Wohnungsbaugenossenschaften einige Jahre zuvor noch unter der Weltwirtschaftskrise gelitten, erlebten sie nun einen „kurzen Frühling im Zeichen des Arbeiterwohnstättenbaus“.<sup>11</sup> Die staatlich gelenkten Projekte standen freilich im deutlichen Widerspruch zu den sozialreformerischen Motiven früherer Vorhaben. Letztlich führten politische Programmatik und Zentralisierung nicht zu einer befriedigenden Deckung des Wohnraumbedarfs. Rückläufige Neubauzahlen und schließlich die fast völlige Fokussierung auf „kriegswichtige“ Bauten ab 1941 kulminierten in einem allgemeinen

Bauverbot 1943. Dies bedeutete letzten Endes das Scheitern der NS-Wohnungspolitik.<sup>12</sup>

Da die Luftangriffe der Alliierten primär auf innerstädtische Wohngebiete zielten, waren bei Kriegsende im Sommer 1945 in den vier Besatzungszonen von rund 16 Millionen Wohnungen 2,5 Millionen total zerstört und ca. vier Millionen mehr oder weniger beschädigt.<sup>13</sup> Aufgrund der mangelnden Reichweite westallierter Bomber war die Sowjetische Besatzungszone (SBZ) etwas weniger betroffen als der Westen und Norden Deutschlands. Dennoch waren von einst 5,2 Millionen Wohnungen etwa 870.000 vollständig zerstört. Zur ortsansässigen Bevölkerung kamen die aus den Ostgebieten vertriebenen Menschen: 17,3 Millionen benötigten Wohnraum.<sup>14</sup> Hart traf es einzelne Städte: Halberstadt und Dessau verloren ca. 80 Prozent, Magdeburg 50 Prozent des Vorkriegswohnungsbestands. Auch für die Wohnungsbaugenossenschaften bestand die bedeutsamste Aufgabe der Nachkriegszeit in der Wiederherstellung und im Neubau von Wohngebäuden. Ein mühseliges Unterfangen. Unter den 493 Wohnungsbaugenossenschaften in der SBZ befanden sich Arbeiterbaugenossenschaften, Baugenossenschaften für Angestellte, Beamte oder spezielle Berufsgruppen sowie Heimstätten- und Eigenheimgenossenschaften.<sup>15</sup>

In Zeitz wurde im April 1954 die erste AWG im damaligen Bezirk Halle gegründet – die heutige Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG. Kurz nach der Gründung erhielt sie den Namen „Deutsch-Sowjetische-Freundschaft“. Die junge Genossenschaft baute unter anderem in der Clara-Zetkin-Straße.





Jedenfalls gelang es in der SBZ und späteren DDR bis 1950 lediglich, zwischen 20.000 und 30.000 Wohnungen pro Jahr instand zu setzen sowie – neben überschaubarem Wohnungsneubau – 100.000 Neubauernhäuser zu errichten.<sup>16</sup> Eine gewisse Entspannung ließ sich erst durch die enorme Bevölkerungsabwanderung in die westlichen Besatzungszonen sowie das mit dem ersten Fünfjahrplan 1951 bis 1955 verbundene Wohnungsbauprogramm beobachten. Zehn Jahren nach DDR-Gründung waren 370.000 Neubauwohnungen fertiggestellt und 136.000 Wohnungen durch Um- und Ausbau gewonnen. Dennoch betrug die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung für eine Familie fünf bis sechs, für Alleinstehende teils acht bis zehn Jahre.<sup>17</sup> Lösungen sah man staatlicherseits im stärkeren industriellen Bauen unter Verwendung standardisierter Bautypen und in einer Wohnungszwangswirtschaft, welche auch die Mehrfachbelegung von Wohnungen vorsah.<sup>18</sup>

Das maßgeblich von Genossenschaftspionier Schulze-Delitzsch erarbeitete und bis heute geltende Genossen-

schaftsgesetz ist zwar nie außer Kraft gesetzt worden, aber der DDR-Staat griff zunehmend planwirtschaftlich in die genossenschaftliche Autonomie ein. Besonders schwerwiegend war der Druck zur Fusion von Wohnungsbaugenossenschaften oder zur Umwandlung in „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften“ (GWG).

Der erste Spatenstich fürs neue Heim: Heute hat die 1954 gegründete Hallesche Wohnungs-genossenschaft FREIHEIT eG ca. 5.300 Wohnungen im Bestand.

<sup>10</sup> Jan Kuhnert, Olof Leps: a. a. O., S. 49.

<sup>11</sup> Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich, Reihe: Studien zur Zeitgeschichte hg. v. Institut für Zeitgeschichte/Band 57, München 1999, S. 156, 198 und 299.

<sup>12</sup> Vgl. dazu Karl Christian Führer: Anspruch und Realität. Das Scheitern der nationalsozialistischen Wohnungsbaupolitik 1933 – 1945, in: Vierteljahreshefte für Zeitgeschichte hg. v. Institut für Zeitgeschichte, Jahrgang 45 (1997), Heft 2, München 1997.

<sup>13</sup> Werner Durth: Vom Überleben. Zwischen Totalem Krieg und Währungsreform, in: Ingeborg Flagge (Hg.): Geschichte des Wohnens (Band 5). Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart 1999, S. 17-79, hier S. 20f.

<sup>14</sup> Thomas Adam: Die Sächsischen Wohnungsbaugenossenschaften in der DDR, Reihe: Texte zur Genossenschaftsgeschichte, hg. v. Sächsischen Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V., Leipzig 1997, S. 9.

<sup>15</sup> Werner Orbanz: Zur Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften in Sachsen von 1945 bis 1953, in: Entwicklung des Genossenschaftswesens in Mitteldeutschland von 1945 bis 1952, Schriftenreihe der Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft, Heft 18, Delitzsch 2011, S. 104-122, hier S. 108.

<sup>16</sup> Thomas Adam: a. a. O.

<sup>17</sup> Denis Bechmann: Die Wohnungsfrage in der DDR, hg. v. d. Landeszentrale für politische Bildung Thüringen, Erfurt 2024.

<sup>18</sup> Denis Bechmann: a. a. O., S. 23.



Ab 1971 wurde am Stendaler Wohngebiet „Stadtsee“ gebaut – das größte Neubaugebiet der Stadt entstand. Im Bild wird eine Balkonbodenplatte mit dem Kran an die richtige Stelle gebracht. In den vergangenen Jahrzehnten war das Stadtseegebiet großen Wandlungsprozessen unterworfen. Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG, die 2024 ihren 70-jährigen Jubiläum feierte, arbeitet auch weiterhin daran, ihre Wohnquartiere in Stendal-Stadtsee aufzuwerten und neuzugestalten.

Die Ursprünge der Wohnungsgenossenschaft Röblingen eG liegen in den 1950er-Jahren der DDR: 1954 wurde die AWG des VEB Braunkohlenwerk „Gustav Sobottka“ gegründet.

Während dieser neue Typ mit Steuervorteilen und Schuldenerlassen belohnt wurde, hatten traditionelle Wohnungsbaugenossenschaften mit sinkender Liquidität zu kämpfen. Ursachen waren im Zuge der Währungsreform 1:1 umgestellte Verbindlichkeiten – ohne die Zerstörungen zu berücksichtigen – sowie kriegsbedingte Verluste von Guthaben, Wertpapieren und Gebäuden.

Zwar gab es keine direkten Eingriffe in genossenschaftliche Eigentumsverhältnisse, allerdings taten restriktives Forderungsmanagement, Erhöhungen



von Grundsteuern, Aufhebungen steuerlicher Vergünstigungen, unwirtschaftliche Mietpreis- beziehungsweise Nutzungsentgeltvorgaben oder eine auferlegte staatliche Wohnungsverwaltung ihr Übriges. Auch die bei einigen Genossenschaften angeschlossenen Spareinrichtungen zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Neubauvorhaben wurden spätestens Ende der 1950er-Jahre liquidiert. Bald erfolgte über die nach 1945 reorganisierten Prüfungsverbände eine politische und wirtschaftliche Einflussnahme. Die mit dem Volksaufstand vom 17. Juni 1953 verbundenen politischen Kurskorrekturen nahmen über die stärkere Hinwendung zu gesellschaftlichen Bedürfnissen ebenfalls den Wohnungsbau in den Blick. Dies zeigte sich auch in der Etablierung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) 1954.

Nach 270 AWG-Gründungen in jenem Jahr stieg ihre Zahl bis 1957 auf 560 mit etwa 60.000 Mitgliedern.<sup>19</sup> Den GWGs

wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich in AWGs umzubilden, was mit Steuervorteilen und zinslosen Krediten einherging. Ziel war letzten Endes die Bildung eines sozialistischen Einheitstyps. Wie einst beim traditionellen Werkwohnungsbau, waren die AWGs mindestens an einen Trägerbetrieb gebunden und wurden von ihm finanziell oder materiell unterstützt. Weitere Mittel für Bauvorhaben kamen vom Staat.

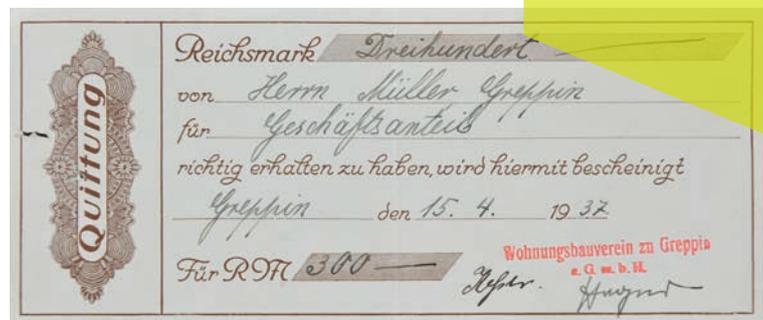
Während die AWG-Mitgliedschaft zunächst den Angehörigen der Trägerbetriebe vorbehalten war, durften ab 1957 Zugehörige der sogenannten „Intelligenz“ oder Angestellte des Handels, der Post und anderer staatlicher Verwaltungseinrichtungen Mitgliedschaften erwerben. Die Kosten für einen Genossenschaftsanteil betrugen 300 Mark. Abhängig von Wohnungsgröße und Einkommen wurden die Anzahl der Anteile sowie die Form der möglichen Ratenzahlung festgelegt: Bei Einkommen bis 350 Mark waren 20 Mark Rate, bei mehr als 900 Mark Einkommen maximal 100 Mark im Monat zu zahlen.<sup>20</sup> Für die 1-Zimmer-Wohnung mit Kochnische und Dusche waren drei Anteile (900 Mark) fällig, für die 2 ½-Zimmer-Wohnung wurden sieben Anteile (2.100 Mark) berechnet. Zur geringen monatlichen Nutzungsgebühr von 0,55 bis 1,25 DDR-Mark pro Quadratmeter kamen überschaubare Gebühren für Nebenleistungen oder die Nutzung genossenschaftlicher Gemeinschaftseinrichtungen hinzu.

Den AWGs wurde zwar das Bauland kostenlos vom Staat zur Verfügung gestellt, verblieb jedoch im sogenannten Volkseigentum. Der Genossenschaft gehörten nur die darauf in Kooperation mit Baubetrieben und durch Eigenleistungen errichteten Gebäude. Freilich profitierten GWGs und AWGs von neuen Eigentumsformen. Die Entwicklung ganzer zusammenhängende Areale, die zu Aufbaugebieten erklärt wurden, war häufig erst durch das 1950 eingeführte und 1958 erweiterte Aufbau- beziehungsweise Baulandgesetz möglich. Auf

dessen Grundlage wurde oft entschädigungslos oder zu kaum angemessenen Preisen enteignet.<sup>21</sup> Der Anteil der Genossenschaftswohnungen nahm konstant zu – allein zwischen 1971 und 1989 wuchs er von zehn auf 18 Prozent.<sup>22</sup> Zur Wende wohnte beinahe jeder sechste DDR-Bürger genossenschaftlich. Durch die von den Mitgliedern, ihren Familien und Freunden erbrachten Aufbaustunden bestand vielfach ein emotionales Band zur Genossenschaft und zum Wohnraum – unterstützt durch ein intensiveres Gemeinschaftsgefühl und den häufig gepflegteren Zustand der Genossenschaftsquartiere im Vergleich zu kommunalen Wohnstätten.

Zur Wendezeit verfügten die rund 700 DDR-Genossenschaften über knapp 1,1 Millionen Wohnungen und verwalteten weitere 100.000.<sup>23</sup> Laut Zeitzeugen hing das Schicksal der AWGs zu dieser Zeit an einem seidenen Faden.<sup>24</sup> Im Hinblick auf den Einigungsvertrag stand die Option im Raum, die von den Genossenschaften genutzten volkseigenen Flächen über die Treuhandgesellschaft zu privatisieren.

300 Reichsmark waren 1937 beim Wohnungsbauverein zu Greppin e.G.m.b.H. für einen Geschäftsanteil zu zahlen. Später waren es 300 DDR-Mark, dann 300 D-Mark und heute sind es bei der Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. 160 Euro.



- <sup>19</sup> Thomas Topfstedt: Wohnen und Städtebau in der DDR, in: Ingeborg Flagge (Hg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart 1999, S. 419-562, S. 428 und Holger Stahncke: a. a. O., S. 45. Denis Bechmann nennt deutlich abweichende Zahlen. Für das Jahr 1958 benennt er gar 1.200 AWGs mit rund 160.000 Mitgliedern, vgl. Denis Bechmann, a. a. O., S. 21ff.
- <sup>20</sup> Musterstatut für Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften, 1968.
- <sup>21</sup> Thomas Topfstedt: a. a. O., S. 426.
- <sup>22</sup> Thomas Topfstedt: a. a. O., S. 430.
- <sup>23</sup> Deutscher Bundestag [Wissenschaftliche Dienste]: Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in der DDR, Berlin 2007, S. 7.
- <sup>24</sup> Dr. Axel Viehweger (Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswesen der letzten DDR-Regierung unter Lothar de Maizière), Interview im Rahmen des Corporate Storytelling Videos der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig zu „60 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft UNITAS eG“ 2017, <https://www.youtube.com/watch?v=AsVwfAJanhI>, Zugriff am 18.04.2025.

# Ein bedeutender Beitrag zu sozialer Stabilität

Aufbaustunden, Arbeitseinsatz nach Feierabend – in den Wohnungsgenossenschaften wurde zu DDR-Zeiten gemeinsam Hand angelegt. Doch es wurde auch gemeinsam gefeiert. 1954 wurden viele AWGs gegründet – wie die des VEB Polysius, aus welcher der Wohnungsverein Dessau eG entstand.

Für viele Genossenschaften wäre ein Kauf unmöglich gewesen: Statt ausreichend Liquidität verzeichneten sie einen erheblichen Sanierungsstau und hatten bald mit wachsendem Leerstand zu kämpfen. Erst am Vorabend des Einigungsvertrags, der am 31. August 1990 beschlossen wurde, stand fest: Die Wohnungsgenossenschaften konnten Grund und Boden zu vertretbaren Preisen erwerben.

Beinahe gleichzeitig erfuhr der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau mit der Abschaffung des Rechts zur Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland eine bis heute prägende Zäsur. Ursprünglich sollte damit bezahlbarer Wohnraum gefördert werden. Nun folgten Privatisierungen und ein Rückgang bei Bau und Bewirtschaftung von Sozialwohnungen. Einen positiveren Beitrag der Wohnungspolitik stellte dagegen das 1993 in Kraft getretene Altschuldenhilfegesetz dar. Es ermöglichte unter anderem den ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften, ihre Altschulden bis auf verbleibende 150 DM pro Quadratmeter Wohnfläche abzutragen. Dafür mussten sie bis 2003 15 Prozent ihres Wohnungsbestands privatisieren.

Bei allen Ambivalenzen mit Blick auf die totalitären Systeme: Der kontinuierliche Beitrag der Genossenschaften zum menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnen ist zu würdigen. Festzuhalten ist, dass sich genossenschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten stets in Zeiten höchsten Leidensdrucks und maximaler politischer Zentrifugalkräfte erweiterten. Sowohl im ausklingenden Kaiserreich als auch in der Weimarer Republik reifte





Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg hat ihre Wurzeln im Jahr 1954 und in vier AWGs, die in den 1950er-Jahren entstanden. Das Foto zeigt Genossenschaftsmitglieder auf der Baustelle in der HohepfortestraÙe 60–63 Ende der 1950er-Jahre. Um eine der begehrten Wohnungen zu bekommen, waren viele Aufbaustunden zu leisten.

selbst bei den Gegnern des genossenschaftlichen Demokratieprinzips die Erkenntnis, welch bedeutenden Beitrag Genossenschaften zu sozialer Stabilität und Partizipation erbringen können.

Wohnungen bauen und instand halten, Leerstände reduzieren, nötiges Kapital selbst am Markt beschaffen – das ist das Alltagsgeschäft der Wohnungsgenossenschaften, die seit 2016 Teil des immateriellen UNESCO-Kulturerbes der Menschheit sind. Zu ihren aktuellen Herausforderungen gehören die Teuerungen im Bau- und Energiesektor und ein zunehmender Mangel an preiswertem Bauland in Ballungsräumen oder größere Leerstände im ländlichen Raum. Dazu kommen lange Genehmigungsverfahren, kostenintensive Baustandards sowie staatliche Eingriffe in die Mietpreisbil-



Aus der 1954 unter Leitung des Walzwerks Hettstedt gegründeten AWG „Fritz Selbmann“ entstand die heutige Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G. Im Bild: Blick in die Willi-Pfannenschmidt-StraÙe (heute Mozartstraße) zu DDR-Zeiten.



