



Bestätigungsvermerk

**Jahres- und Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2011  
und Lagebericht**

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH**  
Halle (Saale)

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2011

**Aktiva**

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		53.118,00		64.941,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.008.240,40		447.975.397,65	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.722.988,99		15.930.847,75	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.531.854,83		1.545.489,01	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.966,54		549.481,54	
5. Bauvorbereitungskosten	98.278,70	475.026.349,46	431.020,68	466.432.236,63
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00		9.990,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	10.240,00	250,00	10.240,00
		475.089.707,46		466.507.417,63
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	23.432.240,61		24.693.348,56	
2. Andere Vorräte	56.636,68	23.488.877,29	67.576,18	24.760.924,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	781.169,77		730.668,20	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	99.882,81		579.284,39	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.426,23		89.771,04	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.520,29		0,00	
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.797.828,43		1.825.604,02	
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.503.061,51		924.889,44	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.472.025,55	6.729.914,59	3.205.644,86	7.355.861,95
<b>III. Wertpapiere</b>				
Sonstige Wertpapiere		2.375.000,00		2.000.000,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		14.976.531,52		14.163.806,54
		47.570.323,40		48.280.593,23
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Disagio	1.275.137,15		1.159.586,70	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.536.916,83	8.812.053,98	5.486.141,28	6.645.727,98
		531.472.084,84		521.433.738,84

**Passiva**

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		102.259.000,00		102.259.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.480.185,29		125.480.185,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	6.070.739,20		5.409.776,64	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	132.650.924,49	100.000,00	131.989.961,93
<b>III. Bilanzgewinn</b>		7.038.048,75		8.389.385,78
		241.947.973,24		242.638.347,71
<b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>		12.911.207,36		13.252.862,12
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		0,00		132.921,09
2. Sonstige Rückstellungen		3.286.734,21		3.948.755,26
		3.286.734,21		4.081.676,35
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		243.841.844,10		231.903.882,75
2. Erhaltene Anzahlungen		25.076.195,34		24.260.271,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.492.222,47		1.435.347,61
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		28.635,27		16.353,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.419.143,43		3.149.721,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		162.009,98		310.600,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten		305.875,83		383.893,32
–davon aus Steuern EUR 15.973,45 (i. Vj. EUR 142.722,71)–				
–davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)–				
		273.325.926,42		261.460.071,10
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		243,61		781,56
		531.472.084,84		521.433.738,84

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

**Aktiva**

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		53.118,00		64.941,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	527.473.703,25		522.325.878,40	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.722.988,99		15.930.847,75	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.578.680,83		1.592.295,01	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.986,54		549.481,54	
5. Bauvorbereitungskosten	98.278,70	547.538.618,31	431.020,68	540.829.523,38
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Genossenschaftsanteile		250,00		250,00
		<b>547.591.986,31</b>		<b>540.694.714,38</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
2. Unfertige Leistungen	23.432.240,61		24.693.348,56	
3. Andere Vorräte	56.636,68	23.488.877,29	67.576,18	24.760.924,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	781.169,77		730.668,20	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	99.882,81		579.284,39	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.426,23		89.771,04	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.520,29		0,00	
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.797.828,43		1.825.604,02	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.484.371,01	5.239.198,54	3.218.022,69	6.443.350,34
<b>III. Wertpapiere</b>				
Sonstige Wertpapiere		2.375.000,00		2.000.000,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		14.976.531,52		14.183.806,54
		<b>46.079.607,35</b>		<b>47.368.081,62</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Disagio	1.275.137,15		1.159.586,70	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	125.450,87	1.400.588,02	79.011,31	1.238.598,01
		<b>595.072.181,68</b>		<b>589.501.394,01</b>

**Passiva**

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		102.259.000,00		102.259.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.480.185,29		125.480.185,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	6.070.739,20		5.409.776,64	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	132.650.924,49	100.000,00	131.989.961,93
<b>III. Bilanzverlust</b>		-4.097.148,28		-217.100,37
<b>IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		10,00		10,00
		<b>230.812.786,21</b>		<b>234.031.871,56</b>
<b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>		12.911.207,36		13.252.862,12
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		0,00		132.921,09
2. Sonstige Rückstellungen		3.286.734,21		3.948.755,26
		<b>3.286.734,21</b>		<b>4.081.676,35</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.574.781,28		308.575.635,01	
2. Erhaltene Anzahlungen	25.076.195,34		24.260.271,49	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.492.222,47		1.435.347,61	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	28.635,27		16.353,57	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.419.143,43		3.149.721,41	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	162.009,98		310.600,95	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	308.222,52		386.272,38	
–davon aus Steuern EUR 18.320,14 (i. Vj. EUR 145.101,77)–				
–davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)–				
		<b>348.061.210,29</b>		<b>338.134.202,42</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		243,61		781,56
		<b>595.072.181,68</b>		<b>589.501.394,01</b>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

