

Testatsexemplar

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien
Halle-Neustadt mbH
Halle (Saale)

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

WEIERA WIRTSCHAFTSBERATUNG AKTIENGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
Ist mittelbar Mitglied der unter PricewaterhouseCoopers International Limited kooperierenden eigenständigen und
rechtlich unabhängigen Mitgliedsfirmen des internationalen PricewaterhouseCoopers-Netzwerks.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2011.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2011.....	7
Anlage 1 zum Anhang Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens.....	19
Anlage 2 zum Anhang: Änderungen der D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBiG.....	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

Inhalt

1	Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	2
1.1	Rahmenbedingungen	2
1.2	Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf	4
1.2.1	Investitionstätigkeit	4
1.2.2	Erfolgreiche Realisierung des Sanierungskonzeptes nach § 6a AHG	6
1.2.3	Zielgruppenorientierte Quartiersbildung/Wohnkonzepte	9
1.2.4	Soziale Verantwortung	10
1.2.5	Familienfreundliches Unternehmen	12
1.2.6	Risikomanagement im Konzern	13
1.3	Darstellung der wirtschaftlichen Lagen der Gesellschaft	14
1.3.1	Vermögens- und Finanzlage	14
1.3.2	Ertragslage	15
2	Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	16
3	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)	18
3.1	Chancen der künftigen Entwicklung	18
3.2	Risiken der künftigen Entwicklung	20
4	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)	22
5	Finanzinstrumente	22

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1 Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden demografischen Wandlungsprozess. Langfristig sind nach übereinstimmender Expertenmeinung erhebliche Bevölkerungsveränderungen zu erwarten.

Der demografische Wandel stellt eine der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte dar. Seine wesentlichen Aspekte, die Abnahme der Bevölkerungszahl, die Veränderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung und selektiv wirkende Wanderungsprozesse beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten der Länder, Kommunen und Unternehmen.

Die gegenwärtigen sozioökonomischen Entwicklungstendenzen mit einer Verstärkung sozialer Ungleichheiten und einer Ausdifferenzierung der Lebensstile werden anhalten und sich auch in der Veränderung der sozialräumlichen Strukturen niederschlagen.

Die demografischen Prognosen zeigen: Die Bevölkerung wird immer weniger, älter, individueller und in Teilen auch ärmer.

Unabhängig von der tatsächlichen Höhe des zukünftigen Bevölkerungsniveaus wird sich der Altersaufbau deutlich in Richtung der älteren Generation verschieben. In diesem Punkt stimmen alle Bevölkerungsvorausschätzungen überein. Das wird bewirken, dass künftig der Bevölkerung im Erwerbsalter immer mehr ältere Menschen gegenüber stehen werden. Entfielen im Jahr 2008 auf 100 Personen im Erwerbsalter 34 Personen, die 65 Jahre oder älter waren, so sollen es im Jahr 2060 doppelt so viele sein.

Durch die Gestaltung von politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen muss versucht werden, langfristig eine Stabilisierung der Entwicklung zu erreichen.

Für die einzelnen Bundesländer sowie Städte und Gemeinden zeigen sich die demografischen Veränderungen sehr differenziert.

Sachsen-Anhalt ist das Bundesland mit den stärksten Auswirkungen des demografischen Wandels. Das betrifft hinsichtlich der Veränderungen seit 1990 sowohl die Entwicklung der Einwohnerzahl insgesamt als auch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach Alter und Geschlecht.

In Sachsen-Anhalt lebten Ende 2008 rund 2,38 Millionen Einwohner. Nach der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird das Land bis zum Jahr 2060 einen Bevölkerungsrückgang auf etwa 1,34 Millionen Einwohner

verkräften müssen. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt prognostiziert dem Land bis zum Jahr 2025 einen Rückgang der Bevölkerung um 18,6 % auf etwa 1,94 Millionen.

Die Veränderungen innerhalb des Landes vollziehen sich jedoch sehr heterogen. Sowohl Intensität, Altersstruktur als auch Verlauf der Bevölkerungsentwicklung variieren deutlich.

Die **Entwicklung in der Stadt Halle (Saale)** als Universitätsstadt wird wie in Magdeburg wesentlich **positiver** verlaufen als in den Landkreisen. Für Halle (Saale) wird ein moderater Rückgang von 10 % bis 2025 erwartet. Sowohl Halle (Saale) als auch Magdeburg profitieren von dem Rückzug junger Leute und Familien in die Städte.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Stadt Halle (Saale)	232.267	230.900	230.377	230.831	231.639
dar. Halle-Neustadt	47.583	46.419	45.770	45.125	44.696

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung lag Ende 2010 in Sachsen-Anhalt bei 46,5 Jahren und wird sich bis 2025 auf rund 50,3 Jahre erhöhen. Es wird vorhergesagt, dass der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf 31 % in 2025 (ca. 24 % in 2008) steigen wird.

Für Halle (Saale) wird dieser Anteil mit rund 26 % im Jahr 2025 (23 % in 2008) prognostiziert. Der Altersdurchschnitt der halleschen Einwohner beträgt derzeit noch 45,3 Jahre (31. Dezember 2011), bis 2025 soll jedoch auch in Halle (Saale) mehr als die Hälfte der Einwohner über 50 Jahre alt sein. Gegenwärtig sind fast 30 % der Bevölkerung älter als 60 Jahre, über 23 % älter als 65 Jahre. Diese Tendenz setzt sich ungebrochen fort.

In Halle-Neustadt zeigt sich diese Entwicklung - auch aufgrund der besonderen Entstehungsgeschichte als „Chemiearbeiterstadt“ - noch deutlicher: Über 37 % der Einwohner des Stadtteils sind älter als 60 Jahre, rund 28 % älter als 65. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung von Halle-Neustadt liegt bei 47,8 Jahren (31. Dezember 2011). Dieser Trend spiegelt sich natürlich auch in der Mieterschaft der GWG wider. Zurzeit sind fast 51 % der Mietvertragspartner der Gesellschaft älter als 60 Jahre, etwa 41 % bereits älter als 65 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei rund 57 Jahren.

1.2 Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf

Die GWG hat im Geschäftsjahr 2011 ihre erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre weiter fortgesetzt.

Die Gesellschaft beendete auch das Geschäftsjahr 2011 - trotz des politisch und gesellschaftlich schwierigen Umfeldes sowie der Verpflichtungen im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) - mit einem **Jahresüberschuss** (T€ 2.911).

Wichtige betriebswirtschaftliche Kennziffern konnten positiv gestaltet werden. Das belegen neben dem unternehmensinternen Controllingsystem die betriebswirtschaftlichen Analysen Dritter sowie die seit 2003 jährlich erteilte Notenbankfähigkeit der Bundesbank. Die Gesellschaft ist nach diesen Beurteilungen im Vergleich zu anderen Unternehmen der Branche sehr gut aufgestellt.

Die zukunftsorientierte Strategie sowie die leistungs- und motivationsfördernde Unternehmensführung, aber auch die mitarbeiter- und familienfreundliche Unternehmenspolitik sind die maßgeblichen Faktoren für den Erfolg der Gesellschaft.

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2011 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	10.533	595.201	10.522	594.783
Gewerbeeinheiten	100	12.506	112	14.062
	10.633	607.707	10.634	608.845

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag 15 Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) sowie im Seepark Salzmünde mit insgesamt 584 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf einer Fläche von 31.787 m².

1.2.1 Investitionstätigkeit

Der **Stadtumbau Ost** hat bisher mit der grundsätzlichen Strategie, dauerhaft nicht benötigte Wohnungsbestände abzureißen bzw. rückzubauen und gleichzeitig zukunftsfähige Wohnungen und Wohnquartiere weiter zu entwickeln, **erfolgreich** dazu beigetragen, eine weitere Anpassung der Stadtstruktur an den veränderten Wohnbedarf sowie eine **wirtschaftliche Stabilisierung** der in diesen Stadtgebieten tätigen Wohnungsunternehmen

zu erreichen. Zuallererst kommt es aber den Menschen zugute, die in umzustrukturierenden Stadtteilen leben.

Im Rahmen des Stadtumbaus kommt der Standortaufwertung zentrale Bedeutung zu. Die GWG hat deshalb auch im Geschäftsjahr 2011 ihr **anspruchsvolles Investitionsprogramm** weiter fortgesetzt.

Erstmalig realisiert die GWG in den Geschäftsjahren 2011/2012 **Bauvorhaben, die außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt liegen**. In 2010 hat die Gesellschaft ein zu einem Flächendenkmal gehörendes Grundstück mit einer Bestandsimmobilie angekauft. Das Projekt sieht vor, diese **denkmalgerecht zu modernisieren sowie drei 2-geschossige KfW-Effizienzhäuser neu zu errichten**. Insgesamt werden 20 hochwertige und modern ausgestattete Wohnungen entstehen.

Energetische Gebäudesanierungen zur Reduzierung der Heizkosten von Wohngebäuden wurden auch in 2011 in zwei Wohngebäuden (217 Wohnungen) fortgeführt. Im Rahmen dieser Modernisierung ist ein Wohngebäude zusätzlich mit einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ausgestattet worden. Die durch die Sonnenkollektoren auf dem Dach gewonnene Wärme wird für die Raumheizung und Warmwasserbereitung zur Verfügung gestellt. Bei beiden Gebäuden erhöhen außerdem eine Teilmodernisierung der Sanitäranlagen sowie das Nachrüsten von Balkonen für Wohnungen, die noch nicht über einen Balkon verfügten, den Wohnkomfort.