In den 1950er-Jahren wurden in der DDR zahlreiche Genossenschaftswohnungen gebaut. In diese Zeit reichen die Anfänge der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG zurück. Die Abbildung zeigt eines der ersten Häuser der damaligen AWG, die Ende der 1950er-Jahre in Eigenleistung entstanden. Heute hat die Genossenschaft 3.300 Mitglieder und baut nach wie vor: Im Jubiläumsjahr 2024 wurden zum Beispiel 80 neue Zwei- bis Vierraumwohnungen übergeben.

dung. Vor diesem Hintergrund rückt das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025 der Vereinten Nationen (UNO) das Potenzial der Genossenschaften für die Gesellschaft in den Mittelpunkt. Das Motto „Cooperatives Build a Better World“ trifft bei Wohnungsgenossenschaften im wörtlichen Sinne zu und sollte Anlass sein, von Bundes- und Landespolitik ihren Anteil an der Planbarkeit und Langfristigkeit genossenschaftlichen Wirkens einzufordern.



**Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth** arbeitet an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig und forscht zur Genossenschaftsgeschichte am Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Universität Leipzig. Er publiziert zu genossenschaftlichen Themen und ist Mitglied des Aufsichtsrats der Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Als ehemaliger Leitender Kurator des Deutschen Genossenschaftsmuseums „Schulze-Delitzsch-Haus“ im sächsischen Delitzsch war er zwischen 2013 und 2016 einer der „Geburts helfer“ für den ersten erfolgreichen deutschen Eintrag in die UNESCO-Liste des Immateriellen Weltkulturerbes mit der „Idee und Praxis von Genossenschaften“.





# 100 Jahre Moderne: Sehr lebendiges Erbe

Die Bauhaus-Bauten der am 23.12.1924 gegründeten **Mieter-Spar- und Baugenossenschaft (Mispag)** prägen ein ganzes Quartier der Hansestadt Salzwedel. Darin wohnt es sich bis heute sehr modern.

Die Moderne ist in Salzwedel 100 Jahre alt und zeitgemäß wie eh und je. Wer in der Hansestadt in einer der 177 Wohnungen der MISPAG Wohnungsbaugenossenschaft Salzwedel eG wohnt, kann das jeden Tag erleben. Entworfen und ausgeführt vom Berliner Architekten Willi Ludewig, sind die zwischen 1925 und 1930 errichteten Häuser im Bauhaus-Stil ein Beweis für die fortschrittlichen Ideen jener Epoche. Zugleich bietet die MISPAG-Siedlung ein zukunftsfähiges und sicheres Zuhause – und steht unter Ensembleschutz.

„Das Genossenschaftswesen hat in der Altmark eine lange Tradition und ist den Menschen hier vertraut. Bereits 1871 wurde in Salzwedel eine immer noch existierende Konsumgenossenschaft gegründet“, berichtet Dr.-Ing. Hartmut Pollack, der im MISPAG-Aufsichtsrat sitzt. Der Genossenschaftsgedanke war also bereits verbreitet, als eine engagierte Truppe um den SPD-Stadtrat und -Funktionär Wilhelm Dieckmann am 15. Oktober 1924 beschloss, eine Mieter-Spar- und Baugenossenschaft ins Leben zu rufen. In deren Eigentum sollten die neu gebauten Wohnungen verbleiben. Dieckmann, der „Motor“ hinter der Idee, sei zu der Zeit Vorsitzender eines Mietervereins gewesen, so Dr. Pollack, und trieb das Vorhaben voran. Zehn Wochen später – am 23. Dezember – wurde die Vorgängerin der heutigen MISPAG ins Genossenschaftsregister eingetragen. Dr. Pollack: „Wir sind die älteste eigenständige Wohnungsgenossenschaft in Salzwedel!“

#### **Gesunde Wohnungen für Mittellose**

„Nach dem 1. Weltkrieg hatte Salzwedel etwa 14.000 bis 15.000 Einwohner. Wohnraum fehlte, vor allem für Hilfsbedürftige“, sagt Dr. Pollack. In Abschnitt I, Paragraf 2 der ersten Satzung der neugegründeten Genossenschaft war festgehalten: „Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, minderbemittelten Familien oder Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen [...] zu billigen Preisen zu verschaffen.“ Zu den Grün-

dungsmitgliedern zählten laut Dr. Pollack zwei Bauunternehmer: „Da war sicherlich wirtschaftliches Interesse dabei, was das genossenschaftliche Projekt befördert hat. Weitere Gründungsmitglieder waren Reichsbahn-Angestellte. Die Reichsbahn war ein tragendes Moment, genauso wie die Stadtverwaltung.“ Die Nutzerstruktur habe man durch eine Satzungsänderung um 1936/37 aufgrund von Leerstand erweitert und sie sei bis heute ähnlich geblieben: „Waren es zu Gründungszeiten die Reichsbahn-Mitarbeiter, wohnen nun zum großen Teil Angestellte des öffentlichen Dienstes, aus Stadt- und Kreisverwaltung, Krankenhäusern oder Schulen bei uns.“

#### **Neues Bauen mit zweckmäßigem Komfort**

Dass die MISPAG-Siedlung zu einem Wahrzeichen der Moderne in Sachsen-Anhalt wurde, ist vor allem dem Berliner Architekten Willi Ludewig zu verdanken – und dem Architekten Richard Linneke, der aus Andorf, einem Ortsteil von Salzwedel, stammte. Linneke war damals im Vorstand der gewerkschaftsnahen Gemeinnützigen Heimstätten-, Spar- und Bau Aktiengesellschaft (GEHAG) in Berlin. „Er hat 1925 die ersten Wohnungen entworfen und betreute deren Realisierung. Dann übertrug er die weitere Planung, Projektierung und Ausführung an Ludewig. In Salzwedel gab es keinen Architekten für einen solchen Siedlungsbau. Man hat sich intensiv Gedanken gemacht, wie fortschrittlicher, gesunder und zweckmäßiger Wohnraum aussehen muss“, erzählt Dr. Pollack. Die ersten 16 Objekte seien 1925 gebaut worden. „Bis 1930 entstanden 89 kleinteilige Reihen- und sechs Mehrfamilienhäuser mit Wohnungsgrößen von ca. 50 bis ca. 100 Quadratmetern. Die Backsteinbauten in der Tradition des Bauhauses verbanden Funktion und klare Formen sowie einen hohen Anspruch an Wohnen und Nachhaltigkeit, denn die Materialien sollten sich gut reinigen lassen und langlebig sein. Die Wohnungen waren luftig, hell und von Anfang an mit modernen Küchen und

Dr.-Ing. Hartmut Pollack sitzt im Aufsichtsrat der MISPAG.





Wannenbädern ausgestattet. Sie hatten Fernheizung und fließend warmes Wasser. Dafür sorgte eine zentralisierte Pumpen-Warmwasserheizungsanlage. Hausgärten ermöglichten, selbst Obst und Gemüse anzubauen.“

### **Verantwortung als Fundament**

„Trotz der 100 Jahre auf dem Buckel steht die MISPAG-Siedlung mit ihrer Bausubstanz, ihren Hausgärten und schönen Bäumen immer noch für modernes genossenschaftliches Wohnen, darauf sind wir stolz“, erklärt Dr. Pollack. Es sei eine große Leistung, dass diese kleine Genossenschaft die Weltwirtschaftskrise Ende der 1920er-Jahre, den 2. Weltkrieg und mehrere Systemwechsel überstanden habe. „Das war nur möglich, weil die 210 Mitglieder den Genossenschaftsgedanken gelebt und zusammen Verantwortung für das Genossenschaftseigentum übernommen haben. Dies bildet unser Fundament, gepaart mit Bescheidenheit, Sparsamkeit und Zuverlässigkeit sowie gegenseitigem Verständnis und dem Gemeinschaftssinn der Mitglieder.“ Während der Nazizeit, 1942, sei die Genossenschaft umbenannt worden in „Wohnstätten, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ – ein Kompromiss, um eigenständig bleiben zu können, wie Dr. Pollack erläutert. „Man wollte das familiäre Wohnen von politischen Diskussionen fernhalten und nach genossenschaftlichen Grundsätzen weiterarbeiten, soweit das ging.“

Modern mit Küche, Bad, Fernheizung und fließend warmem Wasser: Reihenhäuser der MISPAG in der Freiligrathstraße im Jahr 1928.



### **Exklusiver Zirkel**

Auch in der DDR sei die MISPAG ein „eigener Zirkel“ gewesen und wollte sich nicht zum Spielball des politischen Geschehens machen lassen, beschreibt Dr. Pollack. Die Genossenschaft erlebte erneut eine Namensänderung, erhielt bis zur Wende den Zusatz „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft“. „Wohnen bei der MISPAG bedeutete Exklusivität, geprägt von gegenseitiger Hilfe. Es war nicht einfach, in diese Gemeinschaft hineinzukommen. Der familiäre Ansatz wurde weiterhin gepflegt, gemäß dem genossenschaftlichen Prinzip: In der Gemeinschaft kann man schaffen, was dem Einzelnen nicht möglich ist“, schildert er. Nach der Wiedervereinigung habe sich die Konstellation grundlegend geändert: „War die Nachfrage 1990 noch hoch und eine Wohnung bei der MISPAG ein Glückstreffer, veränderte sich die Lage durch Abwanderungen aus der Region. Nach 1995 bestimmte der Wettbewerbsgedanke die Situation. Um attraktiv zu bleiben und neue Mitglieder zu gewinnen musste der Bestand saniert werden.“ Da kaum Geld dagewesen sei, habe man Kredite aufnehmen müssen. „Leider hatte man kurz nach der Wende mit Mitteln, die 1990 aus der Aufteilung der Gelder des ehemaligen Rats des Kreises an die Genossenschaft flossen, alle Fenster erneuert – gut gemeint, aber leider mit Kunststoffrahmen nicht gut gemacht. Inzwischen würden wir das am liebsten komplett zurückbauen, haben aktuell zwei offene Loggien als Pilotprojekt wiederhergestellt.“

### **Unabhängig bleiben**

Heute sind die MISPAG-Wohnungen und vor allem die Reihenhäuser sehr beliebt, es gibt Wartelisten. Inzwischen liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 5,50 Euro, dabei reicht die Bandbreite von 4,30 Euro bei Altverträgen bis 8,50 Euro. Die Genossenschaftsanteile liegen – je nach Objekt und Größe – bei 780,00 Euro (60-Quadratmeter-Wohnung) bis 1.560,00 Euro (großes Reihenhäuser mit 94 Quadratmetern). „Wir wollen mit Augenmaß agieren, trotzdem wirtschaft-

lich im Sinne unserer Mitglieder bleiben. In den letzten Jahren haben wir bewusst darauf geachtet, dass junge Familien in freiwerdende Reihenhäuser ziehen, um unseren Altersdurchschnitt von derzeit 68 Jahren langfristig zu senken. Das funktioniert nur mit modernisierten Wohnungen, deshalb bauen wir zum Beispiel schicke, zeitgemäße Küchen und Bäder ein. Das kommt sehr gut an!“, unterstreicht Dr. Pollack. Damit niemand sein Fahrrad in den Keller schleppen muss, wurden Zweiradboxen aufgestellt, kostenfrei für die Mitglieder. Zudem habe man zum Glück das Wärmenetz der „Altvorderen“ geerbt – natürlich inzwischen nicht mehr mit einem Heizsystem auf Kohlebasis, sondern längst auf Gas umgestellt. „Wir kaufen das Gas selbst aktiv zum besten Preis am Markt ein. Das ergibt einen kaufmännischen Vorteil, den wir eins zu eins weitergeben“, betont Dr. Pollack. „Für die Zukunft brauchen wir politische Verlässlichkeit, damit wir nicht auf das falsche Pferd setzen. In den letzten Jahren haben wir unserem Namen Mieter-Spar- und Baugenossenschaft alle Ehre gemacht und Rückstellungen gebildet. Wir denken sowohl über Wärmepumpen als auch schon länger über Photovoltaik nach, müssen dabei allerdings den Denkmalschutz beachten.



Auf jeden Fall möchten wir uns so weit wie möglich unabhängig halten.“

Die MISPAG-Siedlung steht heute unter Ensembleschutz: Blick in die Jahnstraße mit „Eisenlaube“, aufgenommen 1949.

### Einbringen statt jammern

Die drei Vorstände und vier Aufsichtsräte der Genossenschaft engagieren sich ehren- bzw. nebenamtlich. „Wir arbeiten ständig daran, die nächste Generation hereinzuholen. Leute für das Ehrenamt zu gewinnen, ist ein langer Prozess. Gemeinwesen und Zusammenleben haben sich verändert, die Leute sind weniger kompromissbereit“, stellt Dr. Pollack fest und meint optimistisch: „Aber Zusammenhalt und Unterstützung gibt es nach wie vor – und Menschen, die sich einbringen statt zu jammern.“

Bei der MISPAG wird bis heute gern gewohnt: Jahnstraße mit Pergola und Vorgärten, in der Nähe wurden zum 100. Genossenschaftsgeburtstag zwei Ginkgobäume gepflanzt.





# 100 Jahre Gemeinschaft: Man kennt sich!

Am 30.11.1924 als **Wohnungsbauverein zu Greppin e.G.m.b.H.** gegründet, ist die Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. immer noch lebendig.

Greppin, inzwischen ein Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen, ist fest eingebettet in die traditionelle Chemieregion. Vor einem Jahrhundert pflanzten die Gründer der jetzigen Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. die ersten beiden Doppelhaushälften – leben in der Nähe der Fabriken. Die Genossenschaft hat stürmische Zeiten überstanden und zählt heute 99 Wohneinheiten.



„Unsere Genossenschaft ist wie ein Familienbetrieb mit 100 Mitgliedern, hier kennt jeder jeden“, sagt Mario Voigt, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. im Teilzeit-Hauptamt. „Bei uns zählt das persönliche Gespräch. Wenn es Fragen oder Probleme gibt, berichten mir die Leute auch im Supermarkt oder auf der Straße davon.“ Kurze Wege, schnelle Entscheidungen – das sei der Vorteil einer solchen „kleinen und gemütlichen“ Genossenschaft. „Alle Mitglieder haben die Handnummern der Handwerker, mit denen wir zusammenarbeiten. Anfallende Kleinreparaturen oder Sofortmaßnahmen können sie selbst beauftragen. Die zuständigen Handwerker wissen, wann eine Freigabe durch den Vorstand erfolgen muss“, so Voigt. Sehr engagiert seien die vier ehrenamtlichen Aufsichtsräte, die sich alle zwei Wochen mit den beiden Vorständen – Voigts Kollege Klaus-Bernhard Hartmann ist ebenfalls im Ehrenamt tätig – treffen und anstehende Entscheidungen besprechen. Bei einer Sanierung werde jede Wohnung zudem vor- und nachher gemeinsam besichtigt. Vielleicht liegt in der kompakten Struktur das Überlebensgeheimnis einer kleineren Genossenschaft.

### **Bezahlbarer Wohnraum für Familien**

Viele Dokumente aus den Anfangsjahren gingen verloren. Der konkrete Anlass der Gründung bleibt somit im Dunkeln. „Vielleicht waren es ein paar Enthusiasten, die sich 1924 zusammenschlossen, um in Zeiten der Wohnungsnot gemeinschaftlich bezahlbaren Wohnraum in der Nähe zu den Arbeitsplätzen der Chemieindustrie zu schaffen“, vermutet Voigt. Immerhin ist die Region einer der ältesten Chemiestandorte Deutschlands, dessen Boom Ende des 19. Jahrhunderts begann und mit Namen wie Filmfabrik Wolfen oder später I.G. Farbenfabrik verbunden ist. Sicher ist jedenfalls, dass 1926 die ersten beiden Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten in der Neuen Straße entstanden. Vier Familien konnten dort wohnen. Zwischen 1925 und 1930 wurde ein Achtfamilienhaus errichtet, dazu kamen sieben Vierfamilienhäuser. Das nötige Geld musste am Markt besorgt werden. „In den Grundbüchern gab es diverse Eintragungen von Gläubigern aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg, von Versicherungsanstalten, Landeskreditanstalten, Kommunalverbänden. Grundschulden der I.G. Farben war ebenfalls verzeichnet, als Sicherheit für verschiedene

Bauen am eigenen Heim: Ab 1960 baute die Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. in der Greppiner Rathausstraße einen Wohnblock, der zwei Jahre später 18 Familien ein Zuhause bot. Genossenschaftsmitglieder wie Gerhard Borrmann (Dritter von rechts) leisteten dabei tausende Aufbaustunden, packten nach Feierabend und am Wochenende kräftig an (Foto privat).



Darlehen“, schildert Voigt. Die Einträge sollten Jahrzehnte später für Kopferbrechen sorgen.