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

	2011		2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.223.683,86		76.761.391,26	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.333.452,97	
c) aus Betreuungstätigkeit				
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.652,53		25.818,00	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	219,32	78.250.555,71	3.960,92	78.124.623,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		-1.261.107,95		-684.730,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.674.543,03		2.042.942,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.173.579,84		4.424.302,83
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-35.321.985,05		-34.435.324,86	
6. Personalaufwand	-80.019,94	-35.402.004,99	-171.387,18	-34.606.712,04
a) Löhne und Gehälter				
b) Soziale Abgaben				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.388.310,55		-8.916.547,90	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.612.963,83		-9.387.280,94
9. Erträge aus Beteiligungen		-9.296.627,22		-9.244.952,40
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		97.469,74		73.784,08
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12,50		12,49
-davon Erträge aus Abzinsung EUR 20.433,02 (i. Vj. EUR 12.617,97)-		375.149,15		275.547,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
-davon an Gesellschafterin EUR 6.984,91 (i. Vj. EUR 11.407,98)-		-11.054.083,74		-10.900.763,24
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit				
14. Außerordentliche Erträge		7.694.641,26		9.426.864,19
15. Außerordentliche Aufwendungen		2.621.769,50		3.990.399,32
16. Außerordentliches Ergebnis		-3.769.923,94		-4.355.274,12
17. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.148.154,44		-364.874,80
-davon Steuererstattungen für Vorjahre EUR 77.946,35 (i. Vj. EUR 174.025,21)-		68.053,35		170.669,21
18. Sonstige Steuern				
19. Jahresüberschuss		-4.914,64		-5.484,76
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		6.609.625,53		9.227.173,84
21. Ausschüttung an die Gesellschafterin		8.389.385,78		10.884.929,33
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-7.300.000,00		-10.800.000,00
23. Bilanzgewinn		-660.962,56		-922.717,39
		7.038.048,75		8.389.385,78



# Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

## Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss (einschließlich Ergebnisanteile der Minderheits- gesellschafter)	4.081	6.628
Abschreibungen auf Anlagevermögen	11.498	11.276
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.770	4.355
Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	-2.331	-1.355
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-795	-1.064
Zunahme der Gewinnrücklage durch BilMoG-Umstellung	0	100
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	823	928
Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	65	-749
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.050	-1.298
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	174	1.434
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.335</b>	<b>20.255</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.797	2.190
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-21.851	-26.470
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-26	-60
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	381	989
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.699</b>	<b>-23.351</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	22.646	17.744
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (incl. Sondertilgungen)	-12.794	-15.579
Auszahlungen für Wertpapieranlagen	-2.375	0
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-7.300	-10.800
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>177</b>	<b>-8.635</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.187</b>	<b>-11.731</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.164	27.895
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>14.977</b>	<b>16.164</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	4.859	6.716
Fest- und Tagesgelder	10.118	7.448
Wertpapiere*	0	2.000
	<b>14.977</b>	<b>16.164</b>

\* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis der Flüssigen Mittel berücksichtigt die Wertpapieranlage nicht mehr, da sie nunmehr als Schuldscheindarlehen ein Zahlungsmitteläquivalent mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten darstellt.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2011

	Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter			
	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				kumuliertes Konzernergebnis, soweit es auf Minderheitsgesellschafter entfällt			
	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen EUR	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR	Eigenkapital EUR	Minderheiten- kapital EUR	Eigenkapital EUR	Konzern- eigenkapital EUR	
<b>Stand zum 31. Dezember 2009</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>130.967.244,54</b>	<b>4.877.333,41</b>	<b>238.103.577,95</b>	<b>10,00</b>	<b>-6,20</b>	<b>3,80</b>	<b>238.103.581,75</b>
Erhöhung der Gewinnrücklagen gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-10.800.000,00	-10.800.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.800.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	6.628.283,61	6.628.283,61	0,00	6,20	6,20	6.628.289,81
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	922.717,39	-922.717,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>1.022.717,39</b>	<b>-5.094.433,78</b>	<b>-4.071.716,39</b>	<b>0,00</b>	<b>6,20</b>	<b>6,20</b>	<b>-4.071.710,19</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2010</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>131.989.961,93</b>	<b>-217.100,37</b>	<b>234.031.861,56</b>	<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>234.031.871,56</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-7.300.000,00	-7.300.000,00	0,00	0,00	0,00	-7.300.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	4.080.914,65	4.080.914,65	0,00	0,00	0,00	4.080.914,65
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	660.962,56	-660.962,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>660.962,56</b>	<b>-3.280.047,91</b>	<b>-3.219.085,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.219.085,35</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2011</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>132.650.924,49</b>	<b>-4.097.148,28</b>	<b>230.812.776,21</b>	<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>230.812.786,21</b>

## **Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**

### **Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011**

#### **A. Allgemeine Hinweise**

Der Einzelabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale) („HWG mbH“), wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung, dem DMBiG sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung im Einzel- und Konzernabschluss ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bei der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Ausführungen im Anhang gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Einzelabschluss sowie den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

#### **B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag**

Der Konzernabschluss umfasst die HWG mbH als Muttergesellschaft und die Hallesche Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal („HWG KG“), als Tochterunternehmen.