Weiterhin wurden die Angebote für attraktives Familienwohnen, insbesondere im Quartier „An den Weinbergwiesen“, als auch für Studenten und Auszubildende unter der Dachmarke „Blockhouse-City“ weiter vergrößert sowie Ergänzungsinvestitionen in zwei Wohngebäuden (159 Wohnungen) und zwei Wohnungseigentumsanlagen der Gesellschaft (per 31. Dezember 2011 158 Wohnungen im unverkauften Sondereigentum der GWG, 57 Eigentumswohnungen) vorgenommen.

Der 2010 mit dem ersten Bauabschnitt begonnene seniorengerechte Umbau eines Wohngebäudes (unbewohnt), einschließlich energetischer Sanierung unter Einsatz von Solartechnik, wurde mit dem zweiten Bauabschnitt Ende Mai 2011 erfolgreich beendet. Das Gebäude ist vollständig vermietet (40 Wohnungen).

Fast 90 % der vom Bereich Bautechnik beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen konnten an Firmen innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt sowie rund 10 % an Unternehmen aus Sachsen vergeben werden.

Investitionen im Geschäftsjahr 2011:

	T€
Modernisierung	3.639
Instandsetzung	6.458
Instandhaltung	1.632
Neubau/Umbau einschl. Altbausanierung	790
Gesamt	12.519

Die Investitionsmaßnahmen 2011 bzw. die jahresübergreifend 2011/2012 zu realisierenden Bauvorhaben wurden/werden zum Teil mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 4.629 fremdfinanziert.

Der Kostenanteil, der die Fremdfinanzierung übersteigt sowie alle anderen Investitionen wurden aus Eigenmitteln getragen. **Öffentliche Fördermittel** in Form von Zuschüssen standen für die in 2011 durchgeführten investiven Maßnahmen **nicht zur Verfügung**.

Die **Investitionen in den Kernbestand** haben auch im Geschäftsjahr 2011 einen wichtigen Beitrag zur Portfoliooptimierung der GWG geleistet sowie die Zufriedenheit der Mieter und Interessenten weiter erhöht. Alle Maßnahmen sind verbunden mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Engagement am Standort. Die **GWG betreibt** damit aktiv **Stadtteilpolitik**.

Die **Leerstandsquote im Gesamtbestand** betrug per 31. Dezember 2011 12,8 % (11,9 % per 31. Dezember 2010). Im **marktaktiven Kernbestand** ist es der Gesellschaft gelungen, den Leerstand von 9,5 % per 31. Dezember 2010 **auf 8,9 % per 31. Dezember 2011 zu reduzieren**. Komplette leer gezogene und nicht mehr bewirtschaftete Gebäude/Wohnungen sind dabei nicht mehr Bestandteil der Betrachtung.

Die durch den Leerstand verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **per 31. Dezember 2011 11,9 %** (11,6 % per 31. Dezember 2010).

1.2.2 Erfolgreiche Realisierung des Sanierungskonzeptes nach § 6a AHG

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist eine vorrangige sowohl städtebauliche als auch wohnungspolitische Zielstellung. Bei der Bewältigung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Folgen von Schrumpfung und Strukturwandel hat sich das Programm „Stadtumbau-Ost“ sehr bewährt.

Es hat mit der gleichzeitigen zusätzlichen Entlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) einen elementaren Beitrag zur Bewältigung der Leerstandsproblematik und zur Stabilisierung der Wohnungsunternehmen und der Städte geleistet. Ohne diese gleichzeitige Entlastung von Altverbindlichkeiten wäre die erfolgreiche Entwicklung der Wohnquartiere und Städte nicht möglich gewesen.

Bei der Umsetzung der **Stadtentwicklungskonzepte** für Halle-Neustadt leistete die GWG einen Hauptanteil. Sie ist gerade im Prozess der demografischen und sozialen Entwicklung ein zuverlässiger Partner der Kommune und als **Hauptakteur** unverzichtbar. Nur mit kommunalen Wohnungsunternehmen kann in erheblichem Maße die Gestaltung des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung beeinflusst werden.

Die GWG realisierte, wie viele andere kommunale und genossenschaftliche Unternehmen, im Zuge der Beseitigung überschüssigen Wohnraums eine **Bereinigung des Wohnungsmarktes mit eigener Kostenbeteiligung** und, bezogen auf die jährlichen Investitionen, einen bedeutenden Beitrag im Rahmen des Programms „Stadtumbau-Ost“.

Die GWG konnte im **Geschäftsjahr 2011** ihr in 2002 aufgestelltes **Sanierungskonzept gemäß § 6a AHG** und das darin festgeschriebene **Abrissprogramm erfolgreich abschließen**.

Insgesamt hat die Gesellschaft 18 Hochhäuser und 16 Fünf- bzw. Sechsgeschosser durch Abriss vom Markt genommen sowie ein 5-geschossiges Wohngebäude teilweise rückgebaut (IBA-Projekt Oleanderweg). Dabei waren etwa 1.000 Mietparteien im Rahmen des Leerzugsprogramms der Gesellschaft in die notwendige Ausregulierung eingebunden. Rund **87 %** entschieden sich **wieder für eine Wohnung im GWG-Bestand**. Ein bemerkenswertes Ergebnis, welches insbesondere durch die vielfältigsten Bemühungen der Gesellschaft, eine umfassende Betreuung und zusätzlichen Zeitaufwand erreicht werden konnte.

Die GWG hat nach der erfolgreichen Realisierung des Abrissprogramms den ursprünglich per 31. Dezember 2001 vorhandenen eigenen Wohnungsbestand um mehr als 20 % reduziert. Das entspricht einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte des insgesamt von den Eigentümern im Stadtteil Halle-Neustadt vorgesehenen Abbruchvolumens.

Die Existenzgefährdung der Gesellschaft, welche durch die Bewirtschaftung nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände auftrat, konnte damit abgewendet werden. Durch eine effektive Verzahnung von Abriss in Rückzugsgebieten und Aufwertung im Kernbestand wurde eine solide Grundlage für die weitere unternehmerische Tätigkeit gelegt.

Im Rahmen des Sanierungskonzeptes gemäß § 6a AHG lag der GWG für insgesamt 2.885 Wohnungen (167.504,97 m²) die Bestätigung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auf zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten nach dem Abriss vor.

Der letzte Teilentlastungsbetrag für Altschulden ist zum 15. Dezember 2011 durch die KfW geleistet worden. Damit wurde die insgesamt bewilligte **Teilentlastung von Altschulden** (T€ 11.819) für alle Abrisse bzw. Rückbauten per 31. Dezember 2011 von der KfW **vollständig realisiert**.

Des Weiteren erhielt die Gesellschaft für den Abriss dieser Wohnungen **im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau-Ost“** per 31. Dezember 2011 **Abriss-Fördermittel** in Höhe von insgesamt T€ 8.278,8 (92,6 % der bewilligten Fördermittel). Die noch ausstehenden Fördermittel werden der GWG in Teilbeträgen bis 2014 entsprechend der vorliegenden Bescheide bereitgestellt.

Für den Abriss dieser Gebäude **finanzierte die GWG damit rund 32,3 %** der insgesamt angefallenen Kosten (T€ 13.208,7) **aus Eigenmitteln**. Insgesamt ergibt sich ein Kostenfaktor von **ca. € 79 pro m² abgerissener Wohnfläche**.

Im Berichtsjahr wendete die Gesellschaft für den Abriss von Wohngebäuden im Rahmen des Sanierungskonzeptes insgesamt T€ 611, für sonstigen Abriss T€ 6 auf.

Der **Koalitionsvertrag** der Bundesregierung **verankert die Fortführung des Stadtumbaus bis 2016**. Für den weiteren Erfolg des Stadtumbaus Ost ist jedoch auch eine flankierende **Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung** für zum Abriss vorgesehene Wohngebäude, die nicht Bestandteil des Sanierungskonzeptes nach § 6a AHG sind, unverzichtbar. Die Bundesregierung hat **bisher keine Bereitschaft** erkennen lassen, weitere Entlastungen von DDR-Altschulden zu gewähren. Sie ignoriert damit weiterhin nicht nur die Empfehlungen des Gutachtens „Altschuldenhilfe und Stadtumbau“ des Forschungsinstitutes empirica AG Berlin, sondern auch die Einschätzung der Betroffenen. Ohne Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe kann an die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus Ost nicht angeknüpft werden.

1.2.3 Zielgruppenorientierte Quartiersbildung/Wohnkonzepte

Die **GWG** bewirtschaftet als **größter Vermieter im Stadtteil Halle-Neustadt** rund 34 % des im Stadtteil vorhandenen Wohnungsbestandes. Damit wohnt jeder dritte Einwohner von Halle-Neustadt bei der GWG.