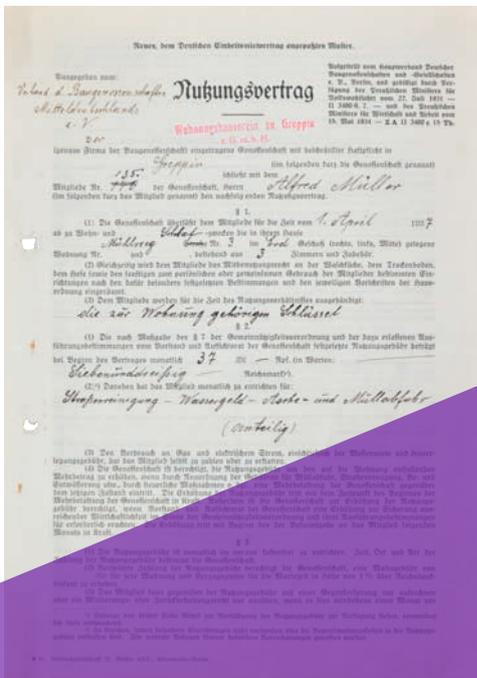
### Systeme überdauert

Der 2. Weltkrieg stoppte den Weiterbau von Wohnungen. „Nach Entwürfen von 1929 waren Mehrfamilienhäuser mit 60 weiteren Wohnungen geplant. Nur 38 konnten zwischen 1935 und 1940 realisiert werden“, erklärt Voigt. Der nächste Zuwachs kam erst nach dem nächsten Systemwechsel: „Mit einem Wohnungsbaukredit entstand 1960/61 ein Dreigeschossiger mit 18 Wohnungen, alle mit Balkon, schmalen Küchen und kleinen Bädern. Alle mit Ofenheizung.“ Wohnungsnot kennzeichnete gleichfalls die DDR-Jahre in Greppin, obwohl es in dem kleinen Ort damals insgesamt rund 800 Mietwohnungen gab, nur noch 300 sind es heute. Eine Wohnung zu ergattern, das sei in der DDR wie ein Fünfer im Lotto gewesen, erinnert sich Voigt. Beziehungen bzw. eine Beschäftigung in der Chemieindustrie, die Werkswohnungen betrieb, spielten ebenfalls eine große Rolle. „Zu DDR-Zeiten wurde



Der Greppiner Mühlweg heute und vor 37 Jahren: Die beiden Wohnhäuser der Wohnungsbau-genossenschaft Greppin e.G. im Mühlweg wurden in den 1990er-Jahren saniert. Die Hausgemeinschaften haben schicke Gärten im Hinterhof, die sie selbst mitgestalten können. Das Foto links zeigt den Mühlweg kurz vor der Wende 1988.

genossenschaftliche Arbeit betrieben wie eine Feierabendbrigade. Nach der Arbeit und am Wochenende wurden Aufbaustunden geleistet, die Grünanlagen wurden durch die Mitglieder gepflegt, sie strichen Fenster, Türen und Flure.“ Das sei heute gar nicht mehr vorstellbar. Mit der Wende, dem Zusammenbruch der DDR und der Wiedervereinigung ging ein wirtschaftlicher Einschnitt einher. Vielfach schlossen marode Betriebe, viele Menschen zogen weg. Hatte Greppin 1989 rund 3.000 Einwohner, sind es aktuell etwa 2.300.



Dieser Nutzungsvertrag wurde 1937 für eine Wohnung des Wohnungsbauvereins zu Greppin e.G.m.B.H. – wie die Wohnungsbau-genossenschaft Greppin e.G. damals hieß – im Mühlweg abgeschlossen.

# Hier zählt das persönliche Gespräch



In der Neuen Straße wurden 1926 die ersten beiden Doppelhaushälften des 1924 gegründeten Wohnungsbauvereins zu Greppin e.G.m.b.H. errichtet, der Bauantrag stammte von 1925. Heute lässt sich dort immer noch angenehm wohnen.

### **Altschulden, Kredite und Sanierung bei Vollvermietung**

Mit der Wiedervereinigung tauchten die alten Kredite wieder auf: „Tilgungsnachweise für die Grundschulden konnten teilweise nicht erbracht werden. Deshalb musste die Genossenschaft Gelder aufwenden, um Löschungsbewilligungen zu erhalten. Die Reichsmarkschulden bei der I.G. Farben wurden komplett fällig, konnten aber vergleichsweise abmildernd abgegolten werden“, erzählt Voigt. Zudem habe sich der in DDR errichtete Wohnblock auf sogenanntem Eigentum des Volkes – also auf fremdem Grund und Boden – befunden. „Zum Glück wurde dann gesetzlich geregelt, dass genossenschaftlich bebaute Grundstücke zu vertretbaren Bedingungen den Genossenschaften zugeordnet werden. Auf dem Weg der Vermögenszuordnung konnte das Grundstück zum Preis von 1,00 DM pro Quadratmeter von der Gemeinde Greppin erworben werden.“ Als 1993 endlich alles geklärt gewesen sei, habe man mit der Sanierung des Bestands beginnen können: „So wurden von 1994 bis 1996 alle Objekte mit modernen Heizanlagen auf Erdgasbasis ausgestattet und neue Fenster eingebaut, von 1998 bis 2000 wurden alle Fassaden und Dächer erneuert. Dafür musste Geld her – bei einem Kontostand gegen Null. Wir mussten uns am Markt orientieren, mit Geschäftsbanken aus Frankfurt/Main, München und Hamburg Kontakt aufnehmen und diese überzeugen. Für unsere kleine Genossenschaft ein besonders großer Kraftakt.“ Ein positives Argument gegenüber den Geldgebern war laut Voigt die vollständige

Vermietung aller Wohnungen, ohne Leerstand. Zudem sei für die Banken wichtig gewesen, dass es sich nicht um Plattenbauten handelte, sondern um einen kleinteiligen verwertbaren Objektbestand. Ein kleineres, stark sanierungsbedürftiges Treuhandobjekt mit vier Wohneinheiten habe die Genossenschaft 1998 zur Komplettierung eines Straßenzugs sogar zukaufen können.

### **Mund-zu-Mundpropaganda**

Die Genossenschaft erhalte ein bis zwei Wohnungsanfragen im Monat, der Vermietungsstand liege nach wie vor bei 100 Prozent, unterstreicht Voigt. „Das funktioniert per Mund-zu-Mundpropaganda. Wir haben noch nie Inserate aufgeben müssen!“ Und das, obwohl es am Rand von Bitterfeld-Wolfen attraktivere Lagen gibt – wie am Großen Goitzschensee. „Bei uns spielen andere Faktoren eine Rolle. Wer bei uns eine Wohnung sucht, will gezielt in die Ortslage Greppin. Zum Beispiel, weil er einst weggezogen ist und nun seinen Lebensabend hier verbringen möchte. Oder weil familiäre Gründe vorliegen. Es gibt auch junge Leute, die in der oberen Etage einer unserer Doppelhaushälften leben und ihre Eltern oder Großeltern in die Erdgeschosswohnung holen. Diese Häuser mit Gartenanteil sind für Familien sowieso interessant.“ Infrastrukturell hat Greppin einiges zu bieten: S-Bahnanschluss nach Halle (Saale), Dessau und Leipzig, Kindergarten, Grundschule, Sportplatz, Turnhalle, Einkaufsmöglichkeiten und einen Pferdehof, den es bereits zu DDR-Zeiten gab. Der Pflichtanteil, der bei Eintritt in die Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. gezahlt werden muss und den man bei Austritt zurückerhält, beträgt 160,00 Euro – und ist damit vergleichsweise niedrig. Die Genossenschaft verfüge hauptsächlich über rund 60 Quadratmeter große Dreiraumwohnungen sowie Zweiraumwohnungen von maximal 50 Quadratmetern, berichtet Voigt. Die Grundnutzungsgebühr liege bei ca. 5 Euro pro Quadratmeter. „Dafür erwarten wir, dass die

Wände selbst renoviert und Bodenbeläge in Eigenleistung erneuert werden“, betont er. „Wer bei uns wohnt, ist im Schnitt zwischen 40 und 60 Jahre alt. Doch die Spanne ist breit, reicht vom 20-jährigen Auszubildenden bis zur 99-jährigen Rentnerin.“

### Neue Herausforderungen

20 Jahre nach dem Einbau der Gasheizanlagen wurde es Zeit, sich mit einem neuen Austauschzyklus auseinanderzusetzen: „2015 starteten die Planungen, bis 2024/25 sollten alle Anlagen durch moderne Geräte auf Erdgasbasis ersetzt werden. Doch dann verunsicherte uns die Diskussion über das von der damaligen Bundesregierung geplante ‚Heizungsgesetz‘. Wir haben hastig die letzten noch nötigen Anlagen beschafft. Ende 2023 waren wir vorfristig fertig mit der Installation neuer Erdgas-Heizanlagen“, erläutert Voigt. Langfristige Verträge hätten die Folgen der Energiekrise für die Wohnungsnutzer abgefedert. „Die Interessenlage kleiner Wohnungsgenossenschaften wie unserer ist nicht vergleichbar mit der großer Immobilienkonzerne – und wir haben auch weiterhin eine soziale Verpflichtung. Wir müssen ständig dafür kämpfen, unseren Bestand unter diesen Voraussetzungen zu erhalten“, meint Voigt. In Richtung gesetzgebender Politik merkt er an: „Trotz neuerlicher Pflicht zur Übergabe einer – aus meiner Sicht erkennbar überflüssigen – uVI (= unterjährige Verbrauchsinformation) an die Wohnungsnutzer werden sich Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft weiterhin nicht beirren lassen und die Interessen der Mitglieder in den Vordergrund stellen.“



### Gerda und Gerhard Borrmann: Seit 64 Jahren sesshaft

Vor zwei Jahren haben Gerda und Gerhard Borrmann Kronjuwelenhochzeit gefeiert, den 75. Hochzeitstag! Den Großteil ihrer gemeinsamen Zeit leben die 99-jährige Gerda und ihr 97-jähriger Ehemann schon in der Greppiner Rathausstraße, die erste Zeit zusammen mit ihrer Tochter.

59 Quadratmeter – zweieinhalb Zimmer, Küche, Bad: „Wir wohnen gerne hier“, sagen die Eheleute. Bei ihrem Wohnblock, der zur Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G. gehört, haben sie einst von Fundament bis Dach, von Fensterrahmen bis Balkongitter selbst Hand angelegt: „Ab 1960 wurde gebaut. Der Grund und Boden wurde mit Schippe und Spaten ausgeschachtet. Nach Feierabend, jeden Sonnabend und Sonntag war ich auf der Baustelle“, erzählt Herr Borrmann, der als selbstständiger Raumausstatter arbeitete. „1.400 Aufbaustunden kamen so für mich zusammen.“ Das schwierigste sei gewesen, in der DDR-Mangelwirtschaft das nötige Material zu beschaffen, ob Farbe für die Malerarbeiten oder Grassamen für die Grünanlagen, erinnert er sich. Mit viel Organisation, Fahrten bis Dessau, Vorsprache bei Ämtern sei schließlich alles gelungen. Nach fast zwei Jahren, im Oktober 1961, konnten die Borrmanns einziehen. Und mit ihnen 17 weitere Familien: „Wir hatten uns alle durch den Bau kennengelernt, waren alle vom ersten Tag an dabei.“ Es sei eine „einmalige Gemeinschaft“ gewesen, ergänzt Frau Borrmann. Die Grünanlagen wurden gemeinsam gepflegt, mittwochs wurden die Treppen geputzt, am Wochenende Kellergänge und Straße gekehrt ...: „Unsere Hausgemeinschaft hat auch die Goldene Hausnummer bekommen!“ In der DDR eine Auszeichnung für besonders gute Pflege von Haus und Wohnumfeld. Wenn es klemmte, half man sich, betont Herr Borrmann: „Als Öfen im Genossenschaftsbestand gefehlt haben, da opferten wir aus unserem Objekt die Schlaf- und Kinderzimmeröfen, damit die anderen Mieter nicht in der Kälte sitzen. So wurde in der Genossenschaft gehandelt!“

## Wenn es klemmte, half man sich



Nach 1.400 Aufbaustunden konnte Gerhard Borrmann (letzte Reihe, Viertes von rechts) mit seiner Familie 1961 in die neue Wohnung in der Greppiner Rathausstraße einziehen (Foto privat).

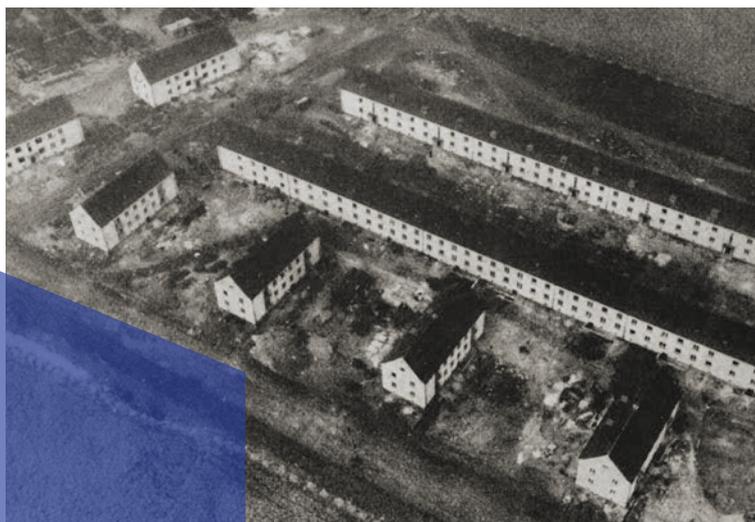


# 100 Jahre Vordenken: Für den Wandel gerüstet

Wohnraum für Arbeiter in Bergbau und Chemie schuf der am 03.06.1924 gegründete **Gemeinnützige Wohnungsbauverein zu Bitterfeld e.G.m.b.H. (Gewobau)**. Die Idee vom bezahlbaren Zuhause überstand wechselhafte Zeiten.

Von Industrieboom und Wohnungsnot bis zu Leerstand und gravierenden Veränderungen der Demografie: Die Umbrüche in der Chemieregion Bitterfeld-Wolfen und im Bitterfelder Bergbaurevier haben das Leben in der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G., wie der Wohnungsbauverein heute heißt, geprägt. Das war mit schmerzhaften Einschnitten verbunden. Von 524 Wohnungen schrumpfte der Bestand auf 351. Für die Zukunft ist man solide aufgestellt.





Luftbild der neuen Arbeiter-Werksiedlung des 1924 gegründeten Gemeinnützigen Wohnungsbauvereins zu Bitterfeld e.G.m.b.H. im Bitterfelder Braunkohlenbezirk. Die Genossenschaftssiedlung war auf die Bedürfnisse von Familien mit niedrigem Einkommen ausgerichtet.

„Die Stürme der Zeit haben uns abgehärtet“, resümiert Christian Förster, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. Als diese in den 1920er-Jahren gegründet wurde, habe Wohnungsmangel geherrscht: „Durch die wachsende chemische Industrie entstand ein riesiger Bedarf, denn die Arbeiter mussten in der Nähe der Fabriken wohnen. Pendeln ging damals noch nicht. Viele Dokumente aus den Anfangsjahren sind leider verloren, aber zu den Initiatoren der Genossenschaft gehörte wohl die Stadt Bitterfeld. Man wollte kostengünstig, rationell und modern bauen.“ Bis 1939 seien in mehreren Bauabschnitten Wohnblöcke mit Häusern für vier bis 24 Familien errichtet worden, mit Wohnungen von ca. 50 bis ca. 60 Quadratmetern Größe.

Bereits 1930 betrieb der Gemeinnützige Wohnungsbauverein zu Bitterfeld e.G.m.b.H. – wie die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. damals hieß – ein Heizwerk.

### Fortschrittlich gedacht

Bereits 1930 habe die Genossenschaft ein Heizkraftwerk für die Nahversorgung der Siedlung mit Wärme betrieben, hebt Förster hervor. „In Bitterfeld waren dies nach dem 2. Weltkrieg die einzigen so beheizten Wohnungen.“ Modern sei darüber hinaus die Ausstattung gewesen: „Alle Wohnungen hatten ein Bad und eine eingerichtete Küche. Außerdem gab es eine Gemeinschaftswascherei mit Wäschemangel und im heutigen Verwaltungsgebäude ein Badehaus mit Wannenbädern. Dort befand sich in der oberen Etage das Heizhaus“, berichtet er. Bis 2016 sei die zwischenzeitlich umgerüstete Heizanlage in Betrieb gewesen, bis zum Einbau dezentraler Brennwerttechnik im Zuge der Sanierung und Modernisierung aller Wohnungen. Eine Mangel stehe nach wie vor im Verwaltungsgebäude: „Seit 1930 kann man bei uns seine Wäsche mangeln!“ Vielleicht werde man sogar das Heizwerk wieder in Betrieb nehmen: „Die kommunale Wärmeplanung für Bitterfeld soll Ende 2025 vorliegen, wir haben zugearbeitet und bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen hinsichtlich Fernwärme offene Türen ingerannt. Wenn Fernwärme kommt, könnten wir die Kontrollschächte der alten Anlage nutzen und die Leitungen reaktivieren.“



# Solarstrom im Energienmix



Die zwischen 1924 und 1939 in mehreren Bauabschnitten errichteten Wohnblöcke der Genossenschaftsiedlung präsentieren sich heute in frischer Optik.

### Eigene Solaranlage in Betrieb

Auf einen Solarstromanteil im Energiemix setze die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. längst, so Förster. Dabei stoße sie jedoch an Grenzen: „Aufgrund der Bürokratie ist es schwierig, Mieterstrommodelle zu verwirklichen. Unser 100-prozentiges Tochterunternehmen Wärmeversorgung Anhaltsiedlung GmbH betreibt eine Solaranlage. Die Umsätze daraus und aus der Wärme, die wir kostengünstig an die Mieter weitergeben, unterliegen deutlichen Beschränkungen. Sonst könnte die Genossenschaft steuerliche Probleme bekommen. Deshalb können wir auch keine Wallboxen zur Aufladung von Elektroautos betreiben. Doch letztlich sind wir nicht angetreten, um Stromverkäufer oder Anlagenbetreiber zu sein.“ Insgesamt sieht Förster in den noch unklaren Konturen der Energie- und Wärmewende sowie der demografischen Situation die größten Herausforderungen für die Genossenschaft.

