

STADT BERNBURG (SAALE)

Die Oberbürgermeisterin



Beschlussvorlage 0328/26

Jahresabschluss 2025 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH

Allgemeine Informationen

Datum	12.06.2026	Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Amt	Rechtsamt	Aufgestellt von	Elstermann, Nelli
Aktenzeichen	31 10/1	Beschlusskontrolle	07.09.2026

Mitzeichnung

Name	Amt	Name	Amt
Ost, Christine Leiterin Rechtsamt	Rechtsamt		

Dr. Silvia Ristow
Oberbürgermeisterin

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Ja	Nein	Enthaltungen	Änderung
Haushalts- und Finanzausschuss	18.08.2026				
Hauptausschuss	18.08.2026				
Stadtrat	20.08.2026				

Finanzielle Auswirkungen

Ja ☒	Nein ☐
--	-------------------------------

Erläuterungen

Gewinnausschüttung an die Stadt in Höhe von 100.000,00 €.

1. Inhaltsangabe

Die Stadt Bernburg (Saale) ist alleinige Gesellschafterin der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG). Die BWG schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einer Bilanzsumme in Höhe von rund 90.156 T€ und einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.133 T€. Für die erforderlichen Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2025 und zur Entlastung des Aufsichtsrates holt die Oberbürgermeisterin als Vertreterin der Stadt ein Votum des Stadtrates ein.

2. Begründung

Gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der BWG stellt die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss fest, beschließt über die Ergebnisverwendung und über die Entlastung des Aufsichtsrates.

Gemäß § 131 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vertritt die Oberbürgermeisterin die Stadt in der Gesellschafterversammlung der BWG. Für die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2025 holt die Oberbürgermeisterin ein Votum des Stadtrates ein.

Prüfung und Feststellung Jahresabschluss. Der Jahresabschluss wurde zum dreizehnten Mal in Folge durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, geprüft. Mit Datum vom 21.05.2026 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.¹ Gemäß Beteiligungsrichtlinie der Stadt, zu deren Anwendung sich die Gesellschaft verpflichtet hat, hat nach drei aufeinanderfolgenden Jahren bei dem gleichen Wirtschaftsprüfer, ein Wechsel des Prüfungsleiters (interne Rotation) zu erfolgen.

Im Jahr 2024 fand letztmalig ein Prüfungsleiterwechsel statt.

Der Prüfbericht zum Jahresabschluss mit Stichtag 31.12.2025 testiert der Geschäftsführung eine zutreffende Darstellung der Lage der Gesellschaft und der Chancen und Risiken ihrer

¹ Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der BWG, S. 28-32.

zukünftigen Entwicklung. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft.² Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB führte die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungsinstrumentariums und der Geschäftsführertätigkeit ergab keine Beanstandungen.³

Wirtschaftliche Entwicklung 2025

Bestand. Die Gesellschaft verwaltete im zurückliegenden Geschäftsjahr hauptgeschäftlich 3.267 Wohnungen (Vorjahr: 3.316), 51 Gewerbeeinheiten⁴ (Vorjahr: 53), darüber hinaus 1.045 Stellplätze⁵ (Vorjahr: 1.024), 184 Mietgaragen (Vorjahr: 210), 281 Pachtverträge (Vorjahr: 414) und 6 Flächennutzungsverträge (Vorjahr: 6).

Für andere Eigentümer verwaltete die BWG zum Stichtag 31.12.2025 36 Wohnungen (Vorjahr: 36), 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 4), 6 Garagen und Stellplätze (Vorjahr: 6).

Die Anzahl der Wohnungen vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um 49 Wohneinheiten vor allem durch Rückbaumaßnahmen (38 Wohneinheiten), Verkäufe (10 Wohneinheiten) und Umnutzung einer Gewerbeeinheit zur Wohneinheit.