Die Bemühungen der Gesellschaft sind - neben einem breiten Angebot von Wohnungen, welches auf die besonderen Bedürfnisse älterer und älter werdender Menschen ausgerichtet ist („**ServiceWohnen 60plus**“) - vor allem auch darauf gerichtet, den Zuzug von jüngeren Menschen/Familien nach Halle-Neustadt bzw. deren Verbleib im Stadtteil zu forcieren. Gerade die letztgenannte Zielgruppe sichert die Zukunft des Standortes Halle-Neustadt in besonderem Maße und muss deshalb mit attraktiven, individuellen Wohnungsangeboten für einen Verbleib in bzw. einen Zuzug nach Halle-Neustadt gewonnen werden, um die gesellschaftlichen Probleme der demografischen Entwicklung abzumildern.

Die **zielgruppenorientierte Quartiersbildung**, insbesondere die Erhöhung der Attraktivität des Wohnens für junge Menschen und Familien, war daher auch im Geschäftsjahr 2011 ein besonderer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Ziel ist es, für den Standort Halle-Neustadt zu werben und die Wahrnehmung der Gesellschaft als familienfreundliches Unternehmen weiter zu stärken.

Sehr gut ist das der Gesellschaft bislang mit den Angeboten für Schüler, Studenten und Auszubildende („**Blockhouse-City**“) sowie Familien („**FamilienWohnen**“) gelungen.

Mit dem anspruchsvollen Projekt „**FamilienWohnen**“ insbesondere im Wohngebiet „An den Weinbergwiesen“ passt die GWG ihren Bestand schrittweise weiter den geänderten Wohnbedürfnissen an. **Individuelle und großzügige Grundrisslösungen** erzeugen bei den Kunden eine hohe Aufmerksamkeit und großes Interesse. Im Rahmen der zielgruppenspezifischen Entwicklung von Produkten ist es der GWG mit diesem Projekt gelungen, erneut eine für die Bestandsentwicklung wichtige Weiterentwicklung der **Qualität und Individualität der Wohnungsangebote** zu erreichen. Das Wohnkonzept wurde von den Kunden sehr gut angenommen. Alle bisher umgestalteten Familienwohnungen sind vermietet worden.

Unter der Dachmarke „**Blockhouse-City**“ (per 31. Dezember 2011 insgesamt 371 Apartments und 36 WG-Zimmer) bewirtschaftet die GWG derzeit vier Studentenwohnanlagen. Aufgrund des anhaltenden Erfolges werden auch zukünftig frei werdende Wohnungen in der „**Blockhouse-City**“ zu Studentenapartments bzw. WG-Zimmern umgebaut.

Der demografische Wandel und die daraus erwachsende große Nachfrage nach selbstbestimmten Wohn- und Lebensformen stellen neue Anforderungen an das **Leben und Wohnen im Alter**.

Die GWG hat schon frühzeitig auf diese Entwicklung reagiert und stellt sich bereits jetzt mit zahlreichen **attraktiven Wohnungsangeboten speziell für ältere Menschen** den demografischen Herausforderungen einer zunehmend alternden Gesellschaft. Durch einen weitestgehend barrierefreien Umbau vorhandenen Wohnraums sind bisher vier seniorengerechte Wohnanlagen „**ServiceWohnen 60plus**“ mit insgesamt 318 Wohnungen entstanden. Der Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage mit 88 Wohnungen erweitert dieses Angebot. Ergänzt wird das Wohnungsangebot von Betreuungsdiensten vor Ort, Begegnungsstätten sowie hauswirtschaftlichen und anderen Serviceleistungen. Mit „ServiceWohnen 60plus“ entwickelte die GWG eine neue Marke für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Insgesamt haben bisher rund **1.500 Wohnungen** und damit etwa jede siebte Wohnung der Gesellschaft **neue Zuschnitte** bekommen. Mehr Wohnfläche, größere und getrennte WC- und Badbereiche, zusätzlicher Stauraum und **flexible Nutzungskonzepte** werden nicht nur von Familien gewünscht. Diesen Weg der Produktentwicklung beschreitet die GWG entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten konsequent. Die große Nachfrage zeigt den hohen Bedarf an derartigen individuellen, auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittenen Lösungen.

1.2.4 Soziale Verantwortung

Die umfassende Betreuung der Mieter über das übliche Vermietungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements. Neben der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sieht die GWG ihren sozialen Auftrag auch darin, die Lebensqualität ihrer Mieter zu verbessern.

Aus diesem Grund unterstützt die Gesellschaft nicht nur zahlreiche ausgewählte lokale Projekte, sondern stellt im Rahmen des Sozialmanagements und der Seniorenbetreuung auch Personal zur Verfügung, das ganz gezielt auf die Bedürfnisse und Probleme der Mieter eingeht.

Dem hohen Stellenwert des Mietforderungsmanagements sowie der großen Bedeutung der **präventiven Arbeit** geschuldet arbeiten zwei Sozialbetreuerinnen intensiv mit den Mietern. Kontinuierlich werden einerseits ein Abbau bzw. die Vermeidung von Ertragsausfällen aus der Vermietung für das Unternehmen und andererseits auch der Erhalt der Wohnung für die

betreffenden Mieter angestrebt. Auch hier nimmt die Gesellschaft ihre **hohe soziale Verantwortung** wahr.

Dieses **intensive Forderungsmanagement** der Gesellschaft ermöglichte per 31. Dezember 2011 eine Mietenrückstandsquote von 0,6 % (Vorjahr 0,5 %).

Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von T€ 302 (per 31. Dezember 2010 T€ 234) zu verzeichnen. Titulierte Forderungen, deren Vollstreckung im Unternehmen erfolglos blieb, werden an ein Inkassobüro zur weiteren Verfolgung übergeben.

Durch vielfältige, individuelle **Serviceleistungen in Kombination mit Wohnraumanpassungen** soll den Mietern noch stärker als bisher die Möglichkeit gegeben werden, möglichst lange in der vertrauten Wohnumgebung leben zu können und auch bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen. Der Trend - weg vom alt bekannten Seniorenheim hin zu vielfältigen Formen des Lebens im Alter - setzt sich fort.

Daher arbeitet bereits seit fast zwei Jahren eine **Seniorenbetreuerin** erfolgreich im Unternehmen. Sie bündelt die Aktivitäten, baut Netzwerke zwischen sozialen Trägern, Vereinen sowie Serviceanbietern auf und sucht über Gespräche und Hausbesuche den Kontakt zu den Hilfebedürftigen. Zur Intensivierung und Erweiterung des Beratungs- und Hilfsangebotes für ältere Mieter hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr **die Seniorenbetreuung** durch den Einsatz einer Seniorenbetreuer-Assistentin **weiter ausgebaut**. Außerdem steht den älteren Mietern seit Anfang November 2011 ein „Seniorenstübchen“ als Wohngebietstreffpunkt in der Paul-Thiersch-Straße 23 a zur Verfügung.

Die GWG beurteilt im Rahmen des Unternehmenserfolgs bereits seit 2005 ihre Leistungen zur Stadttrendite. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Gesellschaft Verantwortung für die Stadt, weit über die formale Erfüllung des Wohnraumversorgungsauftrags hinaus. Die Stadttrendite beinhaltet Leistungen, die langfristig Vorteile für das Unternehmensergebnis bewirken, aber auch zu einem wesentlichen Anteil **positive Effekte für die Stadt Halle (Saale)** bringen. Die Stadttrendite in ihrer Ergebnisbewertung ergänzt die rein finanzwirtschaftliche Renditebetrachtung.

Die Maßnahmenkomplexe Stadtentwicklung, Finanzen, Soziales, kommunale Leistungen sowie interne Leistungen für eigene Mitarbeiter sind Bestandteil der Ermittlung und werden hinsichtlich ihrer inhaltlichen Bestimmung geprüft, bewertet und jährlich aktualisiert. Für das Geschäftsjahr 2011 werden wiederum die Renditegrößen ermittelt, dies erfolgt im ersten Halbjahr 2012. Für das Geschäftsjahr 2010 wurde eine Stadttrendite in Höhe von Mio. € 21,1 erzielt.

Im Geschäftsjahr 2011 sind wiederum eine Vielzahl von Sponsoringprojekten im sozialen und sportlichen Bereich fortgeführt worden. Die GWG unterstützt des Weiteren zahlreiche themenbezogene Projekte/Vorhaben in der Kommune bzw. arbeitet an diesen mit. Dazu zählt insbesondere der von der Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale) initiierte „Strategiedialog Halle 2025“ zur langfristigen Stadtentwicklung.

1.2.5 Familienfreundliches Unternehmen

Als **familienfreundliches Unternehmen** konnte die GWG auch im Geschäftsjahr 2011 ihre individuelle Unternehmenskultur in ihrer Einheit von Unternehmenszielen, Mitarbeiterzufriedenheit und Kundenorientierung weiterentwickeln und festigen.

Bereits 2009 wurde die Gesellschaft im Rahmen des **Audit „berufundfamilie“** zum **zweiten Mal erfolgreich als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert**.

Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Schwerpunktthema für die GWG. Auch im Unternehmen gehört die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zur Unternehmenskultur und ist längst zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Schon frühzeitig hat die GWG neue Wege in der Personalentwicklung und -bindung beschritten. Flexible Arbeitszeiten, Jahresarbeitszeitkonten, Teilzeitangebote, Zuschüsse zur Geburt und zum Kindertag, die für drei Jahre nach der Geburt eines Kindes geltende Zusage, nicht aus betriebsbedingten Gründen zu kündigen oder der Anspruch einer einjährigen, individuellen Arbeitszeitregelung bei Übernahme der Pflegeverantwortung für einen Angehörigen sind Beispiele der familienbewussten Personalpolitik.