### Wohnraum – vom knappen Gut zum Überfluss

„Über Jahrzehnte war Wohnraum hier in der Region ein knappes Gut. In der DDR haben die Genossenschaftsmitglieder unsere Wohnhäuser unter der Mangelwirtschaft mit viel eigenem Engagement und Improvisationstalent erhalten. Wer einmal eine Wohnung ergattert hatte,

Christian Förster, einer der beiden hauptamtlichen Vorstände der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. Die drei Aufsichtsräte sind ehrenamtlich tätig.



Blick ins Grüne:  
In der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. legt man Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld, damit die Mitglieder sich wohlfühlen.

wollte sie nicht mehr hergeben“, erklärt Förster. Oft seien Ersatzteile für Reparaturen nicht verfügbar gewesen, da habe man sie in einer eigenen Werkstatt selbst gebaut: „Früher beschäftigte die Genossenschaft viel mehr Mitarbeiter im Bereich Instandhaltung, die sehr kreativ sein mussten.“ Zudem mussten die Mitglieder in zehn Pflichtstunden pro Jahr selbst Hand anlegen, zum Beispiel Kohle schippen, Garagenwege pflastern oder Fenster streichen. „Neue Genossenschaftler hatten teils 500 Pflichtstunden zu absolvieren, damit sie überhaupt aufgenommen wurden.“ Nach der Wende sei die Leerstandswelle 1991/92 über die Genossenschaft gerollt: „Das war den wirtschaftlichen Gegebenheiten geschuldet, die Leute zogen der Arbeit hinterher. Wir hatten über 500 Mitglieder, heute sind es rund 300.“ Wohnungen mussten abgerissen werden, die letzten Ende 2024/Anfang 2025. Nach wie vor stehen von den jetzt 351 um die 50 Wohnungen leer, aber weiterer Rückbau werde nicht stattfinden: „Mit dem Bestand müssen wir arbeiten, müssen ihn wieder mit Leben füllen.“



### Rollator statt Kinderwagen

Viele der Genossenschaftler seien in ihren Wohnungen alt geworden: „Unserre Mitglieder sind im Durchschnitt knapp 60 Jahre alt. Manche wohnen seit 30 bis 60 Jahren in ihrer Wohnung. In den Hauseingängen stehen nun eher Rollatoren statt Kinderwagen. Wir liegen im Grünen, sind verkehrsmäßig gut angebunden, haben Infrastruktur und einen Kindergarten im Bestand. Aber Kinder im Kindergartenalter sind selten geworden.“ Bei Jüngeren sei die Fluktuation hoch. Wer bei den neu angesiedelten Firmen arbeite, pendle eher aus Leipzig oder Halle (Saale) nach Bitterfeld. „Junge Leute gehen nach wie vor weg“,



unterstreicht Förster. Prekäre Mietverhältnisse machten sich zunehmend bemerkbar: „Die steigenden Nebenkosten machen den Leuten besonders zu schaffen.“ 5,70 Euro betrage die Durchschnittskaltmiete – und bei manchen Wohnungen lägen die Nebenkosten fast genauso hoch. Immerhin sei endlich der Glasfaserausbau angelaufen: „Gemeinsam mit allen Genossenschaften in Bitterfeld werden 9.000 Wohnungen an das Glasfasernetz angeschlossen. Damit heben wir unsere Häuser in die Zukunft!“

### **Demografischen Wandel gestalten**

Vorausschauend handeln, um die Genossenschaft sicher durch die nächsten Jahrzehnte zu bringen: Das bedeutet für Förster vor allem, sich auf den demografischen Wandel einzustellen – und das unter steigendem finanziellem Druck. „Wer in die Statistik geschaut hat, konnte schon längst sehen, was demografisch auf uns zukommt! Aber wenn es dann tatsächlich passiert, ist es beunruhigend.“ Um sich auf den höheren Anteil älterer, gegebenenfalls weniger mobiler Mitglieder vorzubereiten, müssen Barrieren abgebaut werden: „Aufzuglösungen sind für uns leider nicht finanzierbar. Stattdessen sorgen wir für einen barrierefreien Zugang in die Erdgeschosswohnungen, indem wir hinter den Häusern Rampen für Rollator und Rollstuhl anbauen“, sagt Förster. „Wir gestalten Bäder entsprechend um, verbreitern Türen in der Wohnung. Dazu nutzen wir ebenfalls Zuschüsse. Diese Investitionen lohnen sich, denn die Menschen können deshalb in ihrer Wohnung bleiben.“ Gerade die älteren Mitglieder schätzten die Gemeinschaft: „Da gibt es ein gutes, gewachsenes Verhältnis.“



### **Gut aufgestellt**

Weil Wohnen ein wichtiges Kernthema im Leben bleibe, werde das Genossenschaftsmodell erfolgreich bleiben, ist Förster überzeugt: „Es hat schwierige Zeiten überstanden, weil es sicheres langfristiges Wohnen ohne Luxussanierungen und Verdrängungen in den Mittelpunkt stellt – und nicht den Profit wie kapitalgetriebene Unternehmen. Die Genossenschaftsmitglieder sind zugleich Anteilseigner. Gerade wenn Wohnraum wieder knapper wird, wächst die Bedeutung der Genossenschaften.“ Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. sieht er zukunfts-fähig aufgestellt: „Wir haben eine ordentliche Entwicklung hingelegt. Bis 31.12.2025 haben wir unseren letzten Altkredit getilgt und stehen mit einer Eigenkapitalquote von über 70 Prozent wirtschaftlich gut da. Der Rückbau von Wohnungen war eine schwere, aber aufgrund der demografischen Prognosen die richtige Entscheidung. Dadurch können wir solide Vermietungszahlen vorweisen. Wir wollen das gemeinsame Werk aller unserer Mitglieder langfristig weiterführen.“

Barrieren abbauen: Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G. bereitet sich auf einen höheren Anteil älterer, weniger mobiler Mitglieder vor. So wurden für Erdgeschosswohnungen Rampen gebaut, um Menschen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zu erleichtern.

# Geschätzte Gemeinschaft



**Feste gefeiert:** Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G. (BWG) ließ es zum 70. Geburtstag bei einem Mitgliederfest im Parkviertel in Halle (Saale) richtig krachen, lud auch in ein historisches Spiegelzelt ein (oben rechts). Gegründet wurde sie 1954 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft VEB Chemische Werke Buna (AWG Buna).

# Konfetti! Grund zum Jubeln

30 Mitglieder des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. feierten 2024 ihren 70. Geburtstag. Wie, das zeigen einige von ihnen hier. Doch alle Genossenschaftler können stolz sein! Auch, weil das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025 unsere Gemeinschaft würdigt.

**Auf Jubiläumstour durch die Magdeburger Quartiere:** Zwölf Partys unter dem Motto „Hausbesuche“ feierte Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG zum „70.“ gemeinsam mit ihren Mitgliedern (rechts). Zusammen mit dem Künstlerteam Strichcode entstand in der Regierungsstraße ein besonderes Geburtstagsgeschenk: die Fassadengestaltung „Magdeburg in 70 Jahren“ (unten).





**Zum Geburtstag Gutes tun:** Die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG stellte ihr Jubiläum unter das Motto „70 bewegte Jahre, 70 gute Taten“. In den zwölf Monaten fanden unter anderem ein Frühjahrsputz im Seniorentreff (links) und Blutspendeaktionen statt (links unten).



**Süß und feurig:** Vorstandsvorsitzender Matthias Kirchner (links) und Vorstand Dr. Thomas Schlegel (rechts) von der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG in Halle (Saale) schnitten die Geburtstags-torte an (unten). Einer der Höhepunkte des Festjahres war die Jubiläumsfeier mit Feuer- und Lichtshow (unten rechts).



**Zeitmaschine angeworfen:** Zum Jubiläum schickte die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg die MWG-Zeitmaschine auf Tour. Sie lud auf eine virtuelle Reise in das Wohnen von 1893 und 2094 ein, ließ ein Wohnzimmer aus dem Gründungsjahr 1954 auferstehen (oben) und war eines der vielen Highlights im Geburtstagsjahr.





**Grüner Daumen:** Die Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG stellte ihren 70. Geburtstag unter das Motto „70 Jahre WWG – Ein Jubiläum, das Wurzeln schlägt“. Bei einer Baumpflanzaktion im Harz wurden ca. 3.300 neue Bäume gepflanzt – so viele, wie die Genossenschaft Mitglieder hat.



**Event für alle:** Mitgliederfrühstück, Kinderprogramm, spektakuläre Party am Abend – mit einem generationsübergreifenden Fest feierte die Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG auf dem Stendaler Marktplatz ihr Jubiläum.



**Gemeinschaft erlebt:** In entspannter Atmosphäre hat die Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ e.G. das 70. Jahr ihres Bestehens gefeiert. Bei Wohngebietsfesten in Mücheln und Braunsbedra ist man ins Gespräch gekommen. Und 2025 sollte es in Weißenfels und Merseburg weitergehen.



**Volle Kraft voraus:** Stilecht feierte die Wohnungsbau-genossenschaft „Eisenbahn“ e.G. ihren 70. Geburtstag im DB Museum Halle (Saale) – mit Artistik, Eisenbahngeschichte und Musik (links).

**Nur Gewinner:** 7 Fragen in 7 Wochen stellte die Wohnungsbau-genossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG ihren Mitgliedern beim großen Gewinnspiel zum Jubiläum. Die Preise: Reisegutscheine. Vorstand Michael Martin (l.) und Marketingleiterin Ada Schönfeld (r.) freuten sich mit den Gewinnern (rechts).



**Mit Starpower:** Stargast Ross Antony (links) begeisterte die Gäste der großen Geburtstags-sause der Halleschen Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG. Die Genossenschaft hatte zum Feiern (unten) in den Zoologischen Garten Halle, den Bergzoo, eingeladen.





**Aufgemöbelt:** Die Wohnungsgenossenschaft Rößlingen eG sorgt für ein schönes Wohnumfeld – auch im Jahr ihres 70. Geburtstags (links und unten).

**Festlich gestimmt:** Die Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G. feierte ihr 70-jähriges Bestehen mit einer Festveranstaltung im Kolping-Berufsbildungswerk Hettstedt (oben, oben links).



**Stolz auf sieben Jahrzehnte:** das Team der WGO Wohnungsgenossenschaft Osterburg e.G. Die Genossenschaft wurde 1954 als AWG „Aufbau“ gegründet.



**Besinnlicher Ausklang:** Auch im Jubiläumsjahr lud die Wohnungsgenossenschaft zu Staßfurt eG ihre Mitglieder zum traditionellen Vorweihnachtsmarkt ein (links). Bereits im Juni war der 70. Geburtstag mit einem bunten Programm, DJ und Live-Musik gefeiert worden.



**Abwechslungsreich:** Die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG feierte zum Jubiläum ein Sommerfest (unten), unter anderem mit Blasmusik, Kinderprogramm, Tombola und „De Randfichten“.



**Das Miteinander zählt:** Beim Wohnungsverein Dessau eG gab es zum 70. Geburtstag nicht nur Festreden (rechts), sondern auch Eis: Am 1. Juni 2024 tourte ein Eismobil durch die Wohngebiete der Genossenschaft und überbrachte den Mitgliedern süße Jubiläumsgrüße.



# Bericht des Vorstands

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. ist Fach-, Interessen- und gesetzlicher Prüfungsverband für Genossenschaften in Sachsen-Anhalt.

Zu den satzungsgemäßen Aufgaben gehören die umfassende Förderung der Interessen und die Beratung seiner Mitglieder sowie die Durchführung der gesetzlichen Pflichtprüfungen auf Grundlage des Genossenschaftsgesetzes. Darüber hinaus hat er das Genossenschaftswesen zu fördern.

Die Verbandsarbeit des Jahres 2024 wurde maßgeblich durch eine gemeinsame zweitägige Klausurtagung der Mitglieder des Verbandsrats und des Vorstands am 22. und 23.02.2024 in Wanzleben (Börde) geprägt. Nach der Neuwahl des Verbandsrats und Neubesetzung des Vorstands für den Interessenbereich im Jahr 2023 empfanden alle Beteiligten eine solche Tagung als wichtig. Auf eine Analyse der Vergangenheit und Gegenwart folgte eine Zieldiskussion für die zukünftige Ausrichtung der Verbandsarbeit.

Unser besonderes Anliegen ist es, dem genossenschaftlichen Wohnen zu mehr Sichtbarkeit zu verhelfen. Wir sehen uns als wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum zur Unterstützung unserer Mitglieder sowie als Ansprechpartner verschiedener Akteure aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Dafür ist es wichtig, die gesunde und weitgehend resiliente wirtschaftliche Basis des Verbandes weiterzuentwickeln. Im Ergebnis musste die Beitrags- und Gebührenordnung hinsichtlich des Verbandsbeitrags sowie der Prüfungsgebühren angepasst werden. Die neuen Systematiken für die Gebührenerhebung wurden im Frühjahr und im Verlauf des Sommers vom Verbandsdirektor in den regionalen Arbeitsgemeinschaften und in Einzelgesprächen vorgestellt.

Der Verbandstag 2024 hat die neue Beitrags- und Gebührenordnung mehrheitlich beschlossen. Sie bildet nun ein dynamisches Beitragssystem ab.

Um die Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten, wird die Digitalisierung unserer Geschäftsstelle vorangetrieben. Wir haben mit der Abbildung eines digitalen Workflows begonnen und ein digitales Arbeitszeiterfassungssystem sowie eine elektronische Vorgangserfassung eingeführt. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden in internen Workshops geschult, die am 17.01., 11.06. und 02.10.2024 stattfanden. Zusätzlich wurde eine Mitarbeiterarbeitsgruppe eingerichtet, um sich mit der Handhabung der neuen Arbeitsumgebung vertraut zu machen und das System weiter zu implementieren.

Außerdem traten wir der Initiative Wohnen.2050 e. V. und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. als institutionelles Mitglied bei. Dadurch wollen wir die Werte eines zukunftsgerichteten und nachhaltigen Wohnens und Lebens noch umfassender unterstützen.

# 1. Fach- und Interessenbereich

Über den Interessenbereich wurden die Beratungs- und Informationsangebote unseres Verbandes für Mitglieder und Öffentlichkeit gebündelt und koordiniert.

Daneben hat der Interessenbereich zum Beispiel die Gesellschafterrechte aus der Beteiligung an der WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand Sachsen-Anhalt GmbH wahrgenommen – unter anderem durch die Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen am 30.04., 16.09. und 06.11.2024.

## 1.1 Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum 01.01.2024 traten die im Vorjahr stark diskutierte Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und das Wärmeplanungsgesetz des Bundes (WPG) in Kraft. Beide sollten den regulatorischen und planerischen Rahmen bilden, um die im Klimaschutzgesetz (KSG) definierten Dekarbonisierungsziele – nicht zuletzt im Gebäudesektor – zu verfolgen.

Die damit verbundenen enormen Kraftanstrengungen sollten durch eine ebenfalls novellierte Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) flankiert werden. Zunächst konnten aber nur Privateigentümer und erst im August 2024 Unternehmen einen Zuwendungsantrag stellen. Der Hauptkritikpunkt war und ist, dass Vermieter nur die Grundförderung von 20% erhalten – jedoch keinen sogenannten Geschwindigkeits- oder Einkommensbonus, selbst wenn sie sozialorientierte Mieten anbieten. Zudem ist nicht nur der Zuschuss, sondern es sind ebenfalls die förderfähigen Ausgaben mit steigender Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude degressiv begrenzt. Insgesamt werden Mieter gegenüber selbstnutzenden Eigentümern benachteiligt.

Über das Solarpaket I sollte mit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ein weiteres und endlich praxistauglicheres Mieterstrommodell ermöglicht werden.

Allerdings blieben auch im Jahr 2024 die Fragen der Finanzierung der enormen demografischen Veränderungen in Sachsen-Anhalt weitestgehend ungeklärt, genauso wie die regulatorischen Anforderungen an den Gebäudesektor zur Erreichung der Klimaziele der Bundesrepublik bis 2045.

Auf Landesebene wurde bereits im Dezember 2023 ein Antragsstopp für das Zuschussprogramm der Investitionsbank „Sachsen-Anhalt Wohnraum Herrichten“ ausgesprochen, der über das Jahr 2024 bis heute anhält. Es standen und stehen keine Haushaltsmittel des Landes zur Verfügung. Mittel aus dem Darlehensprogramm „Sachsen-Anhalt Modern“ wurden nicht abgerufen, sodass – nach Auskunft der Investitionsbank Sachsen-Anhalt – in den beiden maßgeblichen Landesprogrammen **im Jahr 2024 keine Wohnung und kein Wohnungsunternehmen gefördert worden sind.** Eine verheerende Bilanz der Wohnraumförderpolitik des Landes.

Kurzfristig und dazu mit extrem kurzer Laufzeit von Juni bis Dezember 2024 legte das Land ein neues Aufzugsprogramm zur Förderung des An- und Einbaus von Aufzügen auf. Über den Fachausschuss Wohnungswirtschaft, Betriebswirtschaft und Steuern wurde es gegen Ende des Jahres evaluiert. Das Ergebnis lag im Frühjahr 2025 vor und dient als Gesprächsgrundlage mit der Landesverwaltung über die zukünftige Gestaltung von Förderprogrammen. Letzten Endes konnten die Mittel in der Praxis aufgrund der Förderbedingungen und kurzen Laufzeit nur sehr schwer abgenommen werden. Das Programm war darüber hinaus anfänglich nur mit 2,0 Mio. und danach mit 6,0 Mio. Euro ausgestattet, von denen nach Auskunft des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales nur 3,2 Mio. Euro abgerufen worden sind. Bei einer unterstellten Höchstförderung von 120.000 Euro je Aufzugsanlage wurden somit lediglich rund 27 Anlagen gefördert. Das ist zu wenig, um den Herausforderungen des demografischen Wandels echte Antworten entgegenzusetzen zu können.