Bewirtschaftete Einheiten	2026	2024	2023
Wohnungen gesamt	3.267	3.316	3.347
davon leer	247	272	307
Leerstand (in %)	7,6	8,2	9,2

Leerstand. Die Leerstandsquote betrug 7,6 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % bzw. 25 Wohnungen gesunken.

Jahr	Leerstand (in %)
2025	7,6 %
2024	8,2 %
2023	9,2 %
2022	8,4 %
2021	10,3 %
2020	11,6 %
2019	10,9 %
2018	11,3 %

Leer gezogene Wohnungen für geplanten Abriss: 31 Wohneinheiten (Vorjahr: 69 Wohneinheiten) und für geplante Verkäufe unwirtschaftlicher Immobilien: 11 Wohneinheiten (Vorjahr: 17 Wohneinheiten) machen insgesamt 17 % des Leerstandes aus. Der strukturelle Leerstand steigt um 26 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr, entgegen einer Abnahme des geplanten Leerstandes um 51 Wohneinheiten.

² Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der BWG, S. 28.

³ Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der BWG, S. 27.

⁴ Darunter 3 Antennenanlagen und 4 vermietete Dachflächen für Photovoltaikanlagen.

⁵ Darunter 216 Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren.

1. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Gewinn i. H. v. 1.133 T€ (Vorjahr: - 251 T€), der um 1.034 T€ besser als geplant ausfällt. Das Ergebnis ist insbesondere auf um rund 460 T€ geringere Instandhaltungsaufwendungen als geplant zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde diese Entwicklung des Jahresergebnisses vor allem durch geringere Instandhaltungsaufwendungen (655 T€), höhere Zuschreibungen (388 T€), höhere Erträge aus Fördermitteln (341 T€), höhere Istmieten (283 T€) und höhere Versicherungserstattungen (121 T€) beeinflusst, bei gleichzeitig geringeren Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen (190 T€) und höheren Personalaufwendungen (187 T€).

Für Instandhaltung an Wohngebäuden wurden im Geschäftsjahr 2025 4.591 T€ (Vorjahr: 5.245 T€) aufgebracht. Das entspricht einem Durchschnittssatz von ca. 23,08 €/m² bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 24,59 €/m²). Darüber hinaus wurden 1.859 T€ (Vorjahr: 5.003 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen an Gebäuden aufgewendet.

Umsatzerlöse.

Angaben (in T€)	2025		2024		2023		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2025/2024	WiPlan/Ist 2025
Umsatzerlöse	18.850	18.637	17.800	17.759	18.354	19.421	+ 1.050	+ 213

Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

a)	Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit: Vermietung und Verpachtung, Umlagen für Betriebskosten abzüglich Erlösschmälerungen	18.439 T€
b)	Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	90 T€
c)	Betreuungstätigkeit	10 T€
d)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	310 T€

Zu a): Insgesamt erhöhen sich die Erlöse aus dem Kerngeschäft (Bewirtschaftungstätigkeit) im Vergleich zum Vorjahr um 962 T€. Die Erhöhung resultiert aus gestiegenen Istmieten⁶ (+ 283 T€) und erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (+ 679 T€).

Zu b): Im Berichtsjahr wurden zwei zum Verkauf vorgesehene Objekte⁷ aus dem Umlaufvermögen verkauft (90 T€, Vorjahr: 0 €). Darüber hinaus wurden das im Anlagevermögen ausgewiesene bebaute Grundstück Breite Str. 33 sowie eine Teilfläche vom Grundstück Fährgrasse 15 veräußert.

Zu c): Die Erlöse der Privaten Hausverwaltung (10 T€) verändern sich kaum. Der Aufsichtsrat beschloss im Oktober 2018 die Einstellung der Abteilung Private Wohnungsverwaltung nach Auslaufen der jeweiligen Verträge.