Die Gesellschaft genießt für ihr Engagement gegenüber ihren Kunden und Mitarbeitern große Anerkennung. Damit nimmt die Gesellschaft eine Vorbildrolle ein, die u. a. auch zu der **Mitwirkung in der Unternehmerinitiative „Familienfreundliches Halle“** sowie zur Teilnahme an der **Landesinitiative für Familien in Sachsen-Anhalt** und am **Netzwerk „Erfolgsfaktor Familie“** geführt hat. Kooperationen wie diese stärken nicht nur das Unternehmen selbst, sondern auch die Region als familienfreundlichen Standortfaktor.

Der Personalbestand hat sich per 31. Dezember 2011 planmäßig verringert, das Modell der Altersteilzeit wurde weitergeführt. Damit setzt die Gesellschaft eine personalpolitische Entwicklung fort, die seit 1999 erfolgreich praktiziert wird und neben dem sozialverträglichen Übergang der älteren Mitarbeiter aus dem Arbeitsleben eine ausgewogene Altersstruktur der Belegschaft sowie ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährleistet.

Des Weiteren ermöglicht die Gesellschaft zurzeit acht jungen Menschen die Chance zur Ausbildung im Unternehmen. Die Aus- und Weiterbildung wird außerdem durch zahlreiche interne und externe Seminare sowie Mitarbeiterschulungen forciert. Damit setzt die GWG ihre nachhaltig wirkende Aus-, Fort- und Weiterbildungspolitik fort. Darüber hinaus werden regelmäßig Praktikumsplätze vergeben.

Unternehmerischer Erfolg beruht auf einer **wertebasierten Unternehmenskultur**, die Partnerschaft, Dialog, Transparenz und Leistung fördert.

Seit Jahren arbeitet die Gesellschaft mit Zielvorgaben, die sich als erfolgreiches Führungselement erwiesen haben und damit zum Unternehmenserfolg beitragen. Das Führen nach Zielen, Transparenz und Delegation sind unverzichtbare Motivationselemente im Unternehmen.

1.2.6 Risikomanagement im Konzern

Die Gesellschaft verfügt über ein **Risikomanagementsystem**, welches den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt, auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Gesellschaft ausgerichtet ist und ständig an aktuelle Anforderungen angepasst wird.

Das Risikomanagement zielt auf eine aktive Steuerung und Überwachung der Risiken, die sich wesentlich auf den Erfolg des Unternehmens auswirken könnten. Negative Tendenzen sind damit frühzeitig erkennbar und ermöglichen, zeitnah Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

Ein Kernstück der Informationsaufbereitung stellen die monatlichen Chefzahlen dar. Sie enthalten in zusammengefasster Form wesentliche aktuelle Kennzahlen und Einschätzungen aus allen Bereichen des Unternehmens und der 100 %igen Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH (BHT).

Das **Tochterunternehmen BHT** hat sich stabilisiert und befindet sich in der Optimierungsphase. Die Ausrichtung zum In-House-Geschäft wurde weiter intensiviert, die BHT ist schwerpunktmäßig für die GWG tätig. Die Tochtergesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 67.

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 21. November 2007 müssen die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle (Saale) von 2008 bis 2012 **Beiträge zur Konsolidierung des städtischen Haushalts** zur Verfügung stellen.

Die GWG hat trotz komplizierter Rahmenbedingungen **auch im Geschäftsjahr 2011 planmäßig** den von der Stadt Halle (Saale) geforderten Beitrag in Höhe von Mio. € 3,9 und damit **bereits 89 % (Mio. € 38,0) des geforderten Eigenanteils (Mio. € 42,6)** zur Haushaltskonsolidierung bereitgestellt.

1.3 Darstellung der wirtschaftlichen Lagen der Gesellschaft

1.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr 2010 um 1,8 % auf T€ 329.025 vermindert.

Auf der Aktivseite verringerte sich insbesondere der Wert der Sachanlagen aufgrund der Abschreibungen von T€ 10.308 (davon T€ 3.965 außerplanmäßig), denen Investitionen von T€ 5.670 gegenüber stehen. Weiterhin verzeichneten die flüssigen Mittel einen Rückgang von T€ 1.154. Die Passivseite weist vor allem im Bereich der langfristigen Verbindlichkeiten (um T€ 3.414) und im Bereich der langfristigen Rückstellungen (um T€ 1.832) einen Rückgang aus. Dieser ist bei den Verbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungen von Darlehen (T€ 5.989) begründet und bei den Rückstellungen durch die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.291). Neuvaluierungen von Darlehen (T€ 3.457) wirkten sich hingegen erhöhend aus.

Einem durchschnittlichen Gebäudebuchwert von € 372,13 je m² stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von € 212,66 je m² gegenüber.

Das langfristige Vermögen wird ausreichend durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital gedeckt, darüber hinaus besteht eine Deckungsreserve von T€ 11.019. Die gestiegene Eigenmittelquote liegt mit 53,1 % weiterhin über dem branchenüblichen Durchschnitt.

Die Finanzlage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011 wesentlich von den Zahlungsabflüssen an die Gesellschafterin geprägt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 10.946 reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen von T€ 5.989 zu bedienen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere auf die in 2011 getätigten Investitionen von T€ 5.674 zurück zu führen, die zum Teil durch Desinvestitionen in Höhe von T€ 735 finanziert werden konnten. Ausschüttungen an die Gesellschafterin von T€ 3.900 sowie planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von T€ 6.718 führten trotz Darlehensaufnahmen von T€ 3.457 zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und damit zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um T€ 1.154.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

1.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.911, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.027, schließt jedoch mit einem positiven Ergebnis in Höhe von T€ 12.054 ab. Die Erlöse aus Sollmieten (T€ 36.137) sind trotz Abrissmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr (T€ 36.153) nahezu unverändert. Moderate Mieterhöhungen entsprechend Marktlage und Umlage von Modernisierungskosten wirkten sich positiv aus. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr 2010. Um T€ 178 gestiegene Erlösschmälerungen aus Mieten und Betriebskosten, überwiegend leerstandsbedingt, minderten jedoch die Einnahmen. Gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen auf die um T€ 1.012 höheren Instandhaltungskosten zurück zu führen. Der Anstieg ist insbesondere durch wertintensive Instandsetzungsmaßnahmen im Kernbestand begründet. Zu einem Teil erfolgte die Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung für diese Maßnahmen.

Das mit T€ -6.141 negative Finanzergebnis resultiert vordergründig aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen nur unwesentliche Zinserträge gegenüber stehen. Geringere liquide Mittel aufgrund der Abführung an die Gesellschafterin ermöglichen nach derzeitigem Zinsniveau nur begrenzt Zinserträge. Die geringfügige Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Rückgang der Zinsaufwendungen zurück zu führen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete ist mit 39,8 % vergleichsweise gering.

Das außerordentliche Ergebnis weist 2011 einen Fehlbetrag von T€ 2.628 aus. Hier sind insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auf Wohngebäude (T€ 3.965) sowie Kosten des Abrisses (T€ 523) wirksam. Der leichte Anstieg des außerordentlichen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem höheren Umfang erhaltener Fördermittel für Abriss (um T€ 334) und erhöhten Zuschreibungen auf Wohnbauten (um T€ 104).

Da die Gesellschaft mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist die Eigen- und Fremdkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2011 2,9 % (Vorjahr: 3,0 %).

2 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik sowie die wachsende Pluralität der Lebensstile und damit die Vielfalt der Wohnkonzepte stellen die Unternehmen vor große Herausforderungen. Das Handeln der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen ist stetig steigenden Anforderungen unterworfen.

Aufgrund der weiteren Differenzierung der Nachfrage nach Haushaltstypen, Lebensstilen, Einkommensgruppen, Alter werden sich auch die Wohnungsmärkte weiter aufgliedern. Es wird immer schwieriger, einheitliche Wohnkonzepte für einen Großteil der Bevölkerung anzubieten. Aus diesem Grund gewinnt die Entwicklung von Wohnungsangeboten und Dienstleistungen speziell für einzelne Kundengruppen immer mehr an Bedeutung.

Hinzu kommt, dass der Wettbewerb zwischen den Wohnungseigentümern um den einzelnen Mieter immer mehr zunimmt und die Anspruchshaltung der Mieter/Interessenten in den letzten Jahren erheblich gestiegen ist. Das betrifft alle Zielgruppen, auch Interessenten mit niedriger Kaufkraft.

Ein stetiges Überprüfen und Anpassen der Bestands- und Unternehmensausrichtung der GWG ist daher unerlässlich.

Die Gesellschaft setzt zur langfristigen Bindung ihrer Kunden und damit zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs auch weiterhin auf **zielgruppenorientierte Produkt- und Serviceangebote**. Die **Entwicklung individueller Produkte** ist ein wesentlicher Bestandteil der Bestandsentwicklungskonzeption der GWG.

Die GWG leistet mit der sicheren, sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung - dazu gehören auch einkommensschwache Bürger sowie Empfänger von Transferleistungen - einen wichtigen **Beitrag zum sozialen Frieden** in der Stadt und zur **Stabilisierung der Wohnquartiere**.