Leider musste auch mit den zum Jahresende einsetzenden Haushaltsverhandlungen zum Doppelhaushalt 2025/26 des Landes Sachsen-Anhalt davon ausgegangen werden, dass keine politische Priorität für eine signifikante und wirksame Wohnungsförderung vorhanden ist. Mögen die Mittel der Städtebauförderung noch vom Land kofinanziert werden, so soll mit dem Haushaltsbeschluss des Landtags vom Februar 2025 keine Wohnraumförderung bereitgestellt werden.

Positiv zu vermelden ist, dass sich die wirtschaftliche Lage unserer Mitgliedsunternehmen stabilisiert. Zum 31.12.2024 betrug die Durchschnittsnettokaltmiete 5,58 Euro/qm. Die Nebenkosten verharren seit 2022 auf hohem Niveau, sodass die durchschnittliche Bruttokaltmiete auf nunmehr 8,55 Euro/qm angestiegen ist. Erstmals führen unsere Mitglieder flächendeckende Bestandsmietenerhöhungen durch. Das Investitionsvolumen unserer Verbandsgenossenschaften erreichte mit 252,3 Mio. Euro einen neuen Höchststand. Das Investitionsvermögen ist jedoch ausgereizt. Für eine demografie- und generationengerechte Anpassung der Wohnungsbestände bleibt das Land aufgefordert, diese Aufgaben mit uns gemeinsam wahrzunehmen.

### 1.2 Beratungsschwerpunkte im Bereich Recht

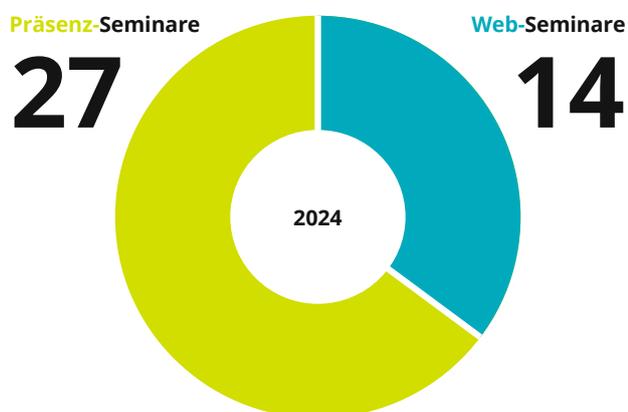
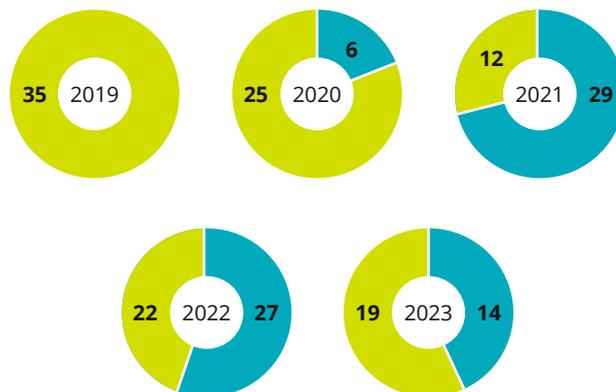
Im Jahr 2024 erstreckte sich die Rechtsberatung unserer Mitglieder im Wesentlichen erneut auf miet- und genossenschaftliche Fragestellungen. Zusätzlich arbeitete der Referent Recht im Fachausschuss Recht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. auf Bundesebene mit und unterstützte die Arbeit des Fachausschusses Recht auf der Verbandsebene.

### 1.3 Tätigkeitsschwerpunkte in der Fort- und Weiterbildung

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Information sowie die Fort- und Weiterbildung der Mitgliedsgenossenschaften und ihrer Mitarbeiter.

Die Anzahl der Seminare wurde von 34 im Jahr 2023 auf 41 im Jahr 2024 gesteigert. Damit wuchs ebenso die Zahl der Teilnehmer: von 372 auf 445. Gab es vor der Coronapandemie in diesem Bereich noch kein Onlineangebot, etablierten sich die Webinare inzwischen als nachgefragtes Format: Ein Drittel der Seminare findet jetzt online statt.

### Anteil der Webinare im Vergleich zu Präsenzseminaren



Zusammen mit den 681 Teilnehmern aus den Fachtagen und Konferenzen konnten wir mit den Seminaren 2024 insgesamt 1.126 Teilnehmer erreichen – gegenüber 1.008 im Vorjahr.

### Teilnehmer an Tagungen und Konferenzen

Fachtagung/Konferenz	2023	2024
Winterkonferenz	99	101
Bau und Technik	94	85
Betrieblicher Leistungsvergleich	35	40
Betriebswirtschaft	101	87
Dessau-Roßlauer Rechtstag	38	33
Sommerkonferenz	86	61
Aufsichtsrat	45	48
Frühjahrstagung	113	135
Büromanagement	25	29
Personal (neu ab 2024)	-	12
Neujahrsempfang (nur 2024)	-	50

Anzahl der Teilnehmer an Konferenzen und Fachtagen im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023, nur Mitglieder VdWg

Die erfolgreichste größere Veranstaltung war mit 135 Teilnehmern die Frühjahrstagung unter Teilnahme der damaligen Bundesministerin Klara Geywitz, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Das relativ hohe Absinken der Teilnehmerzahl der Sommerkonferenz von 86 auf 61 ist in den frühen Sommerferien begründet. Mit Blick auf die bis zum 30.06. eines Jahres durchzuführenden Mitglieder- und Vertreterversammlungen unserer Mitglieds-genossenschaften wollen wir jedoch weiterhin an einem Termin festhalten, der diesem Zeitpunkt nachgelagert ist.

#### **1.4 Neuaufbau von Kompetenzen in den Bereichen Wirtschaft und Statistik**

Vor dem Hintergrund des angestrebten wohnungswirtschaftlichen Kompetenzaufbaus sowie unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der gemeinsamen Klausurtagung von Verbandsrat und Vorstand im Februar wurde zum Oktober 2024 eine Stelle im Referat Statistik, Wirtschaft und Politik neu besetzt. Damit soll die Analyse der statistischen Daten unserer Mitgliedsunternehmen intensiviert werden, um die Resultate in Politik sowie Gesellschaft zu transportieren. Das Referat begleitet den Fachausschuss Wohnungswirtschaft, Betriebswirtschaft und Steuern, fungiert bei wohnungswirtschaftlichen und statistischen Themen als Bindeglied zum GdW sowie als Koordinationsstelle in Richtung Landesverwaltung, besonders zu Zuwendungsfragen. Eines der ersten Projekte war die Erstellung des Evaluierungsberichts zum Aufzugsprogramm Sachsen-Anhalt 2024 und die Einbindung der Mitglieder des oben genannten Fachausschusses.

#### **1.5 Neuausrichtung der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation**

Im Hinblick auf die zukünftige Verbandsarbeit entstand aus der gemeinsamen Klausurtagung die Zielvorgabe, den wohnungsgenossenschaftlichen Themen in Sachsen-Anhalt zu mehr Sichtbarkeit zu verhelfen, neue Kommunikationskanäle und -instrumente zu erschließen sowie bestehende auszubauen. Eine proaktive Kommunikationsstrategie soll entwickelt werden. Als eines der ersten Projekte im Bereich Öffentlichkeitsarbeit fand 2024 ein Relaunch des Corporate Designs aller wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände und des GdW statt, das auf Landesebene zu übersetzen war und ist.

In diesem Zusammenhang soll die neue Wort- und Bildmarke des VdWg als wichtiger Orientierungspunkt für politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Akteure weiter gestärkt werden. Dazu konnte zum Oktober 2024 eine Stelle im neu geschaffenen Referat Öffentlichkeit und Kommunikation besetzt werden. Zum Jahreswechsel 2024/25 wurde erstmals ein eigener Social-Media-Kanal erstellt.

#### **1.6 Wohnungspolitische Aktivitäten**

Neben einer Vielzahl von Gesprächen und dem Austausch mit unterschiedlichsten Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft wurden wohnungswirtschaftliche Themen auf zahlreichen Veranstaltungen angesprochen und platziert. Um einige Beispiele zu nennen:

- 31.01.2024 Arbeitstreffen der mitteldeutschen Verbandsdirektoren beim VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen e. V. in Dresden sowie am 10.12.2024 beim VdWg Sachsen-Anhalt in Magdeburg.
- 27./28.02.2024 Klausurtagung der Konferenz der Verbandsdirektoren in Magdeburg, daneben turnusmäßig Videokonferenzen am 26.01., 22.03., 26.04., 15.11. und 18.12.2024 sowie am 15.01.2024 zur Vorbereitung des Arbeitstreffens der Bundesministerin Klara Geywitz (BMWSB) mit den ostdeutschen Verbandsdirektoren.
- 06.03., 05.06., 07.10.2024 Mitwirkung am Runden Tisch der kommunalen Wärmeplanung Sachsen-Anhalt.
- 07.03.2024 Teilnahme am Wohnungsbaudialog Sachsen-Anhalt mit Ministerin Dr. Lydia Hüskens, Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID), Kommunalvertretern, diversen Verbänden sowie Kammern aus Bauwirtschaft, Handwerk, Industrie, Planung und Wohnungswirtschaft.
- 19.03.2024 Gemeinsame Sitzung der Vorsitzenden der Fachausschüsse und gemeinsame Sitzung der Mitglieder der Verbandsräte des VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. und des VdWg Sachsen-Anhalt.
- 27.03.2024 Arbeitstreffen der Bundesministerin Klara Geywitz (BMWSB) mit den ostdeutschen Verbandsdirektoren in Berlin zu Fragen der Leerstandssituation in Ostdeutschland und Ent-

wicklung von Strategien; 12.10.2024 Nachfolgetreffen zu zentralen Elementen der Leerstandsaktivierung durch den Bund, 21.01.2025 Teilnahme am Pressefrühstück BMWSB zur Vorstellung der Leerstandsaktivierungsstrategie, die völlig entgegengesetzt zu den vorherigen Gesprächen nachfrageorientierte Wohnungsmärkte vor Augen hatte.

- 09.04.2024 Pressekonferenz aller ostdeutschen wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände in Leipzig.
- 03.06., 17.09.2024 Konferenz der Verbände und Teilnahme der Verbandsdirektoren und Prüfungsdirektoren aller wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände beim GdW.
- 17.06.2024 LENA-Energieforum der Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH (LENA) in Zusammenarbeit mit dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU), Landesgruppe Sachsen-Anhalt, dem VdW Sachsen-Anhalt und VdWg Sachsen-Anhalt mit über 100 Teilnehmern.
- 29.05., 13.09.2024 Sitzungen des Landesintegrationsbeirats Sachsen-Anhalt.
- 30.10.2024 Austausch zu Leerstandproblematiken im ländlichen Raum anhand des Beispiels der Stadt Zeitz mit Dr. Reiner Haseloff, Ministerpräsident des Landes Sachsen-Anhalt, wenngleich die Problematik leerstehender Innenstädte die systematischen Herausforderungen der zunehmenden demografischen Veränderungsprozesse in den Wohnquartieren überlagerte. Ein ursprünglich auch in Klötze vorgesehener Besuch wurde kurzfristig abgesagt und konnte auch noch nicht wieder terminiert werden.
- 19.11.2024 Tag der Wohnungswirtschaft, GdW-Verbandstag.
- 13.12.2024 Workshop zu Infrastrukturgenossenschaften am Forschungsinstitut Gesellschaftlicher Zusammenhalt (FGZ), Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg in Halle (Saale).

## 2. Prüfungsbereich

### 2.1 Prüfungstätigkeit im Jahr 2024

Im Rahmen unserer satzungsgemäßen Aufgabe führten wir im Jahr 2024 folgende gesetzliche Pflichtprüfungen durch:

	2024	2023
<b>Gesetzliche Pflichtprüfungen von Genossenschaften</b>	<b>84</b>	<b>92</b>
davon Prüfungen nach § 53 Abs. 1 und Abs. 2 GenG	55	46
davon Prüfungen nach § 53 Abs. 1 GenG (= sog. kritische Würdigungen)	28	35
davon Prüfungen nach § 53a GenG (vereinfachte Prüfungen)	1	11

Bei unseren beiden Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg und der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG, Halle (Saale), umfasste die Prüfung dabei auch die Prüfung der genossenschaftlichen Spareinrichtung.

Des Weiteren wurden wir von vier 100-prozentigen Tochterunternehmen unserer Wohnungsgenossenschaften mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 betraut.

Bei Wohnungsgenossenschaften, deren Bilanzsumme 1,5 Millionen Euro und deren Umsatzerlöse 3 Millionen Euro übersteigen, ist nach § 53 Abs. 2 Genossenschaftsgesetz (GenG) der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen. § 316 Absatz 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 des Handelsgesetzbuchs (HGB) sind entsprechend anzuwenden.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses haben sich ab dem Jahr 2024 die berufsrechtlichen Grundlagen geändert, da nunmehr die International Standards on Auditing (ISA) anzuwenden sind, die die bisherigen IDW-Prüfungsstandards (IDW PS) ablösen. Für einzelne Themenbereiche, die nur auf entsprechende §§ des HGB zurückzuführen sind, gelten die IDW PS weiter. Dies betrifft besonders den IDW PS

350 n. F. (10.2021) zur Prüfung des Lageberichts als auch den IDW PS 450 n. F. (10.2021) zum Prüfungsbericht.

Von der Arbeitsgemeinschaft „Software Prüfung Wohnungswirtschaft“ auf der Ebene des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., in der von unserem Verband im Jahr 2024 Gabi Geyer und Ronny Höschel mitarbeiteten, wurden zur Gewährleistung einer ISA-konformen Prüfung in unserem Prüfungsprogramm Audit Template eine neue Vorlage (Real Estate Template\_Neo – RET\_Neo) und ein neuer Mustermandant erarbeitet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Prüfungsbereichs wurden in einer Schulung am 15.01.2024 mit der neuen Vorlage und den damit verbundenen Änderungen in den Prüfungsinhalten als auch im Prüfungsablauf vertraut gemacht.

Die Umsetzung der neuen Vorgaben durch die ISA bei der Prüfung unserer Wohnungsgenossenschaften war eine der großen Herausforderung für unser Prüfungsteam im Jahr 2024. Um diese Umsetzung optimal zu begleiten, wurde ein „Workshop RET\_Neo“ fester Bestandteil der quartalsmäßigen Prüferschulungen 2024.

Darüber hinaus standen in den Prüferschulungen, die am 25.03., 04.06. und 15.10.2024 stattfanden, insbesondere folgende Themen im Fokus:

- Ausblick auf die Zukunft des Prüfungsbereichs,
- Gleitzeitregelung und Einführung eines Zeiterfassungssystems ab dem 01.04.2024,
- neues Fortbildungskonzept ab 2025,
- Beitrags- und Gebührenordnung ab dem 01.01.2025,
- Auswertung der internen Nachschau 2024,
- Herausforderungen unserer Wohnungsgenossenschaften und Umgang damit im Rahmen der Prüfung.

Des Weiteren haben die Wirtschaftsprüferinnen unseres Verbandes mit den im Jahr 2024 neu eingestellten vier Prüfungsassistenten am 02.05.2024 eine weitere Schulung durchgeführt, um die neuen Kollegen an die branchen- und rechtsformspezifischen Besonderheiten unserer Wohnungsgenossenschaften heranzuführen und sie mit dem Prüfungsvorgehen und der Systematik unseres Prüfungsprogramms vertraut zu machen.

Bereits zum vierten Mal seit 2021 haben wir am 02./03.12.2024 eine gemeinsame Fachbesprechung mit dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. sowie der DOMUS AG in Berlin durchgeführt. Diese Fachbesprechung ist Ausdruck der Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Prüfungsverbände Mitteldeutschlands.

Ein im Jahr 2022 begonnenes gemeinsames Projekt der mitteldeutschen Prüfungsverbände – die Erarbeitung eines neuen Musterprüfungsberichts für die Prüfungen nach § 53 Abs. 1 und Abs. 2 GenG – konnte 2024 erfolgreich abgeschlossen werden. Dieser neue Musterprüfungsbericht wird ab der Prüfungssaison 2025 eingesetzt und stellt einen wesentlichen Baustein zur Effizienzsteigerung im Rahmen der Prüfungsaufträge dar. Die Umstellung der Prüfungsberichtsdateien von Word- und Excel-Dateien auf die Berichterstattung in Audit Report wird dann im Verlauf des Jahres 2025 erfolgen.

Die Arbeit der Konferenz der Prüfungsdirektoren auf der Ebene des GdW, die 2024 hauptsächlich in zwei Klausurtagungen (14./15.03. und 09./10.12.2024) und in zwei Videokonferenzen (08.07. und 16.09.2024) stattfand, war durch folgende Themenschwerpunkte geprägt:

- Referentenentwurf und Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform,
- Entwurf eines überarbeiteten Berichts gemäß § 64 Abs. 2 Nr. 2 GenG,
- Stellungnahme zum Fünften Gesetz zur Änderung der Wirtschaftsprüferordnung (WPO),
- Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie) hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung,
- GdW-Arbeitshilfe 95: Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) für Wohnungsunternehmen,
- Weiterentwicklung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK): Entwurf eines freiwilligen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung für kleine und mittlere Unternehmen (Voluntary reporting standard for SMEs – VSME),

- Berichterstattung zur Dekarbonisierung im Prüfungsbericht,
- neue Vorlage im Audit Template (RET\_Neo) und Mustermandant,
- neues Schulungskonzept ab dem Jahr 2025 und Anpassung der Fortbildungsverordnung,
- Anhörung und Verabschiedung des IDW RS IFA 1 n. F. zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden,
- Personalsituation in den Regionalverbänden,
- Kooperationsrichtlinie der Prüfungsverbände und des GdW,
- Austausch zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) bzw. KI-Tools im Rahmen der Prüfung.