Sonstige betriebliche Erträge. Als größte Positionen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zu verzeichnen: Fördermittel (vgl. unter 4.), Zuschreibungen, Versicherungserstattungen, Anlagenverkäufe, Auflösung Sonderposten Investitionszulage und sonstige Gründe

⁶ Sollmiete abzüglich Erlösschmälerung. Sollmiete der Wohnungen zum 31.12.2025: 5,29 m², 31.12.2024: 5,20 €/m², 31.12.2023: 5,04 €/m².

⁷ Markt 12/13 und Annenstraße 27.

(Weiterberechnung an Mieter).

Angaben (in T€)	2025		2024		2023		Veränderung	
	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist 2025/2024	WiPlan/Ist 2025
Sonstige betr. Erträge	1.353	752	718	672	1.069	618	+ 635	+ 601

Betrieblicher Aufwand

Angaben (in T€)	2025		2024		2023		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2025/2024	Plan/Ist 2025
Aufwand bezogene Lieferungen und Leistungen	11.771	12.159	12.138	11.824	12.321	13.567	- 367	- 388
Personal- aufwand	2.386	2.374	2.199	2.375	2.065	2.077	+ 187	+ 12
Abschrei- bungen	3.528	3.166	3.647	3.112	3.226	2.893	- 119	+ 362
Sonst. betr. Aufwen- dungen	1.027	985	993	845	841	798	+ 34	+ 42

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Diese Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (u. a. für Betriebs- und Heizungskosten, die Instandhaltung an Gebäuden und Außenanlagen) und für Verkaufsgrundstücke.

Die insgesamt im Vergleich zum Vorjahr verminderten Aufwendungen sind hauptsächlich in geringeren Instandhaltungskosten im Vergleich zum Vorjahr begründet.

Personalaufwand. Die Personalkosten erhöhen sich um 187 T€ im Vergleich zum Vorjahr aufgrund tariflicher Abschlüsse.

Die Gesellschaft beschäftigte im zurückliegenden Geschäftsjahr durchschnittlich 36 Arbeitnehmer/innen (Vorjahr: 34).

Abschreibungen. Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen i. H. v. 3.132 T€ (gegenüber 2.973 T€ im Jahr 2024) und außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 397 T€ (gegenüber 673 T€ im Jahr 2024) aufgrund dauerhafter Wertminderung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen verzeichnen einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 34 T€, vor allem durch Zunahme der Weiterberechtigungen auf Forderungen und die Aufwendungen im Rahmen des Förderprojekts „Citymanager“.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist laut Prüfbericht geordnet. Im Geschäftsjahr 2025 war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gewährleistet.

Der Cashflow (Tilgungspotenzial) in Höhe von 4.249 T€ kann die planmäßigen Tilgungen (2.970 T€) und Zinsen (565 T€) im Berichtsjahr vollständig decken. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (2.099 T€) wurde zum Teil durch eine Neukreditaufnahme i. H. v.

1.500 T€ (geplant waren 3,8 Mio. €) finanziert.

Im Saldo erhöhen sich die liquiden Mittel um 961 TEUR auf 3.235 T€.

Die aus dem Cash-Flow-Wert und der Höhe der Tilgungen gebildete Liquiditätskennziffer (Tilgungskraft⁸), beträgt im Geschäftsjahr 1,43 (Vorjahr: 1,18).

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der BWG stellt sich wie folgt dar:

Angaben (in T€)	2025 Ist	2024 Ist	2023 Ist	Angaben (in T€)	2025 Ist	2024 Ist	2023 Ist
Anlagevermögen	80.609	81.503	79.186	Eigenkapital	58.164	57.130	57.482
Umlaufvermögen	9.547	9.370	10.159	Sonderposten für Investitionszuschüsse	924	988	1.052
				Rückstellungen	1.152	1.217	1.625
				Verbindlichkeiten	29.685	31.243	28.974
Aktiver RAP	0	57	21	Passiver RAP	231	352	233
Summe Aktiva	90.156	90.930	89.366	Summe Passiva	90.156	90.930	89.366

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Gesamtvermögen in Höhe von 90.156 T€, welches sich gegenüber dem Vorjahr (90.930 T€) um 774 T€ verringert hat, hauptsächlich durch Rückgang des Anlagevermögens. Der Rückgang des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die Verminderung der Sachanlagen zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöht sich um 1.034 T€ auf 58.164 T€ durch den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 (+ 1.133 T€). Diesem steht die Ausschüttung an die Gesellschafterin für 2024 (100 T€) gegenüber. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Gesamtkapital x 100) beträgt 64,5 % (Vorjahr: 62,8 %).