Die Gesellschaft betreibt aktiv Stadtteilpolitik sowohl beim Stadtumbau als auch bei der Schaffung sozialer Netzwerke. Sie agiert als Gestalter und Moderator zwischen vielen beteiligten Akteuren im Stadtgebiet und ist dabei ein stabiler, verlässlicher und kompetenter Partner für die Stadt Halle (Saale). Die GWG wird ihrem hohen Anspruch, Hauptakteur im Stadtgebiet Halle-Neustadt zu sein, weiter gerecht werden.

Entsprechend den vorhandenen Möglichkeiten übernimmt die Gesellschaft Verantwortung für intakte Wohn- und Lebensräume und damit die Fürsorge für die Entwicklung der Stadt und des Stadtteils sowie seiner Bewohner. **Quartiersgestaltung und Sozialmanagement ergänzen das Kerngeschäft** der GWG und werden an Bedeutung noch wesentlich zunehmen.

Die GWG wird auch 2012 ein wertintensives Investitionsprogramm durchführen. Es sieht insgesamt rund Mio. € 18 für größere Bauprojekte und für zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des GWG-Bestandes vor.

Der Stadtumbau Ost wird aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, der zu erwartenden demografischen und strukturellen Herausforderungen auch in den kommenden Jahren weiter die zentrale Aufgabe bleiben müssen. Zur marktgerechten Anpassung der Strukturen des Wohnungsbestandes an die sich entwickelnden Bevölkerungsstrukturen gibt es keine andere Alternative.

Entsprechend dem Gesellschafterbeschluss vom 07. Februar 2008 muss die GWG seit dem Geschäftsjahr 2008 Beiträge zur Sanierung des städtischen Haushalts leisten. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, der derzeitigen und künftigen Mehrbelastungen plant die Gesellschaft eine Streckung des letzten ausstehenden Ausschüttungsbetrages in Höhe von Mio. € 4,6 auf maximal drei Jahre, sodass der Gesamtbeitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) bis zum Jahr 2014 vollständig erbracht sein wird.

Familienfreundlichkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur der Gesellschaft. Die GWG wird als familienfreundliches Unternehmen auch zukünftig ihre individuelle Unternehmenskultur weiterentwickeln und festigen. Die erneute Zertifizierung im Rahmen des **Audit „berufundfamilie“** wird im Jahr 2012 angestrebt.

Etwa ein Sechstel der Arbeitnehmer der GWG hat einen Altersteilzeitvertrag abgeschlossen. Dies ermöglicht dem Unternehmen frühzeitig den Ersatz von Fachkräften gezielt und wirtschaftlich zu gestalten. Die GWG hat dafür ein Personal- und Organisationskonzept aufgestellt, welches bis 2013 alle erforderlichen Maßnahmen personeller und organisatorischer Art bündelt. Die Umsetzung wird planmäßig fortgesetzt. Die Gesellschaft sieht keinen betriebsbedingten Stellenabbau vor.

Die Gesellschaft verfügt als Steuerungsinstrument zur mittelfristigen Prognose des Unternehmenserfolges über eine Bilanz-, Wirtschafts- und Finanzplanung.

Auf dieser Grundlage können wesentliche Kennzahlen der zukünftigen Unternehmensentwicklung prognostiziert werden. Diese 3-Jahres-Planung wird jährlich überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen sowie an die Entwicklungen der Risikofaktoren angepasst.

Die Gesellschaft geht auch für die folgenden Geschäftsjahre von einer weiterhin stabilen Unternehmensentwicklung aus.

3 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)

3.1 Chancen der künftigen Entwicklung

Die GWG bewirtschaftet ihren Wohnungsbestand im Rahmen ihrer Ertragskraft in einem auf **Nachhaltigkeit** ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigt dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Der Bedarf an **Investitionen** wird **auch zukünftig auf hohem Niveau** bleiben müssen. Wesentliche Grundlage aller Aktivitäten ist immer die Wirtschaftlichkeit.

Mit neuen Marketingstrategien stellt sich die Gesellschaft konsequent auf sich verändernde Marktentwicklungen ein. Die Wünsche der Mieter werden immer individueller. Je nach Haushaltsgröße, finanziellen Möglichkeiten und Wohnvorstellungen zeigen sich erhebliche Unterschiede. Ziel ist eine stärkere Angebotssegmentierung, nicht nur nach demografischen Kriterien, sondern auch nach unterschiedlichen Lebensphasen und Wohnwerten der einzelnen Zielgruppen. Je passgenauer das Wohnungsangebot ist, desto größer ist die Vermietungschance. Die **zielgruppenorientierte Quartiersbildung** wird daher auch zukünftig ein besonderer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sein.

Das Engagement der Gesellschaft im Sozial- und Quartiersmanagement trägt ganz wesentlich dazu bei, die Wohnquartiere zu stabilisieren und funktionierende Nachbarschaften zu erhalten. Dies stärkt in Verbindung mit vielfältigen Maßnahmen zur **Verbesserung des Kundenservices** das Image der Gesellschaft als Garant für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen. Besonders im Hinblick auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung sind soziale Dienstleistungen ein bedeutender Marktfaktor.

Die **Verbesserung der Energieeffizienz** gehört untrennbar zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Mit einer nachhaltigen, **energetischen Modernisierung** dafür geeigneter Objekte leistet die Gesellschaft auch in den kommenden Geschäftsjahren einen wichtigen Beitrag zur weiteren Aufwertung ihres Kernbestandes und zum Klimaschutz.

So tragen z. B. die errichteten **solarthermischen Anlagen** zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung wirksam zur Dämpfung des Preisanstiegs der Fernwärmekosten bei und führen somit auch zu einer Senkung der Betriebskostenbelastung für die Mieter. Dies erhöht den **Marktvorteil** des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und wird daher als Chance verstanden.

Neue Potenziale ergeben sich aus dem **Erwerb von Grundstücken und dem Neubau und der Entwicklung von Immobilien** auch außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, den Bestand mit neuen Produkten zu erweitern und zu verjüngen sowie an den Wandel und die Vielfalt der Lebensformen und Ansprüche anzupassen.

Neben der bereits im Geschäftsjahr 2011 begonnenen denkmalgerechten Altbausanierung sowie dem Neubau von drei KfW-Effizienzhäusern am Hubertusplatz/Vogelsang in Halle (Saale) geht die GWG im Geschäftsjahr 2012 mit dem Umbau einer denkmalgeschützten Villengruppe zu Boardinghäusern am Weinberg Campus einen weiteren Schritt in Richtung des halleschen Stadtteils Heide-Süd.

Darüber hinaus erwarb die Gesellschaft 2011 in Halle-Dölau ein rund 8.000 Quadratmeter großes Areal. Hier plant die GWG im Geschäftsjahr 2013 den Neubau von Mietwohnungen.

Die Gesellschaft wird diese Strategie auch in den kommenden Jahren konsequent weiter verfolgen. Das Kerngeschäft bleibt jedoch weiterhin in der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt bestehen.

Der Umgang mit den **Auswirkungen der Alterung** wird eine der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderung der nächsten Jahrzehnte nicht nur für die sozialen Sicherungssysteme und Arbeitgeber, sondern auch für die Wohnungswirtschaft sein. Daher stellt speziell das Thema Wohnen im Alter auch künftig eine der **Schwerpunktaufgaben der GWG** dar.

Zur Intensivierung und Erweiterung des Beratungs- und Hilfsangebotes für ältere Mieter baut die GWG auch im Geschäftsjahr 2012 die **Seniorenbetreuung** durch den Einsatz von Nachbarschaftshelfern weiter aus. Die umfassende Betreuung der Mieter über das übliche Vermietungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements der Gesellschaft. Die GWG sieht aufgrund des umfassenden Services für ältere Menschen, der guten Standortqualitäten und attraktiven Lebensbedingungen bei der Gesellschaft eine erhöhte **Chance der Neukundengewinnung sowie der langfristigen Kundenbindung**.

Die GWG hat ihr **Portfoliomanagementsystem** zielgruppenspezifisch unter Berücksichtigung der demografischen Prognosen neu strukturiert. So wurden im Berichtszeitraum alle Liegenschaften der Gesellschaft nach Kriterien wie Wirtschaftlichkeit, Standort, Attraktivität, Mietniveau, Modernisierungsgrad und vor allem Zukunftsfähigkeit kategorisiert und objektindividuelle Handlungsstrategien festgelegt.

Die Gesellschaft verfügt damit über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Chancen und Risiken. Investitions- oder Desinvestitionsentscheidungen werden auf dieser Grundlage mit dem Ziel gesteuert, die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens weiter zu erhalten.

Die GWG hat sich, trotz der oft als besonders innovativ bezeichneten Finanzierungsmöglichkeiten, in der Vergangenheit **konservativ finanziert**. Diese sich als **langfristig erfolgreich zeigende Philosophie** wird auch weiterhin in der Finanzierungspraxis Anwendung finden. Die Gesellschaft agiert transparent und kommuniziert aktiv mit ihren Finanzierungspartnern, um das entgegengebrachte Vertrauen aufrecht zu erhalten.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Demografischer Wandel, sozioökonomische Entwicklungstendenzen und die Verstärkung sozialer Ungleichheiten beeinflussen das unternehmerische Umfeld. Sich ändernde politische Rahmenbedingungen, der technische Fortschritt und die Globalisierung stellen die Unternehmen vor große Herausforderungen.