Darüber hinaus wurde 2024 die Arbeit der beiden ERP-Erfahrungsaustausche Immotion und Wodis Sigma/Wodis Yuneo begleitet. Der ERP-Erfahrungsaustausch Immotion tagte am 11.03. und am 24.09.2024, der ERP-Erfahrungsaustausch Wodis Sigma/Wodis Yuneo am 17.10.2024. Einen Schwerpunkt bildete dabei die strategische Ausrichtung der Aareon Deutschland GmbH in Bezug auf die Weiterentwicklung ihrer Produktpalette sowie die Umstellung des ERP-Systems von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo.

## 2.2 Steuerberatungstätigkeit

Den Schwerpunkt der steuerlichen Beratung im Jahr 2024 bildete die Erstellung der jährlichen Steuererklärungen in den Bereichen Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer von 60 Wohnungsgenossenschaften bzw. deren Tochterunternehmen. Damit hat sich die Zahl der Steuermandate gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Darüber hinaus stand in einem immer komplexer werdenden Umfeld und den sich daraus ergebenden Frage- und Problemstellungen ebenfalls die steuerliche Beurteilung von einzelnen Sachverhalten im Fokus der Arbeit der Steuerabteilung unseres Verbandes.

Die Leiterin unserer Steuerabteilung, Melanie Bethge, vertrat unseren Verband als Mitglied des Steuerfachausschusses auch auf der Ebene des GdW. Der GdW-Steuerfachausschuss tagte 2024 am 07.03., 04.06., 11.09. und 04.12.2024. Er beschäftigte sich vor allem mit folgenden Schwerpunktthemen der steuerlichen Interessenvertretung:

- Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz),
- Einführung der elektronischen Rechnung (E-Rechnung) ab 2025,
- Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung (Solarpaket I),
- Jahressteuergesetz 2024,
- viertes Bürokratieentlastungsgesetz.

Außerdem tauscht sich der GdW-Steuerfachausschuss in jeder Sitzung zu Einzelfragen bei Vermietungsgenossenschaften, zu Vorschlägen für Maßnahmen des (steuerlichen) Bürokratieabbaus und zu immobilien-spezifischen Prüfungsanfragen im Rahmen von Betriebsprüfungen aus.

Magdeburg, September 2025

Dr. Matthias Kuplich  
Verbandsdirektor

WP/StB Doreen Mottl  
Prüfungsdirektorin

# Das Jahr in Zahlen

Anzahl der Mitgliedsunternehmen:

**148**

---

Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen  
(inkl. für Dritte verwaltete Wohneinheiten):

**147.210**

---

Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> pro Monat:

**5,58**

---

Warmmiete in €/m<sup>2</sup> pro Monat:

**8,55**

---

Wohnungsfertigstellungen:

**153**

---

Investitionen in €:

**252.300.000**

---

Geplante Wohnungsfertigstellungen 2025:

**61**

---

# Bericht des Verbandsrats

des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

Der Verbandsrat des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. hat im Berichtszeitraum seine satzungsgemäßen Aufgaben wahrgenommen. Er ist Kontroll- und Beschlussorgan für die Verbandsarbeit und dem Verbandstag rechenschaftspflichtig. Zugleich berät er den Vorstand bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben und verlangt vom ihm Rechenschaft über seine Arbeit.

## 1. Klausurtagung

Nach der Neuwahl des Verbandsrats durch den Verbandstag am 20.09.2023 sowie der Neubestellung des Verbandsdirektors im selben Jahr war es der Wunsch aller Gremienmitglieder, eine gemeinsame Klausurtagung zusammen mit dem Vorstand durchzuführen. Sie fand am 22. und 23.02.2024 in Wanzleben (Börde) statt.

Im Mittelpunkt dieser Klausurtagung standen: eine umfassende Analyse der Mitgliederstruktur, eine Betrachtung der wirtschaftlichen Kennzahlen der Gesamtheit der Mitglieder auf Grundlage der Ergebnisse des betrieblichen Leistungsvergleichs und der Jahresstatistik, eine Untersuchung der Aufgaben und Ziele des Verbandes, die Analyse seiner Struktur und seines Aufbaus sowie die Entwicklung eines Leitbilds für die zukünftige Ausrichtung als „Kompetenzzentrum für genossenschaftliches Wohnen“ und die Verbesserung der Sichtbarkeit der wohnungsgenossenschaftlichen Themen. Dabei wurde auch intensiv über die wirtschaftliche Entwicklung des Verbandes diskutiert, insbesondere vor dem Hintergrund des Beitrags- und Gebührenaufkommens sowie der vom Verband wahrzunehmenden Aufgaben. Dazu wurden unterschiedlichste Beitrags- und Gebühren-

modelle geprüft sowie miteinander verglichen, um eine möglichst gerechte Beitrags- und Gebührenbelastung zu erzielen. Darüber hinaus wurden die Struktur und Organisation des Ehrenamts im Verband behandelt, speziell die Arbeit der Fachausschüsse und Arbeitskreise sowie die Zusammenarbeit mit dem VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.

## 2. Sitzungen

Der Verbandsrat tagte im Berichtsjahr 2024 regulär in fünf Sitzungen:

19.03.2024 in Magdeburg,  
13.05.2024 in Magdeburg,  
02.07.2024 in Werder (Havel),  
14.10.2024 in Halle (Saale),  
06.12.2024 in Magdeburg.

Die wesentlichen Inhalte der Sitzungen bezogen sich auf die Behandlung der aktuellen wohnungspolitischen Leitlinien sowie die jeweilige wohnungswirtschaftliche Lagebeurteilung im Verbandsgebiet. Der Verbandsrat ließ sich über die Arbeit des Verbandes und der Fachausschüsse berichten. Nachfolgend zur Klausurtagung befasste er sich unter anderem mehrfach mit verschiedenen Beitrags- und Gebührenmodellen und beauftragte daraufhin den Vorstand, eine neue Beitrags- und Gebührenordnung zu erarbeiten. Dieser Arbeitsauftrag war zudem von mehrfachen Hinweisen aus der Prüfung der Jahresabschlüsse vorausgegangener Geschäftsjahre geprägt, in denen wiederholt auf eine Unterdeckung besonders des Prüfungsbereichs hingewiesen worden war. Daneben informierte sich der Verbandsrat über die Personalstruktur des Interessen- und Prüfungsbereichs und beschloss einen aus den Aufgaben des Verbandes abgeleiteten Stellen-

und Strukturplan. Regelmäßig ließ sich der Verbandsrat vom Vorstand über die Entwicklung der Personalsituation und den Aufbau von Kapazitäten im Prüfungsbereich berichten. Satzungsgemäß wurden durch den Verbandsrat ebenfalls die Beitritte zu den Organisationen Initiative Wohnen.2050 e. V. sowie DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. beschlossen.

In seiner Sitzung am 02.07.2024 ließ sich der Verbandsrat vom Finanz- und Prüfungsausschuss über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses des Verbandes zum 31.12.2023 berichten. Ein Bericht über den Jahresabschluss zum 31.12.2024 erfolgte in der Sitzung am 07.07.2025.

Darüber hinaus stimmten sich der Vorsitzende des Verbandsrats und der Verbandsdirektor in monatlichen Jour fixes ab.

Eine gemeinsame Sitzung mit den Mitgliedern des Verbandsrats des VdW Sachsen-Anhalt zur Abstimmung und Fortentwicklung der Verbandsarbeit wurde am 19.03.2024 in Magdeburg durchgeführt.

### **3. Aufnahme neuer Mitglieder**

Satzungsgemäß hat der Verbandsrat in seiner Sitzung am 06.12.2024 die Aufnahme zweier neuer Mitglieder zum 01.01.2025 beschlossen: der WBSH Wohnraum Bau-Service Halle GmbH und der Elevion GmbH.

### **4. Einberufung des Verbandstags**

Der Verbandsrat rief im Berichtszeitraum satzungsgemäß über seinen Vorsitzenden den ordentlichen Verbandstag zum 04.09.2024 nach Magdeburg ein und fasste dazu in seiner Sitzung am 02.07.2024 die erforderlichen Beschlüsse.

Der Beschluss über die Einberufung des ordentlichen Verbandstags zum 03.09.2025 nach Magdeburg wurde in der Sitzung am 07.07.2025 gefasst.

### **5. Finanz- und Prüfungsausschuss**

Im Berichtszeitraum tagte der Finanz- und Prüfungsausschuss am 27.05.2024 und ließ sich zum Zwecke seiner Prüfung unter anderem den Jahresabschluss zum 31.12.2023 erläutern. Daran nahm ebenfalls der Vorstand teil. Alle Fragen wurden umfassend beantwortet, die Rechnungslegung, Bilanz sowie

Gewinn- und Verlustrechnung vollständig dargestellt. Im Anschluss berichtete er in seiner Sitzung am 02.07.2024 dem Verbandsrat und empfahl, auf der Mitgliederversammlung – neben der Beschlussempfehlung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und zur Deckung des Fehlbetrags des Geschäftsjahres 2023 – die Empfehlung zu geben, den Vorstand und den Verbandsrat für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

In der Sitzung am 06.12.2024 wählte der Verbandsrat die Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses neu, nachdem Jens Schneider und Barbara Schneider nach langjähriger Tätigkeit im Amt nicht mehr antraten. Der Verbandsrat bedankt sich zugleich für die intensive und verlässliche Wahrnehmung der Aufgaben. Neu gewählt wurden Antje Bitter und Guido Schwarzendahl.

Zur Erläuterung und Darstellung des Wirtschaftsplans 2025 und zur vorläufigen Rechnungslegung, Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 tagte der neu gewählte Finanz- und Prüfungsausschuss am 05.02.2025 in Magdeburg sowie zur Erläuterung und Darstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 am 02.06.2025 in Halle (Saale). Er informierte darüber in der Sitzung des Verbandsrats am 07.07.2025 in Werder (Havel) und empfahl, die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und Deckung des Fehlbetrags sowie zur Entlastung des Vorstands als auch des Verbandsrats für das Geschäftsjahr 2024 der Mitgliederversammlung am 03.09.2025 vorzulegen.

### **6. Danksagung**

Als Vorsitzender des Verbandsrats bedanke ich mich für das Engagement all seiner Mitglieder im Jahr 2024. Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Verbandes sowie allen Kolleginnen und Kollegen, die sich in und für die Gremien, besonders in den Fachausschüssen, ehrenamtlich einbringen.

Magdeburg, September 2025



Lutz Haake  
Vorsitzender des Verbandsrats

## Organe und Ausschüsse



**Lutz Haake**  
Vorsitzender  
Bau- und Wohnungsgenossen-  
schaft Halle-Merseburg e.G. (BWG)



**Oliver Hornemann**  
stellvertretender Vorsitzender  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Otto von Guericke eG



**Nicky Meißner**  
stellvertretender Vorsitzender  
Wohnungsgenossenschaft  
Dessau eG

# Mitglieder des Verbandsrats

des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.



**Antje Bitter**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Wittenberg eG



**Barbara Schneider**  
Wohnungsgenossenschaft  
„Aufbau“ Merseburg eG



**Detlef Gissendorf**  
Gemeinnützige Wohnungs-  
genossenschaft Gartenstadt-  
Kolonie-Reform eG



**Jens Schneider**  
Die Stadtfelder Wohnungs-  
genossenschaft eG



**Matthias Goldschmidt**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG



**Birthe Schütze**  
Wohnbau Theißen eG



**Sylke Lamontain**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
„Stadt Magdeburg von 1954“ eG



**Guido Schwarzendahl**  
Bauverein Halle & Leuna eG



**Christian Linde**  
Wernigeröder Wohnungsgenos-  
senschaft eG

**Finanz- und Prüfungsausschuss bis 2024:**

**Barbara Schneider**

Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG

**Jens Schneider**

Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG



**Hagen Ringström**  
Wohnungsbaugenossenschaft zu  
Staßfurt eG

**Neu ab 2024:**

**Antje Bitter**

Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG

**Guido Schwarzendahl**

Bauverein Halle & Leuna eG



**Lars Schirmer**  
Wohnungsbau-Genossenschaft  
„Altmark“ eG



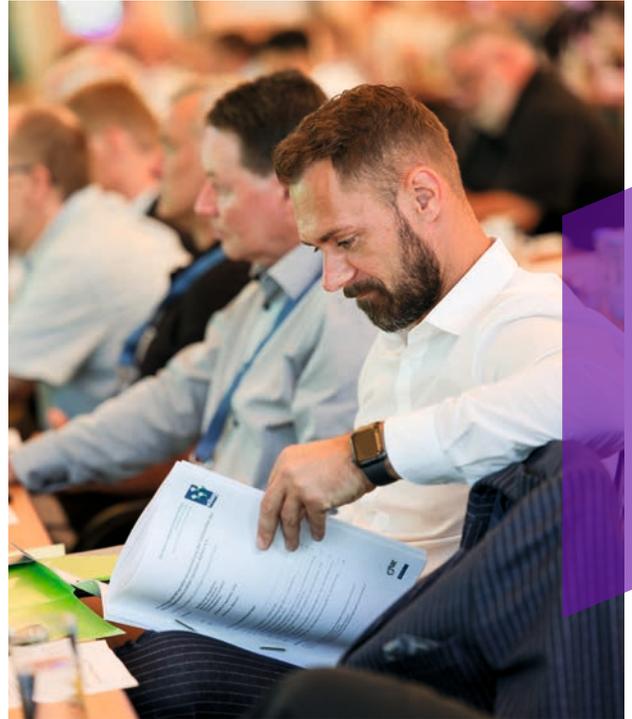
**Ringo Schmidt**  
Wohnungsgenossenschaft  
Tangermünde eG



# Verbandstag

4. September 2024 in Magdeburg





# Fachausschüsse

Gemeinsame Fachausschüsse des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

## Fachausschuss Bau und Technik

### Vorsitzender

Christian Linde  
Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG

### VdWg-Mitglieder

Karin Grasse (bis 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Wolfgang Möhner  
Wohnungsgenossenschaft Thale eG

Kerstin Oppermann (ab 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Florian Sakwerda  
Wohnungsverein Dessau eG

Jenny Strümpel (ab 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG

Michael Wermter  
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG

Michael Zawisla (bis 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG

Thomas Ziegenhardt (ab 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG

### VdW-Mitglieder

Steffen Appel  
GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Sven Fäth  
Wittenberger Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH

Jörg Gottschling  
Wohnungsbaugesellschaft Querfurt mbH

Lars Graefe  
Ascherslebener Gebäude- und Wohnungs-  
gesellschaft mbH

Karsten Heber (bis 2024)  
Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg

Ralf Hesse (ab 2024)  
Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft  
Wernigerode mbH

Thomas Kempf  
Blankenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Holger Köhncke  
Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH

Guido Kranz (ab 2024)  
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Patrick Moos  
Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH

Ines Müller (bis 2024)  
Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft  
Wernigerode mbH

Mike Rosner  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Bernd Schneeberg  
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen

Henning Staat  
Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH

### Termine und Schwerpunkte

#### 29.02.2024, Magdeburg, Themen u.a.

- Rückbetrachtung Fachtagung Bau/Technik
- Novellierung des Wärmeplanungsgesetzes
- Rahmenvereinbarung serielles Bauen
- Kommunale Wärmeplanung
- Veranstaltungsplanung 2024

#### 27.05.2024, Leipzig, Themen u.a.

- Hydraulischer Abgleich
- Heizungsinstallation in Objekten mit Gasetagenheizung
- Contracting und CO<sub>2</sub>-Kosten
- Serielles Bauen (Präsentation der Firma GOLDBECK)
- Exkursion zur Firma GOLDBECK

#### 20.08.2024, Huysburg, Themen u.a.

- Förderprogramme (KfW 459, Neubau im Niedrigpreissegment, Aufzugsprogramm 2024)
- Trinkwasserversorgung
- Firmenvorstellungen, u.a. Exkursion zur Niederlassung der Ed. Züblin AG in Magdeburg (2025)

# Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung

## Vorsitzender

Christian Märtens  
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH

## VdWg-Mitglieder

Antje Bitter  
Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG

Ingo Buchali (bis 2024)  
Wohnungsgenossenschaft Tangerhütte eG

Steffen Dietz (ab 2024)  
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Detlef Gissendorf  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie-Reform eG

Oliver Hornemann  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Lars Schirmer  
Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG

Nadja Suchland (ab 2024)  
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft  
Rimbecker Straße 2a Wernigerode eG

## VdW-Mitglieder

Isabell Albrecht  
Wohnungsbaugesellschaft Elbingerode mbH

Rando Gießmann  
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Thomas Girod  
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Petra Lose (ab 2024)  
GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Susann Schult  
Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

## Termine und Schwerpunkte

### 23.04.2024, Halle, Themen u.a.

- Nachbetrachtung Fachtagung „Personalentwicklung und Fachkräftesicherung“ am 13./14.03.2024
- Planung Azubitag 2024
- Integratives Arbeitsumfeld bei der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH
- Mitarbeitertauschbörse auf der Homepage der Verbände
- Bericht zum Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der AG Bildung und Personalentwicklung
- Mitarbeiter-Sharing – Anschlussprojekt RKW Sachsen-Anhalt GmbH Rationalisierungs- und Innovationszentrum (Auswertung der Umfrage und Bedarf)
- Kooperationsprojekt Ausbildung (Erfahrung, Bericht, Bedarf)