Im Geschäftsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen (2.970 T€), denen neue Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.500 T€ gegenüberstehen.

4. Würdigung beihilferechtlicher Sachverhalte im Rahmen der Abschlussprüfung, IDW PS 700⁹

Im Rahmen der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine beihilferechtliche Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, ob die im Jahr 2025 gezahlten Zuschüsse an die Gesellschaft eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) darstellen.

Die BWG erhielt im Jahr 2025 insgesamt 530,3 T€ Fördermittel (Vorjahr: 189,3 T€):

- im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost Abrissfördermittel i. H. v. 238,6 T€ (Vorjahr: 161,5 T€),
- Fördermittel für die Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen -

⁸ Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit des Unternehmens wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen.

⁹ Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der BWG, S. 27.

- Umweltbonus i. H. v. 8,3 T€,
- Förderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (Citymanager, 283,1 T€),
 - Fördermittel von der Stiftung Umwelt, Natur und Klima (0,3 T€; „Bepflanzung Abrissflächen“),
 - Fördermittel aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (Abrissförderung, 47,1 T€).

Letztere und die im Jahr 2024 ausgezahlten Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen sollen im Jahr 2026 verwendet werden.

Im Rahmen der Prüfung stellt der Wirtschaftsprüfer fest, dass die gewährten Beihilfen ordnungsgemäß im Jahresabschluss ausgewiesen wurden.¹⁰ In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Bund-Länder-Förderprogramme durch die Fördermittel gebende Stelle beihilferechtlich untersucht werden.

Zwischen Stadt und BWG besteht eine Schuldanererkennungserklärung für Altschulden bei der Deutschen Kreditbank AG für das der Kommune gemäß Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages zur Wohnungsversorgung an die Kommune anteilig zugeordneten volkseigenen Vermögens. Die Restschuld beläuft sich auf 193,7 T€ (Stand: 31.12.2025)¹¹. Eine Beihilfeprüfung erübrigt sich, da der Beginn der Schuldanererkennungserklärung vor Beginn der Geltung des EU-Beihilferechts liegt.

5. Zukünftige Entwicklung

Wie bereits in vorherigen Jahresabschlüssen hervorgehoben bleibt für die Zukunft die Bestandssanierung bzw. die überdurchschnittliche Instandhaltung des Bestandes Hauptaugenmerk der Gesellschaft. Die Geschäftsführung schätzt den insgesamt zurückhaltenden Wohnungsneubau und die rückläufigen komplexen Modernisierungen als positiv für die BWG ein, zumal sie die sinkende quantitative Nachfrage zum Teil kompensieren.¹²

Die Geschäftsführung sieht das Fehlen einer Planungssicherheit bei der Entwicklung der Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt sowie die Baupreisentwicklung und die Zukunftsstrategien zu einer nachhaltigen Energiewende als mögliche Zukunftsrisiken an.

In Hinblick auf deutliche Preissteigerungen bei der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Verwaltung werden Mieterhöhungen erforderlich sein.

Mehr als 80 % des Wohnungsbestandes der BWG wird mit Fernwärme versorgt. Die Gesellschaft wird zukünftig weiterhin auf Dämmung der Gebäudeaußenhüllen setzen, um die Wärmeverbrauchs-kosten zu reduzieren. Ab 2026 soll neben den geplanten Dämmmaßnahmen ein verstärktes Augenmerk auf die Optimierung der Heizungssteuerung gelegt werden.