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung bekräftigt den politischen Kurs, den Stadtumbau in den neuen Ländern in der Einheit von Aufwertung und Rückbau/Abriss kontinuierlich fortzusetzen. Umso unverhältnismäßiger sind die Kürzungen der Bundesregierung bei der Städtebauförderung. Diese drohen das Engagement der Wohnungsunternehmen beim Stadtumbau deutlich einzuschränken und die Lage der Städte und Unternehmen spürbar zu verschlechtern.

Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms „Stadtumbau- Ost“ und eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den Altschulden wird für die unternehmerische Wohnungswirtschaft der Stadtumbau zu einer noch größeren finanziellen Belastung als bisher und es besteht die **Gefahr**, dass die bisherigen Erfolge des **Stadtumbaus Ost insgesamt gefährdet** werden.

Verschiedene Prognosen beschreiben für Halle (Saale) einen **Bevölkerungsrückgang**, der für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt enorme Beeinträchtigungen bezüglich der Wohnungsnachfrage zur Folge haben wird. Für den Stadtteil Halle-Neustadt wird ein **Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte** zwischen 20 und 30 % prognostiziert. Für die GWG könnte sich dieser Nachfragerückgang nahezu proportional auswirken, da sie in fast allen Stadtvierteln der Neustadt vertreten ist.

Aufgrund der demografischen Perspektiven für Halle-Neustadt in den nächsten 15 Jahren wird die GWG das im Geschäftsjahr 2011 abgeschlossene **Sanierungskonzept** aus dem Jahr 2002 **fortschreiben** müssen.

Wegen der zurzeit noch fehlenden Anschlussregelung zur Behandlung der Altschulden für zum Abriss vorgesehene Gebäude beabsichtigt die Gesellschaft nur die weitere Stilllegung von Wohnungen und Gebäuden, nicht jedoch deren Abriss. Die tatsächliche Stilllegung erfolgt, wenn die Prognosen sich bestätigen und es die Marktsituation zulässt. Die damit einhergehenden rückläufigen Ertragswerte betroffener Wohngebäude bedingen hohe Abschreibungen auf das bilanzierte Anlagevermögen, die außerplanmäßig vorzunehmen sind.

Des Weiteren geht die GWG nicht davon aus, dass das bis zum Jahr 2016 befristete komplementäre Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ in seiner jetzigen Form nochmals verlängert wird. Daraus entsteht zusätzlich das Risiko, dass leerstehende Gebäude wegen fehlender Fördermittel nicht kostendeckend oder gar nicht abgerissen werden können.

Die von der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) bisher geforderten Beiträge zur **Haushaltskonsolidierung** kann die GWG nur unter **hohem Verlust von Liquidität** refinanzieren.

Die **engen finanziellen Grenzen** der Stadt Halle (Saale) für die **Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU)** nach SGB II verstärken die Tendenz einer sozialen Segregation. Aufgrund der Herabsetzung der Nettokaltmiete für die KdU auf € 4,10 pro m² Wohnfläche ist die Refinanzierung von notwendigen Investitionen (u. a. energetische Sanierungsmaßnahmen zur weiteren Senkung der Betriebskosten) über die Modernisierungsumlage bei zunehmender Anzahl von Mietern mit Transfereinkommen in verschiedenen Liegenschaften der Gesellschaft kaum oder gar nicht mehr möglich.

Die Investitionsplanung der Gesellschaft wird darauf ausgerichtet. Um ausreichend Wohnraum mittlerer Preisklasse für Transfereinkommensbezieher anbieten zu können, werden daher energetische Sanierungsmaßnahmen in einigen Wohngebäuden nicht mehr geplant.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind negative Folgen für die Nachfrage nach Wohnraum sowie negative Auswirkungen auf das Zahlungsverhalten der Mieter nicht auszuschließen.

Zusätzlichen Einfluss nehmen die demografische Entwicklung und die steigende Zahl älterer und armer Einwohner. Junge Menschen dagegen fehlen am Arbeitsmarkt.

Insofern erhöhen sich in den nächsten Jahren das **Leerstandsrisiko** und das Risiko steigender Mietausfälle.

Die GWG ist mit ihren Planungs-, Portfolio- und Controllinginstrumenten in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und geeignete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Eine enge Vernetzung von Vermietungs- und Investitionsstrategien ermöglicht dabei eine effiziente Risikosteuerung.

4 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.

5 Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

Halle (Saale), den 30. März 2012



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	40.476,00	68.048,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.758.219,34	285.686.535,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.387.023,42	9.524.946,22
3. Grundstücke ohne Bauten	7.253.672,09	6.788.980,22
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.719,00	240.695,00
6. Anlagen im Bau	1.831.704,17	338.902,25
7. Geleistete Anzahlungen	737.176,41	0,00
	298.182.515,43	302.580.059,78
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00
	298.748.641,43	303.173.757,78
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	12.830.426,90	13.511.846,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	73.802,07	60.511,49
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21.005,41	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30.418,87	1.442,61
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.650,91	13.923,97
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.411,70	173.746,32
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.756.289,19	3.388.895,90
	3.968.578,15	3.638.520,29
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.395.268,15	14.549.412,28
	30.194.273,20	31.699.778,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten	82.503,00	60.790,55
	329.025.417,63	334.934.327,29

Treuhandvermögen

4.971.101,21

5.632.087,65

Passiva

	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
III. Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	4.482.151,22	4.191.004,45
IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	145.087.410,98	145.087.410,98
V. Bilanzgewinn	3.341.818,28	4.621.497,41
	165.846.007,11	166.834.539,47
B. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszulagen	8.962.983,93	9.177.146,22
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	80.878,01	0,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.292.707,27	5.583.429,76
3. Sonstige Rückstellungen	1.150.373,14	1.392.947,81
	5.523.958,42	6.976.377,57
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.718.117,12	136.153.886,87
2. Erhaltene Anzahlungen	13.101.792,95	13.495.171,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.213,02	412.332,07
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	283,46	339,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.635.449,31	880.995,01
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	301.151,92	394.245,46
7. Sonstige Verbindlichkeiten	51.858,23	118.872,74
(davon aus Steuern € 44.377,17; 31.12.2010 € 52.589,12)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.203,64;		
31.12.2010 € 3.068,33)		
	148.199.866,01	151.455.842,40
E. Rechnungsabgrenzungsposten	492.602,16	490.421,63
	329.025.417,63	334.934.327,29

Treuhandverbindlichkeiten

4.971.101,21

5.632.087,65

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	2011	2010
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.195.660,70	44.920.715,56
b) aus Betreuungstätigkeit	133.076,89	139.633,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.397,21	23.119,14
	45.349.134,80	45.083.468,25
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	681.419,49	405.845,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	141.497,57	146.297,62
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.256.389,66	917.883,99
	46.065.602,54	46.553.495,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	21.632.217,19	21.167.059,79
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	150.706,71	134.612,00
	21.782.923,90	21.301.671,79
6. Rohergebnis	24.282.678,64	25.251.823,53
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.990.881,83	3.999.579,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 20.533,81; Vorjahr € 13.533,84)	800.229,28	806.898,03
	4.791.111,11	4.806.477,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.161.812,72	6.550.752,97
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.533.856,80	1.387.541,37
	11.795.898,01	12.507.051,55
10. Erträge aus einem Gewinnabführungsvertrag	66.991,47	147.042,94
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 540,52)	478.901,27	617.824,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 32.464,95; Vorjahr € 66.972,00)	6.686.398,91	7.020.021,70
	-6.140.506,17	-6.255.154,15
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.655.391,84	6.251.897,40
14. Außerordentliche Erträge	1.932.614,19	1.400.015,07
15. Außerordentliche Aufwendungen	4.560.925,86	4.728.550,24
16. Außerordentliches Ergebnis	-2.628.311,67	-3.328.535,17
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	113.130,55	-6.531,04
18. Sonstige Steuern	2.481,98	2.361,00
19. Jahresüberschuss	2.911.467,64	2.927.532,27
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	721.497,41	1.986.718,37
21. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	291.146,77	292.753,23
22. Bilanzgewinn	3.341.818,28	4.621.497,41

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

Inhaltsübersicht

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG
- D. Erläuterungen zur Bilanz
- E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Sonstige Angaben

Anlagen

- 1 Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens
- 2 Entwicklung der testierten D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBilG in den Folgebilanzen

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt, im Folgenden „GWG“ oder „Gesellschaft“ genannt, ist eine große Kapitalgesellschaft. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften i. S. von § 267 Abs. 3 HGB.

Die Aufstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2011 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses vorgenommen (§ 268 Abs. 1 HGB).

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB beibehalten.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und auf die im § 285 Nr. 9 Buchstabe a HGB verlangten Angaben verzichtet.

Aufgrund dessen, dass die einzige Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH (BHT), Halle (Saale), für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist (§ 296 Abs. 2 HGB), wird kein Konzernabschluss aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, bewertet.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt zu den Werten vom 1. Juli 1990 bzw. zu Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes wird auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Stadt Halle (Saale) unter Berücksichtigung der Bebauung vorgenommen.

Zuschreibungen werden bei Wegfall des Grundes der dauernden Wertminderungen vorgenommen (§ 253 Abs. 5 Satz 1 HGB).