### 10.09.2024, Bitterfeld-Wolfen, Themen u.a.

- Firmenvorstellung: Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft (NEUBI), Bitterfeld-Wolfen
- Mitarbeitertauschbörse auf der Homepage der Verbände
- Planung Fachtagung „Personalentwicklung und Fachkräftesicherung“
- Planung Azubitag 2025
- Planung weiteres Vorgehen mit RKW (Aufbau Arbeitgeberkooperationen)
- Erfahrungsaustausch – Tarifverträge AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

# Fachausschuss Multimedia und innovative Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft

## Vorsitzender

Sven Breuel  
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

## VdWg-Mitglieder

Frank Adelsberger  
Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG

Karin Grasse  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Dr. Andreas Hartung  
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Steffen Mairose  
Allgemeine Wohnungsgenossenschaft  
Wolmirstedt eG

Dirk Neumann  
Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG

Henning Reuter  
Bauverein Halle & Leuna eG

## VdW-Mitglieder

Norbert Beck  
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Daniel Bierbach (ab 2024)  
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt

Marcel Kowalczyk  
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH  
Sangerhausen

Anne Lenz  
DWG Wohnungsbaugesellschaft Dessau mbH

Dirk Limprecht (ab 2024)  
Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Marco Lindner  
Städtische Wohnungsbau GmbH Schönebeck

Ralf Mettin  
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Peter Mühlbach  
GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

## Termine und Schwerpunkte

### 11.03.2024, Halle (Saale), Themen u.a.

- GdW-Rahmenverträge zur Glasfaser
- AAL (Ambient Assisted Living) im Geschosswohnungsbau
- Ausgestaltung einer VdW/VdWg-Verbandsumfrage zum Thema ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning)
- Datenschutzbetrachtung von Künstlicher Intelligenz (KI) und Auswirkungen des EU-U.S. Data Privacy Framework auf die Datenverarbeitung

### 12.09.2024, Leipzig, Themen u.a.

- gemeinsame Fachausschusssitzung der wohnungswirtschaftlichen Verbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen
- Firmenvorstellung: Dr. Klein Wowi Digital AG
- Ergebnisse der GdW-Software-Umfrage
- Aktuelles aus dem DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- ERP-Systeme
- Erfahrungs- und Meinungsaustausch: KI in der Wohnungswirtschaft

# Fachausschuss Recht

## Vorsitzender

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

## VdWg-Mitglieder

Wolfgang Berger  
Bauverein Halle & Leuna eG

Kerstin Liebau-Schlüfter  
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.

Uta Müller  
Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G.

Dirk Neumann  
Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG

Eve Pradel  
FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

Sandra Schwindack  
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Ulf Sokolowski  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

## Termine und Schwerpunkte

### 08.05.2024, Magdeburg, Themen u.a.

- Umgang mit den Selbsterklärungen nach den Preisbremsengesetzen
- Evaluierung der Landesbauordnung; Diskussion zum angedachten Gebäudetyp E
- Diskussion zum Gutachten von Prof. Stefan Leupertz zur Neuregelung der gesetzlichen Anforderungen an die anerkannten Regeln der Technik zur Vereinfachung des Bauens als zivilrechtliche Flankierung etwaiger Änderungen der Landesbauordnung, insbesondere Gebäudetyp E
- Sachstand verfassungsrechtliches Gutachten Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis „Privatnützigkeit von Wohnimmobilien“
- Vorbereitung des Dessau-Roßlauer Rechtstags am 25.09.2024
- Hohe Nachzahlungen bei Heizkosten: Wie verhalten sich die Kommunen?
- Ausweisung des CO<sub>2</sub>-Anteils in der Betriebskostenabrechnung
- Vertragsgestaltung bei Fernwärmeverträgen

## VdW-Mitglieder

Andreas Broneske  
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Tatjana Garvens-Jeß  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Steffen Gebhardt  
Wohnungswirtschaft Leuna GmbH

Beate Grebe  
Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH

Michael Große  
Wohnungsbaugesellschaft Zeitz mbH

Thomas Hoffmann  
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Marcel Kowalczyk  
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH  
Sangerhausen

Volker Tittel  
Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg

Kathrin Wieduwilt  
Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH

Eyck Zimmermann  
GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbe-  
immobilien Halle-Neustadt mbH

# Fachausschuss Wohnungswirtschaft, Betriebswirtschaft und Steuern

## Vorsitzender

Guido Schwarzendahl  
Bauverein Halle & Leuna eG

### Termine und Schwerpunkte

#### 18.04.2024, Magdeburg, Themen u.a.

- Preisvergleich Gas zu Fernwärme
- CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilung bei Fernwärme
- Fernwärmepreis und Ausweisung des Emissionsfaktors bei Fernwärme
- Selbsterklärung nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsegesetz – StromPBG) / § 22 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz – EWPBG)
- EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) – aktueller Stand und Umsetzung in nationale Gesetzgebung
- Novelle der Wärmelieferverordnung – Vorschlag des GdW für eine Kostengrenze für Wärmelieferung durch eine (virtuelle) Eigenlösung des Vermieters
- Bilanzierung rund ums Klima – Beschlussfassung der Konferenz der Prüfungsdirektoren zur Berichterstattung im Prüfungsbericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2023
- Neuer Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie) hinsichtlich Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD für kleine und mittelgroße kommunale und öffentliche Unternehmen
- Anhebung der Schwellenwerte für Größenklassen von Unternehmen

#### 29.10.2024, Halle (Saale), Themen u.a.

- Analyse der aktuellen Fernwärmepreise im regionalen Vergleich
- Evaluierung des Aufzugsprogramms 2024 des Landes Sachsen-Anhalt
- Solarpaket I – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und weitere Erleichterungen für die Nutzung von PV-Strom in Mehrfamilienhäusern sowie Umgang mit Balkonkraftwerken
- Coworking – Rahmenvereinbarung 2.0 mit der CoWorkLand (CWL)
- Anpassung der Postenbezeichnungen im Jahresabschluss infolge der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zum 31.12.2024

## VdWg-Mitglieder

Matthias Kunz  
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG

Sylke Lamontain (bis 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

Michael Martin (ab 2024)  
Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

Frank Prandzioch-Maratzki  
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.

Carsten Schulze  
Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG

Matthias Simeonow  
Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G.

Jens Thormeyer  
Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft eG

## VdW-Mitglieder

Simone Danz  
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Katja Günther (bis 2024)  
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen

Daniel Herrmann  
Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH

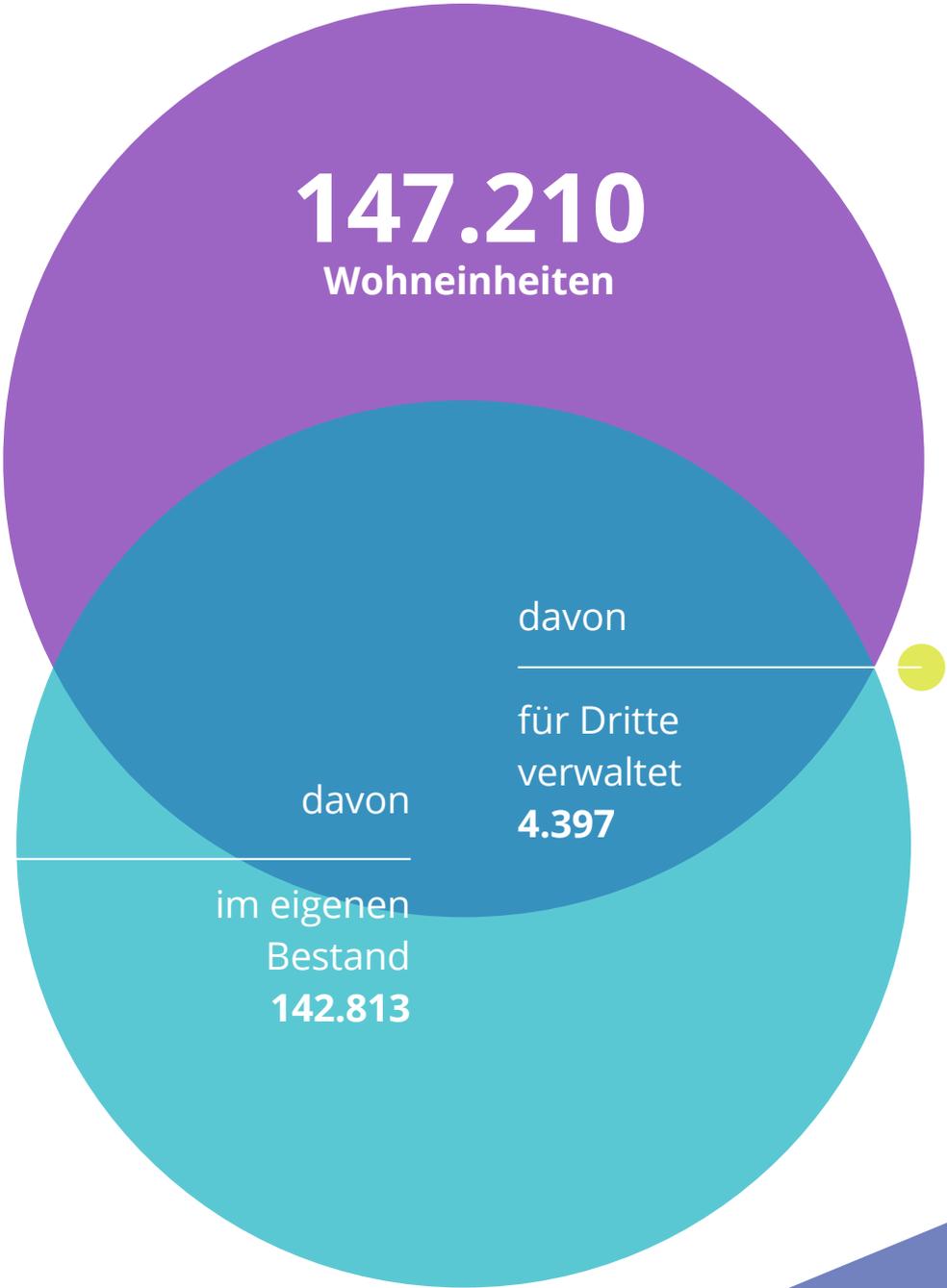
Dirk Limprecht  
Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Steffen Mairose  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Wefensleben

Andrea Marquardt  
WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand Sachsen-Anhalt GmbH

Anja Mulkau (ab 2024)  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

# Wohneinheiten des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.



# Mitglieder

des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

## Wohnungsgenossenschaften, Energiegenossenschaft, Tochterunternehmen und verbundene Unternehmen nach Gründungsdatum

### **WG – Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG**

Magdeburg, Gründung 27. Februar 1893

### **Wohnungsbaugenossenschaft Stendal 1893 eG**

Hansestadt Stendal, Gründung 15. März 1893

### **Wohnungsgenossenschaft „Bauverein Zerbst“ eG**

Zerbst/Anhalt, Gründung 4. August 1908

### **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie-Reform eG**

Magdeburg, Gründung 4. Januar 1909

### **Bauverein Halle & Leuna eG**

Halle (Saale), Gründung 24. Oktober 1910

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Halle eG**

Halle (Saale), Gründung 13. April 1918

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Rimbecker Straße 2a Wernigerode eG**

Wernigerode, Gründung 21. Juni 1919

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Blankenburg eG**

Blankenburg, Gründung 27. Februar 1921

### **Gemeinnützige Schönebecker Wohnungsbaugenossenschaft e.G.**

Schönebeck (Elbe), Gründung 6. Mai 1921

### **Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG**

Halberstadt, Gründung 31. Juli 1921

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ eG**

Halle (Saale), Gründung 14. Dezember 1921

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G.**

Bitterfeld-Wolfen, Gründung 3. Juni 1924

### **Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G.**

Bitterfeld-Wolfen, Gründung 30. November 1924

### **MISPAG Wohnungsbaugenossenschaft Salzwedel eG**

Hansestadt Salzwedel, Gründung 23. Dezember 1924

### **Wohnungsgenossenschaft Gesundbrunnen Halle eG**

Halle (Saale), Gründung 10. Juni 1925

### **Wohnungsgenossenschaft Lützen eG**

Lützen, Gründung 29. September 1926

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG Gardelegen**

Gardelegen, Gründung 27. November 1926

### **Wohnungsgenossenschaft Holzweißig eG**

Bitterfeld-Wolfen, Gründung 8. April 1927

### **Bau- und Siedlungsgenossenschaft Gommern eG**

Gommern, Gründung 1. Dezember 1927

### **Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Thale eG**

Thale, Gründung 4. Mai 1928

### **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Stendal eG**

Hansestadt Stendal, Gründung 7. Juli 1928

### **Wohnungsgenossenschaft Halle-Süd e.G.**

Halle (Saale), Gründung 4. November 1929

### **Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG**

Staßfurt, Gründung 1. Januar 1954

### **Wohnungsgenossenschaft Dessau eG**

Dessau-Roßlau, Gründung 7. April 1954

### **Wohnungsverein Dessau eG**

Dessau-Roßlau, Gründung 10. April 1954

### **Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG**

Zeitz, Gründung 20. April 1954

### **Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Burg, Gründung 25. April 1954

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

Halle (Saale), Gründung 27. April 1954

- Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Salzwedel“ eG**  
Hansestadt Salzwedel, Gründung 29. April 1954
- Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG**  
Zeitz, Gründung 6. Mai 1954
- Wohnungsgenossenschaft Röblingen eG**  
Seegebiet Mansfelder Land, Gründung 8. Mai 1954
- Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG**  
Hansestadt Stendal, Gründung 14. Mai 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG**  
Schönebeck (Elbe), Gründung 17. Mai 1954
- Wohnungsgenossenschaft Einheit Calbe eG**  
Calbe (Saale), Gründung 18. Mai 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G.**  
Halle (Saale), Gründung 21. Mai 1954
- Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG**  
Wernigerode, Gründung 28. Mai 1954
- Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG**  
Halle (Saale), Gründung 6. Juni 1954
- Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG**  
Dessau-Roßlau, Gründung 26. Juni 1954
- Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.**  
Hettstedt, Gründung 1. Juli 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG**  
Magdeburg, Gründung 5. Juli 1954
- Wohnungsgenossenschaft Thale eG**  
Thale, Gründung 12. Juli 1954
- MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg**  
Magdeburg, Gründung 29. Juli 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.**  
Sangerhausen, Gründung 1. August 1954
- Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
Genthin, Gründung 3. August 1954
- WGO Wohnungsgenossenschaft Osterburg e.G.**  
Osterburg, Gründung 3. August 1954
- Wohnungsgenossenschaft Blankenburg e.G.**  
Blankenburg, Gründung 9. August 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG**  
Lutherstadt Wittenberg, Gründung 15. August 1954
- Köthener Wohnstätten e.G.**  
Köthen, Gründung 16. September 1954
- Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG**  
Magdeburg, Gründung 4. Oktober 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ e.G.**  
Zerbst/Anhalt, Gründung 16. Oktober 1954
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG**  
Halle (Saale), Gründung 22. November 1954
- Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ e.G.**  
Braunsbedra, Gründung 16. Dezember 1954
- Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG**  
Magdeburg, Gründung 23. Januar 1955
- Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG**  
Oschersleben, Gründung 5. Dezember 1955
- Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ eG Aschersleben**  
Aschersleben, Gründung 24. Dezember 1955
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Gommern eG**  
Gommern, Gründung 1. Februar 1956
- Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ eG**  
Magdeburg, Gründung 14. Juni 1956
- Wohnungsbaugenossenschaft Naumburg e.G.**  
Naumburg, Gründung 11. August 1956
- Wohnungsgenossenschaft Bernburg eG**  
Bernburg (Saale), Gründung 26. September 1956
- Ilsenburger Wohnungsgenossenschaft eG**  
Ilsenburg, Gründung 6. November 1956
- Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG**  
Merseburg, Gründung 30. November 1956
- Wohnungsgenossenschaft „Frohe Zukunft“ Hohenmölsen eG**  
Hohenmölsen, Gründung 5. Dezember 1956
- Wohnungsgenossenschaft „Neue Heimat“ eG**  
Harbke, Gründung 28. Januar 1957
- Wohnungsbaugenossenschaft „Roland“ Haldensleben eG**  
Haldensleben, Gründung 22. März 1957
- Wohnbau Theißen eG**  
Zeitz, Gründung 9. April 1957
- Wohnungsgenossenschaft Tangermünde eG**  
Tangermünde, Gründung 11. Juni 1957
- Wohnungsgenossenschaft „Glück Auf“ eG**  
Langenbogen, Gründung 25. Juni 1957
- Wohnungsgenossenschaft Landsberg eG**  
Landsberg, Gründung 25. Juni 1957
- Wohnungsgenossenschaft Unstruttal eG**  
Freyburg (Unstrut), Gründung 29. Juni 1957

**Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG**

Quedlinburg, Gründung 2. Juli 1957

**Wohnungsgenossenschaft Annaburg-Prettin e.G.**

Annaburg, Gründung 4. Juli 1957

**Wohnungsgenossenschaft Bitterfeld e. G.**

Bitterfeld-Wolfen, Gründung 8. Juli 1957

**Wohnungsgenossenschaft „Vorwärts“ eG  
Seehausen/Börde**

Wanzleben-Börde, Gründung 9. Juli 1957

**Wohnungsgenossenschaft Hadmersleben eG**

Oschersleben (Bode), Gründung 26. Juli 1957

**Wohnungsgenossenschaft Gräfenhainichen eG**

Gräfenhainichen, Gründung 2. August 1957

**Wohnungsbaugenossenschaft Klötze eG**

Klötze, Gründung 4. August 1957

**Wohnungsgenossenschaft Aken e.G.**

Aken, Gründung 5. September 1957

**Wohnungsgenossenschaft „Elbeland“ Elster e.G.**

Zahna-Elster, Gründung 5. September 1957

**Wohnungsgenossenschaft Wanzleben eG**

Wanzleben-Börde, Gründung 9. September 1957

**Wohnungsbaugenossenschaft Güsten e.G.**

Güsten, Gründung 11. September 1957

**Wohnungsgenossenschaft Seehausen/Altmark eG**

Seehausen, Gründung 14. September 1957

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ eG Allstedt**

Allstedt, Gründung 20. September 1957

**Allgemeine Wohnungsgenossenschaft eG  
Coswig (Anhalt)**

Coswig, Gründung 25. September 1957

**Wohnungsbaugenossenschaft Schraplau e.G.**

Schraplau, Gründung 25. September 1957

**Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft  
Harzgerode eG**

Harzgerode, Gründung 7. Oktober 1957

**Wohnungsgenossenschaft „Glück auf“  
Elbingerode eG**

Oberharz am Brocken, Gründung 26. März 1958

**Wohnungsgenossenschaft Tangerhütte eG**

Tangerhütte, Gründung 22. April 1958

**Wohnungsgenossenschaft Jessen eG**

Jessen (Elster), Gründung 16. Mai 1958

**Wohnungsgenossenschaft „Petersberg“ eG**

Kalbe (Milde), Gründung 23. Juni 1958

**Wohnungsgenossenschaft Eilsleben eG**

Eilsleben, Gründung 24. Juni 1958

**Wohnungsgenossenschaft Gardelegen e.G.**

Hansestadt Gardelegen, Gründung 30. Juni 1958

**Wohnungsgenossenschaft „Florian Geyer“ eG**

Osterwieck, Gründung 6. Juli 1958

**Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmir-  
stedt eG**

Wolmirstedt, Gründung 15. Juli 1958

**Wohnungsbau-Genossenschaft Querfurt e. G.**

Querfurt, Gründung 16. Juli 1958

**Havelberger Wohnungsgenossenschaft  
„Solidarität“ eG**

Hansestadt Havelberg, Gründung 29. Oktober 1958

**Arbeiterwohnungsgenossenschaft „Frohe  
Zukunft“ Niederndodeleben eG**

Hohe Börde, Gründung 1. Januar 1959

**Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Gerwisch  
1. Mai eG**

Biederitz, Gründung 1. Mai 1959

**Wohnungsgenossenschaft Roßla eG**

Südharz, Gründung 8. Januar 1960

**Wohnungsgenossenschaft Frieden Nebra e.G.**

Nebra, Gründung 4. April 1960

**Wohnungsgenossenschaft „Neue Heimat“ eG**

Diesdorf, Gründung 18. Mai 1960

**Wohnungsgenossenschaft „Waldfrieden“  
Loitsche eG**

Loitsche-Heinrichsberg, Gründung 1. Dezember 1960

**Baugenossenschaft Bismark-Altmark e.G.**

Bismark, Gründung 15. Dezember 1960

**Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft e.G.  
(HaNeuer Wohnen)**

Halle (Saale), Gründung 5. Mai 1972

**Wohnungsbaugenossenschaft Weißfels/Saale eG**

Weißfels, Gründung 1. Mai 1980

**Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt  
Eisleben e.G.**

Lutherstadt Eisleben, Gründung 4. Mai 1992

**Immobilien GmbH Bernburg**

Bernburg (Saale), Gründung 24. April 1995

**Wohnungsgenossenschaft Magdeburg 1995 eG**  
Magdeburg, Gründung 25. April 1995

**WG Wohnungsgenossenschaft Halle-Trotha e.G.**  
Halle (Saale), Gründung 17. Dezember 1996

**Otto von Guericke Immobilien GmbH**  
Magdeburg, Gründung 4. Februar 1997

**Wohnungsgenossenschaft Schillerstraße e.G.**  
Dessau-Roßlau, Gründung 22. Mai 1997

**DOMICIL Energiepartner GmbH**  
Halberstadt, Gründung 17. März 2003

**DLS – Immobilien GmbH**  
Magdeburg, Gründung 2. März 2005

**Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche  
Dienstleistungen Wittenberg mbH -WDW-**  
Lutherstadt Wittenberg, Gründung  
28. September 2005

**AWG Immobilien GmbH**  
Wolmirstedt, Gründung 13. Februar 2006

**FROHE ZUKUNFT Service GmbH**  
Halle (Saale), Gründung 12. Oktober 2006

**Immobilien Gartenstadt-Kolonie Service GmbH**  
Magdeburg, Gründung 4. April 2008

**Energienetzwerk „Ostfalen“ eG**  
Barleben, Gründung 9. Juli 2010

**Vitopia eG**  
Magdeburg, Gründung 12. August 2010

**Wohngebiet Lerchenberg Entwässerungs-  
gesellschaft mbH – WLEG**  
Lutherstadt Wittenberg, Gründung 12. April 2012

**MWG-Service GmbH**  
Magdeburg, Gründung 12. Januar 2017

**DL Bauhof GmbH**  
Magdeburg, Gründung 7. Dezember 2017

**BWG Service GmbH**  
Halle (Saale), Gründung 17. Dezember 2017

**Die Stadtfelder Service GmbH**  
Magdeburg, Gründung 25. Juni 2020

**WSH Wohnraum Bau-Service Halle GmbH**  
Halle (Saale), Gründung 7. Mai 2024

## Assoziierte Mitglieder

**Aareal Bank AG**

**Aareon Deutschland GmbH**

**Avacon Natur GmbH**

**B&O Bau GmbH**

**BBT Treuhandstelle des Verbandes  
Berliner und Brandenburgischer Wohnungs-  
unternehmen GmbH**

**CAPAROL Farben Lacke Bautenschutz GmbH /  
DAW SE (bis 31.12.2024)**

**DKB Deutsche Kreditbank AG**

**Domus Steuerberatungs-AG Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft**

**E.ON Energie Deutschland GmbH**

**Elevion Group (seit 01.01.2025)**

**Finanz- und Wirtschaftsberatung  
Dr. Winkler GmbH**

**GETEC Wärme & Effizienz GmbH**

**Investitionsbank Sachsen-Anhalt**

**Ista SE**

**MDCC Magdeburg-City-Com GmbH**

**Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG**

**MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH**

**Öffentliche Versicherungen Sachsen-Anhalt**

**Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG**

**Stadtwerke Halle GmbH / EVH GmbH**

**Stadtwerke Schönebeck GmbH – SWS**

**Techem Energy Service GmbH**

**Tele Columbus AG**

**Telekom Deutschland GmbH**

**Vodafone Deutschland GmbH**

**WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand  
Sachsen-Anhalt GmbH**

(Stand: 01.01.2025)

# Bilanz

des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.  
zum 31. Dezember 2024

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.137,00 €	4.403,00 €
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung		230.897,00 €	265.662,00 €
III. Finanzanlagen Beteiligungen		76.693,78 €	76.693,78 €
		315.727,78 €	346.758,78 €
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte Noch nicht abgerechnete Prüfungsleistungen		352.784,00 €	490.824,00 €
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Prüfungs- und Steuer- beratungstätigkeit, Verbandsbeiträgen und Seminargebühren	122.046,04 €		145.459,65 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	22.926,58 €		5.077,76 €
		144.972,62 €	150.537,41 €
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.302.218,92 €	3.330.585,24 €
		3.799.975,54 €	3.971.946,65 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.165,89 €	39.336,83 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>4.139.869,21 €</b>	<b>4.358.042,26 €</b>

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Andere Gewinnrücklagen	980.384,02 €	980.384,02 €
2. Gewinnvortrag	2.410.519,47 €	2.508.488,96 €
3. Jahresfehlbetrag	-20.655,30 €	-97.969,49 €
	3.370.248,19 €	3.390.903,49 €
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	294.940,00 €	302.055,02 €
2. Sonstige Rückstellungen	98.066,48 €	212.423,37 €
	393.006,48 €	514.478,39 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 200.800,00 € (Vorjahr: 258.000,00 €)	200.800,00 €	258.000,00 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 85.280,29 € (Vorjahr: 130.178,40 €)	85.280,29 €	130.178,40 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 83.961,67 € (Vorjahr: 55.617,12 €) davon aus Steuern: 49.445,16 € (Vorjahr: 49.708,40 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.901,80 € (Vorjahr: 3.119,04 €)	83.961,67 €	55.617,12 €
	370.041,96 €	443.795,52 €
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.572,58 €	8.864,86 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.139.869,21 €</b>	<b>4.358.042,26 €</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	01.01.- 31.12.2024	01.01.-31.12.2023
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Prüfungs- und Steuerberatungsgebühren	1.813.240,00 €	1.494.287,50 €
b) aus Verbandsbeiträgen	716.052,25 €	718.675,50 €
c) aus Schulungen und Seminaren	315.865,00 €	293.260,00 €
d) aus Ausstellergebühren	42.000,00 €	36.500,00 €
<b>2. Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Prüfungsleistungen</b>	-138.040,00 €	187.188,00 €
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	98.194,85 €	74.258,13 €
<b>4. Aufwendungen</b>		
a) für Verbandsbeiträge GdW	204.316,56 €	197.257,01 €
b) für Prüfungsleistungen Dritter	130.758,75 €	255.806,25 €
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>2.512.236,79 €</b>	<b>2.351.105,87 €</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	1.471.520,74 €	1.444.099,63 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	309.464,13 €	486.775,62 €
davon für Altersversorgung	(44.976,67 €)	(223.368,13 €)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	80.213,57 €	63.743,45 €
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	999.889,64 €	773.662,17 €
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	312.000,00 €	312.000,00 €
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	71.843,69 €	61.293,01 €
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	6.348,00 €	4.683,50 €
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	49.374,00 €	49.374,00 €
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-20.729,60 €</b>	<b>-97.939,49 €</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	-74,30 €	30,00 €
<b>15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-20.655,30 €</b>	<b>-97.969,49 €</b>

# Bestätigungsvermerk

## des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Verband unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Verbandes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise,

ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Verband seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 16.05.2025

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
gez. Esser  
Wirtschaftsprüferin

Hannover, den 16.05.2025

Als beauftragter Prüfer  
gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

# Zusammenarbeit

Mitgliedschaften, Kooperationen und Beteiligungen  
des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

Der VdWg ist Mitglied in verschiedenen Vereinen. Gemeinsam mit den Kooperationspartnern wird Wissen gebündelt und zum Nutzen der Mitglieder bereitgestellt.

Unverzichtbar ist dabei die Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. bei bundesweiten oder europäischen Themen der Wohnungswirtschaft. Für die Ausgestaltung moderner und zukunftsgerichteter Arbeitsverhältnisse gehört der AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. zu den maßgeblichen Partnern für den VdWg und viele seiner Mitglieder.

Daneben unterhält der VdWg Kontakte zu und Kooperationen mit Wissenschaft und Forschung, insbesondere auch der Genossenschaftsforschung.

## Mitgliedschaften

### **AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**

Peter-Müller-Straße 16  
40468 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 961 3-50  
E-Mail: kontakt@agv-online.de  
www.agv-online.de

### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: (030) 824 03-0  
E-Mail: mail@gdw.de  
www.gdw.de

### **GFGK Gesellschaft zur Förderung der Genossenschafts- und Kooperations- forschung Halle-Wittenberg e. V.**

c/o FPV Halle  
Karl-Liebknecht-Straße 10  
06114 Halle (Saale)  
Telefon: (0345) 388 790  
E-Mail: info@fpv-halle.de  
www.gfgk.de

### **Initiative Wohnen.2050 e. V.**

Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Telefon: (069) 678 674-1280  
E-Mail: info@iw2050.de  
www.iw2050.de

### **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.**

Innere Kanalstraße 69  
50823 Köln  
Telefon: (0221) 579 89-0  
E-Mail: public@deswos.de  
www.deswos.de

## Kooperation

### **IU Internationale Hochschule – Duales Studium**

Standort Braunschweig  
Böcklerstraße 30  
38102 Braunschweig  
Telefon: (0531) 283 416-10  
E-Mail: braunschweig-dualesstudium@iu.org  
www.iu-dualesstudium.de

## Beteiligung

Die WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand Sachsen-Anhalt GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. und unterstützt seit 1992 die Mitgliedsunternehmen beider Verbände bei der Suche nach bedarfsgerechten Versicherungs- und Finanzierungslösungen.

### **WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand Sachsen-Anhalt GmbH**

Olvenstedter Straße 66  
39108 Magdeburg  
Telefon: (0391) 744 20-0  
E-Mail: info@wsa-md.de  
www.wsa-md.de

# Mitarbeit in den Organen und Gremien von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien- unternehmen e.V. sowie AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

## GdW

### **Mitglieder des GdW-Verbandsrats:**

Lutz Haake,  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-  
Merseburg e.G. (BWG)  
Guido Schwarzendahl,  
Bauverein Halle & Leuna eG

### **Delegierte des VdWg zum GdW-Verbandstag:**

Antje Bitter,  
Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG  
Detlef Gissendorf,  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Gartenstadt-Kolonie-Reform eG  
Oliver Hornemann,  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG  
Sylke Lamontain,  
Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg  
von 1954“ eG  
Nicky Meißner,  
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG  
Hagen Ringström,  
Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG  
Ringo Schmidt,  
Wohnungsgenossenschaft Tangermünde eG

### **Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungs- genossenschaften:**

Lutz Haake,  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-  
Merseburg e.G. (BWG)  
Sylke Lamontain,  
Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg  
von 1954“ eG  
Nicky Meißner,  
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG  
Guido Schwarzendahl,  
Bauverein Halle & Leuna eG

### **Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung:**

Dr. Andreas Hartung,  
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg  
Matthias Kirchner,  
FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

### **Fachausschuss Betriebliche Bildung und Personalentwicklung:**

Detlef Gissendorf,  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Gartenstadt-Kolonie-Reform eG

### **Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung:**

Guido Schwarzendahl,  
Bauverein Halle & Leuna eG

### **Fachausschuss Technik, Planung, Energie:**

Christian Linde,  
Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG

**Fachausschuss Recht:**

Frank Philipp,  
Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.

**Fachausschuss Steuern:**

Melanie Bethge,  
Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.

**Fachausschuss Rechnungslegung  
und Finanzierung:**

Jörg Koßmann,  
Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG  
(seit 2024)

**AGV****Mitglieder des Verbandsausschusses  
(für den Wahlbezirk IX – Sachsen-Anhalt):**

Oliver Hornemann,  
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG  
Lars Schirmer,  
Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG

## Impressum

### Herausgeber:

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

Telefon: (0391) 744 17-0

Telefax: (0391) 744 17-99

E-Mail: [info@vdwg-lsa.de](mailto:info@vdwg-lsa.de)

[www.zukunft-wohnen-lsa.de](http://www.zukunft-wohnen-lsa.de)

### Abbildungen:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G. (BWG) (S. 36), Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG, Foto-Könitz (S. 36), Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth, Privatarchiv (S. 9), Familie Borrmann, Privatarchiv (S. 26, 29), FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG, Archiv (S. 11), FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG (S. 37), Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bitterfeld e.G., Archiv (S. 8, 32), HW FREIHEIT eG, Archiv (S.13), HW FREIHEIT eG, Paul Kramer, Martin Patze (S. 39), Markus Scholz (S. 5, 17, 18/19, 20, 21, 23, 24/25, 28, 29, 30/31, 33, 34, 35), MISPAG Wohnungsbaugenossenschaft Salzwedel eG, Archiv (S. 6/7, 8, 10, 22, 23), MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Archiv (S. 17), MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg (S. 37), Viktoria Kühne (S. 54, 55), Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG, Archiv (S. 17), Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG (S. 38), WGO Wohnungsgenossenschaft Osterburg e.G. (S. 40), Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG, Archiv (S. 14), Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG (S. 38), Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G. (S. 38), Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG, Archiv (S. 12), Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG (S. 39), Wohnungsbaugenossenschaft Greppin e.G., Archiv (S. 15, 27), Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg (S. 37), Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG (S. 40), Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ e.G. (S. 38), Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G., Archiv (S. 17), Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G. (S. 40), Wohnungsgenossenschaft Röblingen eG, Archiv (S. 14), Wohnungsgenossenschaft Röblingen eG (S. 40), Wohnungsverein Dessau eG (Archiv) (S. 16), Wohnungsverein Dessau eG (S. 40), Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG, Archiv (S. 12), Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG (S. 40)

### Redaktion:

Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor  
WP/StB Doreen Mottl, Prüfungsdirektorin

### Gestaltung:

Angela Schubert & Jo Schaller, Halle (Saale)

### Text:

Cathrin Günzel, Leipzig  
Dr. phil. Enrico Ruge Hochmuth, Leipzig

### Druck:

Impress Druckerei Halbritter KG, Halle (Saale)

Das für diese Broschüre verwendete Papier wurde ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt.

Für personenbezogene Substantive oder Pronomen wird das generische Maskulinum verwendet. Diese Entscheidung hat ausschließlich redaktionelle Gründe und impliziert keine Benachteiligung oder Wertung anderer Geschlechteridentitäten.

© 2025, Alle Rechte beim VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Zukunft  
braucht  
Zusammenhalt

**Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.**

Breiter Weg 261

39104 Magdeburg

Telefon: (0391) 744 17-0

Telefax: (0391) 744 17-99

E-Mail: [info@vdwg-lsa.de](mailto:info@vdwg-lsa.de)