Der Fahrzeugpark wurde mit 4 Elektrofahrzeugen und zwei Hybridfahrzeugen ausgestattet, die mit selbsterzeugtem Solarstrom geladen werden.

Durch Begrünung und Gestaltung ökologischer Nischen in der Stadt: z. B. „Ruheort Natur“ am Eichenweg, Baumneupflanzung (Grüngürtel) am Keßlerturm, Neugestaltung Vorplatz „Am

¹⁰ Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschluss 2025 der BWG, S. 27.

¹¹ Der Altkredit, der durch Schuldanerkenntnis abgesichert war, wurde per 28.02.2026 abgezahlt.

¹² Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschluss 2025 der BWG, Anlage II, Lagebericht, S. 7.

Fortschritt“, naturnahe Begrünung auf den Abrissflächen an der Martin-Niemöller-Straße leistet die BWG einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

Drei Photovoltaikanlagen (Bauhof BWG, neuer Betriebshof Stadt und ein weiteres Mietobjekt) können insgesamt 130.000 kWh erzeugen.

Die Planung geht von Umsätzen aus Mieten und Pachten zwischen 12.466 T€ (für das Jahr 2026) und 12.744 T€ (für das Jahr 2027) bzw. 12.839 T€ (für 2028) aus. Die Wirtschaftsplanung 2026 bis 2030 sieht Jahresüberschüsse i. H. v. 291 T€ (2026), 227 T€ (2027) und 106 T€ (2028) vor.

Für 2026 sind Investitionen i. H. v. 8,75 Mio. € geplant.

Ergebnisverwendung. In der Wirtschaftsplanung 2026 der BWG ist aus dem Jahresergebnis 2025 eine Ausschüttung von 100 T€ an die Gesellschafterin Stadt Bernburg (Saale) vorgesehen. Auch in der Haushaltsplanung 2026 der Stadt Bernburg (Saale) wird eine Gewinnausschüttung i. H. v. 100 T€ erwartet.

Der Aufsichtsrat der BWG hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 anlässlich seiner Sitzung am 23.06.2026 behandelt und empfiehlt der Gesellschafterversammlung folgende Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen:

- Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin i. H. v. 100.000,00 €,
- Zuführung des verbleibenden Betrages i. H. v. 1.033.061,83 € in den Gewinnvortrag.

Die Gesellschaft verfügt über eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur. Die Geschäftsführung erachtet es jedoch für die weitere Entwicklung der BWG als erforderlich, dass die Gesellschafterin die Ausschüttungsplanung zukunftsorientiert gestaltet. So könnte ein Großteil des Jahresüberschusses in den eigenen Bestand der Gesellschaft reinvestiert werden.¹³

Als Beratungsunterlage steht der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 der BWG zur Verfügung (vgl. Anlage 1, nur in Session).

¹³ Vgl. Anlage 1, Bericht über die Prüfung des Jahresabschluss 2025 der BWG, Anlage II, Lagebericht, S. 8.

3. Beschlussvorschlag

Der Haushalts- und Finanzausschuss und der Hauptausschuss empfehlen dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) ermächtigt die Oberbürgermeisterin, bzw. zu 2. ihre zweite Stellvertreterin, in der Gesellschafterversammlung der BWG folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Jahresabschluss 2025 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH wird festgestellt.
2. Die im Geschäftsjahr 2025 amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates werden für diesen Zeitraum entlastet.
3. Der Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 1.133.061,83 € wird in Höhe von 100.000,00 € an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Auszahlungstermin für die Ausschüttung ist der 10.09.2026.
4. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.033.061,83 € wird dem Gewinnvortrag zugeführt.

Anlagen

- Anlage 1: Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 der BWG durch die DO-MUS AG (nur in Session)
- Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrates der BWG für das Geschäftsjahr 2025 (nur in Session)