Die Werte für die zum 1. Juli 1990 im Bestand befindlichen Gebäude wurden aus den Wertansätzen der D-Markeröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt. Die Bewertung in der D-Markeröffnungsbilanz erfolgte mit den zu Sachwertgesichtspunkten ermittelten Zeitwerten.

In den Herstellungskosten werden auch direkt zurechenbare Personalkosten sowie notwendige Gemeinkosten (§ 255 Abs. 2 Satz 2 HGB) aufgrund eigener Ingenieur- und Planungsleistungen berücksichtigt (aktivierte Eigenleistungen).

Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

In Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der Wohngebäude erfolgt die Abschreibung über einen Zeitraum von 50 bzw. 80 Jahren. Nachträgliche Herstellungskosten werden zeitanteilig auf die jeweilige, ggf. neu ermittelte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zum Abschlussstichtag wird eine Überprüfung der Bewertung der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie der unbebauten Grundstücke hinsichtlich voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen. Die Ermittlung des jeweils beizulegenden Wertes erfolgt unter Zugrundelegung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an den IDW RS WFA 1 "Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden".

Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz vom 22. Dezember 2009 hat der Gesetzgeber die steuerlichen Regelungen zur Sofortabschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter ab dem Geschäftsjahr 2010 erneut geändert. Da ein gesetzliches Wahlrecht besteht, hat sich das Unternehmen einheitlich für alle ab dem Geschäftsjahr 2010 zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 für deren Sofortabschreibung entschieden.

Die geleisteten Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Risiken sowie der Leerstand werden dabei durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag am Bilanzstichtag ausgewiesen.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Als gezeichnetes Kapital wird das Stammkapital laut Gesellschaftsvertrag zum Nennwert bilanziert.

Für erhaltene Investitionszulagen nach dem InvZulG 1999 wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB i. V. m. § 264 Abs. 2 HGB ein Sonderposten für Investitionszulage bilanziert. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt gemäß dem gemittelten durchschnittlichen Abschreibungssatz für Gebäude ertragswirksam (abschreibungsmindernd). Der Sonderposten hat keinen Rücklagencharakter.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages zum Bilanzstichtag angesetzt. Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, vorausgesetzt sie sind mit hinreichender Eintrittswahrscheinlichkeit zu erwarten.

Langfristige Rückstellungen (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank) abgezinst. Eine Abzinsung unterbleibt bei kurzfristigen Rückstellungen sowie beim kurzfristigen Teil langfristiger Rückstellungen. Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

Die Bewertung der **Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen und für Jubiläen** erfolgt nach einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung des Teilwertverfahrens und Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Bei der Berechnung der **Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen** wurde nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsVO) der veröffentlichte Rechnungszins von 3,81 % bei einer mittleren Restlaufzeit von zwei Jahren (Deutsche Bundesbank, Stand November 2011) zugrunde gelegt. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung berücksichtigt.

Die als Bestandteil der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen (Blockmodell) passivierten Erfüllungsrückstände sind durch Termingeldanlagen gesichert. Das insoweit zweckgebundene Deckungsvermögen wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit dem ermittelten Rückstellungsbetrag verrechnet. Die Bewertung des zweckgebundenen, verpfändeten und insolvenzgesicherten Deckungsvermögens erfolgt zum Nennwert.

Den Berechnungen der **Rückstellung für Jubiläen** wurde nach Maßgabe der RückAbzinsVO der im Monat November 2011 veröffentlichte Rechnungszins von 5,14 % zugrunde gelegt. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (Vereinfachungsregel) wurde eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung unterstellt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bilanziert. Insbesondere Verbindlichkeiten aus der Überzahlung von Betriebskosten (kreditorische Debitoren) werden in Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas gemäß § 266 Abs. 3 HGB und der FormblattVO unter dem gesonderten Posten "Verbindlichkeiten aus Vermietung" ausgewiesen.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Ermittlung der latenten Steuern resultiert aus den Unterschiedsbeträgen handelsrechtlicher und steuerlicher Wertansätze (temporäre Differenzen) sowie den steuerlichen Verlustvorträgen. Im Falle einer aktiven Steuerabgrenzung (künftige Steuerentlastung) macht die Gesellschaft von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, wonach sich ergebende **aktive latenten Steuern** in der Bilanz angesetzt werden dürfen, keinen Gebrauch. Eine Abzinsung der latenten Steuern erfolgt gemäß § 274 Absatz 2 Satz 1 HGB nicht.

C. Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG

Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG waren aufgrund der Teilentlastung der Gesellschaft von Altschulden (§ 4 Altschuldenhilfe-Gesetz; AHG) gemäß § 1 der Verordnung zum Altschuldenhilfegesetz (Altschuldenhilfeverordnung – AHGV) entsprechend dem Bescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau vom 10. Dezember 2003 bzw. 12. April 2005 vorzunehmen.

Auf Grundlage von § 6a AHG waren der GWG im Geschäftsjahr 2011 für erfolgte Abrisse Altkredite in Höhe von € 1.079.250,24 zu erlassen, davon € 809.113,93 ohne den in den Altkrediten enthaltenen Zinsanteil (€ 270.136,31), der als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt worden ist. Die Teilentlastung wurde im Berichtsjahr wirksam.

Aufgrund der Berichtigung der D-Markeröffnungsbilanz änderten sich die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 wie folgt:

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	€
Stand zum 31.12.2010 (vor Berichtigung)	144.278.297,05
Berichtigung:	
Teilentlastung von Altverbindlichkeiten (ohne Zinsanteil)	809.113,93
Stand zum 31.12.2010 (nach Berichtigung)	145.087.410,98

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€
Stand zum 31.12.2010 (vor Berichtigung)	136.963.000,80
Berichtigung:	
Teilentlastung von Altverbindlichkeiten (ohne Zinsanteil)	-809.113,93
Stand zum 31.12.2010 (nach Berichtigung)	136.153.886,87

Die Entwicklung der testierten D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBilG in den Folgebilanzen ist in Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist als Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen in Höhe von T€ 12.830 (31. Dezember 2010 T€ 13.512) werden die im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die BHT und resultieren im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung sowie organschaftlichen Steuern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen für verwaltetes Wohneigentum (T€ 2.485), Forderungen auf Abrissförderung (T€ 645), Forderungen aus Schadenersatz (T€ 267) und Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 177). Sie enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 350.

Die Berechnung **latenter Steuern** erfolgt auf Basis der Steuersätze, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Realisierung gelten. Es wird mit einem Gesamtsteuersatz von 31,575 % gerechnet. Hierbei werden die Körperschaftsteuer von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf Körperschaftsteuer und die Gewerbebeertragsteuer von 15,75 % nach aktuellem Hebesatz von 450 % (Gewerbesteuermesszahl 3,5 %) berücksichtigt.

Es ergeben sich zum Bilanzstichtag aktive latente Steuern in Höhe von T€ 7.282. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz der aktiven latenten Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Die ermittelten aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen (unterschiedliche Wertansätze in Handels- und Steuerbilanz) auf der Ebene der Gesellschaft als Organträger sowie der im Rahmen der steuerlichen Organschaft einbezogenen Organgesellschaft:

- Die Unterschiede, die nahezu vollständig zu aktiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus steuerlich nicht anerkannten außerplanmäßigen Abschreibungen für Grundstücke mit Wohnbauten und steuerlichen Ansatzverboten für bestimmte Rückstellungen.
- Des Weiteren ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen von T€ 4.482 (31. Dezember 2010 T€ 4.191) entwickelten sich wie folgt:

Satzungsmäßige Rücklagen

	2011	2010
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	4.191.004,45	3.898.251,22
Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses ¹⁾ d. J.	291.146,77	292.753,23
Stand am 31.12. d. J.	4.482.151,22	4.191.004,45

¹⁾ gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages

Der Bilanzgewinn des Vorjahres (T€ 4.621) wurde in Höhe von T€ 3.900 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und im Übrigen (T€ 721) auf neue Rechnung vorgetragen.

Ausgehend vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 (T€ 2.911) ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr sowie der entsprechend dem Gesellschaftsvertrag vorgenommenen Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen zum 31. Dezember 2011 ein Bilanzgewinn von T€ 3.342.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit T€ 81 Gewerbesteuer.

Die vor Inkrafttreten des BilMoG gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wird in Höhe von T€ 4.293 nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst (2011 Inanspruchnahme von T€ 1.291).

Der Ausweis der **sonstigen Rückstellungen** betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (T€ 430), ausstehende Rechnungen (T€ 408) und Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 182). In den sonstigen Rückstellungen sind vor Inkrafttreten des BilMoG gebildete Aufwandsrückstellungen in Höhe von T€ 136 enthalten, die nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst werden.

Altersteilzeitverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von T€ 1.045. Diese wurden mit dem Deckungsvermögen (T€ 753) verrechnet. Per Saldo verbleibt ein Rückstellungsbetrag von T€ 292.

Aus der Umstellung der Rückstellungen für Archivierung und Abfindungen resultiert aufgrund der geänderten Bewertung durch das BilMoG zum 31. Dezember 2011 noch eine Überdeckung von T€ 13 (31. Dezember 2010 T€ 14).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	Restlaufzeiten am 31.12.2011			31.12.2011 insgesamt
	bis 1 Jahr (31.12.2010)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T €	T €	T €	T €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.715 (7.578)	25.493	101.510	132.718
Erhaltene Anzahlungen	13.102 (13.495)	0	0	13.102
Verbindlichkeiten aus Vermietung	391 (413)	0	0	391
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0 (0)	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.399 (676)	237	0	1.636
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	301 (394)	0	0	301
Sonstige Verbindlichkeiten	52 (119)	0	0	52
	20.960 (20.717)	25.730	101.510	148.200

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 194.084 gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten in Höhe von € 50,75 (31. Dezember 2010 € 50,75) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Gesellschafterin mit € 1.949,01 (31. Dezember 2010 € 134,55).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von T€ 379 (31. Dezember 2010 T€ 273) Gewährleistungseinbehalte erfasst.

Die Verbindlichkeiten der GWG gegenüber der BHT entfallen auf Lieferungen und Leistungen sowie Steuern.

Bilanzvermerke

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen und die in gleicher Höhe ausgewiesenen Treuhandverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf die Wohneigentümergeverwaltung. Die Wohneigentümergeverwaltung

betrifft Bankkonten der Wohneigentümergeinschaften (lfd. Bankkonten, Instandhaltungsrücklagen), die durch die Gesellschaft verwaltet werden.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Inland realisierten **Umsatzerlöse** resultieren nahezu vollständig aus der Hausbewirtschaftung.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 227 ausgewiesen, die insbesondere die Erstattung der Aufstockungsbeträge und der zusätzlichen Beiträge zur Rentenversicherung nach § 5 Altersteilzeitgesetz (T€ 93) sowie vereinnahmte Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 66 betreffen.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 42 wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit Erträgen aus Deckungsvermögen (T€ 10) saldiert. Der sich ergebene Saldo von T€ 32 ist unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die **außerordentlichen Erträge** betreffen mit T€ 842 Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten, mit T€ 799 erhaltene Fördermittel für den Abriss von Wohngebäuden und mit T€ 270 den Zinsanteil aus der Teilentlastung von Altschulden (§ 4 Altschuldenhilfe-Gesetz) gemäß § 1 AHGV.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 3.965) und auf Abrissaufwendungen (T€ 523). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB beziehen sich auf fünf Wohnbauten, davon drei in passiver Bewirtschaftung.

F. Sonstige Angaben

Verbundenes Unternehmen

Die GWG hält alle Geschäftsanteile der BHT. Die BHT verfügt zum 31. Dezember 2011 über Eigenkapital von T€ 526 und weist für das Geschäftsjahr 2011 ein Jahresergebnis von T€ 67 aus, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die GWG abgeführt wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 4.275 und betreffen das Bestellobligo für Investitionen.

In Höhe von T€ 25 besteht zum Bilanzstichtag ein direktes Zahlungsaval für die Handballbundesligavereinigung Frauen e.V., Dortmund. Das Aval ist pfandrechtlich durch Termingeld besichert.

Neben den aufgeführten sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnissen bestehen am Bilanzstichtag keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB für das Geschäftsjahr 2011 (T€ 58) setzt sich wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen (T€ 34),
- Steuerberatungsleistungen (T€ 23),
- andere Bestätigungsleistungen (T€ 1).

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich 103 Arbeitnehmer (darunter zehn gewerbliche Arbeitnehmer).

Von den vorgenannten Mitarbeiterzahlen befinden sich sechs Arbeitnehmer in der Passivphase der Altersteilzeit.

Außerdem wurden durchschnittlich acht Auszubildende beschäftigt.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführung

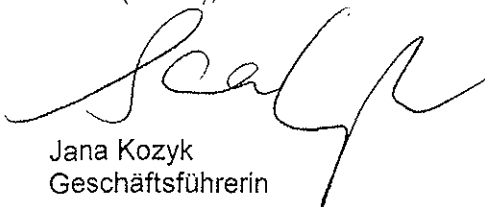
Frau Dipl.-Ing.-Ök. Jana Kozyk, Halle (Saale)

Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim	Vorsitzender
Herr Volker Tittel	Geschäftsführer
Herr Dr. Thomas Pohlack (bis 31. Juli 2011)	Stellvertretender Vorsitzender
Herr Uwe Stäglin (ab 1. August 2011)	Juristischer Mitarbeiter
Herr Peter Raschke (bis 9. November 2011)	Bürgermeister
Herr Carsten Thielecke (ab 10. November 2011)	Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)
Frau Angelika Kriedemann	Leiter Hausmeisterdienste
Herr Dr. Christian Fiedler	Teamleiter Kundencenter
Herr Gottfried Koehn	Teamleiterin Wohneigentumsverwaltung
Frau Elisabeth Krausbeck	Pensionär
Herr Andreas Schachtschneider	(erlernter Beruf Dipl.-Chemiker)
	Dipl.-Ing. (FH) Maschinenbau
	Rechtsreferendarin
	Lehrer

Für das Geschäftsjahr 2011 wurden dem Aufsichtsrat Bezüge von T€ 16 gewährt.

Halle (Saale), den 30. März 2012


Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2011
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Software	385.308,54	5.125,45	105.603,30	0,00	284.830,69
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	418.260.936,11	2.934.461,21	7.219.349,37	-549.451,78	413.426.596,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.757.041,93	315.477,72	2.017.813,41	0,00	18.054.706,24
3. Grundstücke ohne Bauten	8.876.351,34	1.290,87	0,00	627.428,46	9.505.070,67
4. Bauten auf fremden Grundstücken	189.371,60	0,00	0,00	0,00	189.371,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.128.803,90	73.320,30	58.402,38	0,00	1.143.721,82
6. Anlagen im Bau	532.630,45	1.608.034,08	37.255,48	-77.976,68	2.025.432,37
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	737.176,41	0,00	0,00	737.176,41
	448.745.135,33	5.669.760,59	9.332.820,64	0,00	445.082.075,28
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbun- denen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00
	449.656.093,87	5.674.886,04	9.438.423,94	0,00	445.892.555,97

Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Um- buchungen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
€	€	€	€	€	€	€	€
317.260,54	32.670,45	105.576,30	0,00	0,00	244.354,69	40.476,00	68.048,00
132.574.401,02	9.961.659,61	6.861.259,26	842.397,08	-164.027,46	134.668.376,83	278.758.219,34	285.686.535,09
10.232.095,71	247.029,52	1.811.442,41	0,00	0,00	8.667.682,82	9.387.023,42	9.524.946,22
2.087.371,12	0,00	0,00	0,00	164.027,46	2.251.398,58	7.253.672,09	6.788.980,22
189.370,60	0,00	0,00	0,00	0,00	189.370,60	1,00	1,00
888.108,90	99.246,30	58.352,38	0,00	0,00	929.002,82	214.719,00	240.695,00
193.728,20	0,00	0,00	0,00	0,00	193.728,20	1.831.704,17	338.902,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	737.176,41	0,00
146.165.075,55	10.307.935,43	8.731.054,05	842.397,08	0,00	146.899.559,85	298.182.515,43	302.580.059,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
146.482.336,09	10.340.605,88	8.836.630,35	842.397,08	0,00	147.143.914,54	298.748.641,43	303.173.757,78

**Änderungen der D-Markeröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990
aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBilG**

Änderungen der D-Markeröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 aufgrund von Berichtigungen

Aktiva

	Festgestellte D-Markeröff- nungsbilanz zum 01.07.1990	Berichtigungen nach § 36 DMBiG kumuliert bis zum 31.12.2010	Berichtigungen nach § 36 Abs. 4 DMBiG im Geschäftsjahr 2011	Berichtigte D-Markeröff- nungsbilanz Stand 31.12.2011
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,51	0,00	0,00	0,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.764.174,24	186.583.075,77	0,00	349.347.250,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.359.402,03	-469.259,01	0,00	12.890.143,02
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	4,60	0,00	5,11
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.263,17	0,00	0,00	63.263,17
5. Fernwärmeleitungen und -stationen	0,00	10.356.432,88	0,00	10.356.432,88
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,51	0,00	0,00	0,51
	176.186.840,46	196.470.254,24	0,00	372.657.094,70
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	654.148,01	0,00	0,00	654.148,01
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	15.555,91	0,00	0,00	15.555,91
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.919,20	0,00	0,00	67.919,20
3. Forderungen gemäß § 4/§ 6a AHG	0,00	93.803.400,38	0,00	93.803.400,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	61.600,25	0,00	0,00	61.600,25
	145.075,36	93.803.400,38	0,00	93.948.475,74
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kredit- instituten und Schecks	101.653,35	0,00	0,00	101.653,35
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungs- bildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG	683.085,95	64.473.088,15	0,00	65.156.174,10
	177.770.803,64	354.746.742,77	0,00	532.517.546,41

Bilanzvermerke:

Grund und Boden

162.764.174,24

60.519.404,49

0,00

223.283.578,73

Passiva

Bilanzvermerke:				
Sonderverlustkontofähige Rückstellungen	683.085,95	64.473.088,15	0,00	65.156.174,10

Sonderverlustkontofähige Rückstellungen

683.085,95

64.473.088,15

0,00

65.156.174,10

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

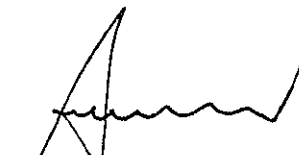
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 14. Mai 2012

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rainer Altvater
Wirtschaftsprüfer



Volker Niemann
Wirtschaftsprüfer



Leerseite aus bindetechnischen Gründen