Die HWG mbH ist mit 99,9 % an der HWG KG beteiligt. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2011 EUR 0,00.

Der Konzernabschlussstichtag ist der 31. Dezember 2011 und entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens sowie des einbezogenen Tochterunternehmens.

### C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F. zum Zeitpunkt der Gründung der HWG KG. Insofern war kein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zu verzeichnen.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen.

Sämtliche Umsätze sowie andere Erträge und Aufwendungen zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung gemäß § 305 HGB eliminiert.

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital werden im Eigenkapital entsprechend § 307 HGB gesondert ausgewiesen.

### D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten und die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungs-

kosten abzüglich Zuschüsse sowie (soweit abnutzbar) planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen bzw. Zuschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen umfassen Einzel- und Gemeinkosten einschließlich der Kosten für selbst erbrachte ingenieurtechnische Leistungen sowie Fremdkapitalzinsen.

Aktivierbare nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Neufestlegung der Restnutzungsdauer. In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad werden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Für Grundstücke, bei denen die HWG mbH einen Miteigentumsanteil besitzt, erfolgt die Erfassung im Anlagevermögen in Höhe des prozentualen Eigentumsanteils.

Der Bestand des Anlagevermögens der Muttergesellschaft HWG mbH wird gegliedert in den Kernbestand (konsolidierter Bestand und Investitionspool) - unterteilt nach sanierten, teilsanierten und unsanierten Gebäuden - und den Desinvestitionsbestand (Verkaufs- und Abrisspool). Der im gesamtwirtschaftlichen Risiko geführte Leasingbestand betrifft die der HWG KG zugeordneten Immobilien und ist nicht Bestandteil des Anlagevermögens des Einzelabschlusses.

Die HWG mbH hat zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Bestandes im Anlagevermögen den Ertragswert ermittelt. Dabei wurde der von der Gesellschafterin verfolgte Stadtumbau- und Haushaltskonsolidierungsprozess unter Zugrundelegung der IDW-Stellungnahme IDW RS WFA 1 „Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden“ vom 24. April 2002 berücksichtigt. In den Fällen, in denen im konsolidierten Kernbestand der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) und die dauernde Wertminderung gegeben ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. In den Fällen, in denen der beizulegende Wert über dem Buchwert zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) liegt und der

Grund für die dauernde Wertminderung nicht mehr gegeben ist, werden Zuschreibungen unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes vorgenommen.

Das überwiegend eigengenutzte Verwaltungsgebäude der HWG mbH im Hansering 19 in Halle (Saale) bleibt bei der Ertragswertbetrachtung unberücksichtigt, da das Objekt kein Ertragsobjekt für die HWG mbH darstellt. Bei einer Bewertung der eigengenutzten Flächen mit einer marktüblichen Miete für die Innenstadtlage in Halle (Saale) ergibt sich ein rechnerischer Ertragswert, der weitestgehend dem Restbuchwert des Gebäudes entspricht.

Die bei der Muttergesellschaft zum Verkauf vorgesehenen Objekte des Folgejahres sind zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gemäß den durch die Gesellschaft eingeschätzten realisierbaren Verkaufserlösen oder den niedrigeren Verkaufserlösen bilanziert. Liegen die Verkaufseinschätzungen unter dem Buchwert, erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Gebäudewerte der Objekte, die strategisch dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresraten abgeschrieben. Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird im Jahr nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau entsprechend einer festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet.

In 2011 sind unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungstendenzen erneut Abschreibungen der Bodenwerte in Höhe von TEUR 514 nach Abrissen früherer Jahre erfolgt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass für unbebaute Grundstücke in den Stadtteilen Südstadt und Silberhöhe in den nächsten Jahren keine Verwertung als Bauland oder Wohnbaufläche möglich ist.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	TEUR
Zum Rückbau vorgesehene Gebäude	1.599
Nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.441
Bodenabwertung nach Rückbau	514
Zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	216
	<u>3.770</u>

Zuschreibungen auf sanierte Kernbestandsobjekte einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden in Höhe von TEUR 2.331 vorgenommen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen sind im **außerordentlichen Ergebnis** enthalten.

Das bewegliche Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 stellen im Jahr des Zugangs Betriebsausgaben dar. Anlagegüter ab einem Wert von EUR 150,01 bis EUR 1.000,00 werden in einem Sammelposten je Wirtschaftsjahr zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Auf bewegliche Anlagegüter ab einem Wert von EUR 1.000,01 erfolgt die Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

**Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen vermindert um Wertberichtigungen für leer stehende oder eigengenutzte Einheiten erfolgt.

Die **anderen Vorräte** betreffen Reparaturmaterial, dessen Bestand sich aus Inventuren ergeben hat und zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Der Verbrauch erfolgt nach dem LIFO – Verfahren. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Gesellschaft hat seit 2011 die Ermittlung der Wertberichtigungen für Forderungen aus Mietverhältnissen in das ERP-System integriert. Die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen wurden deshalb zu 80,0 % wertberichtigt. (Vorjahre: 100,0 % für Forderungen älter als zwei Jahre, 70,0 % für Forderungen bis zwei Jahre). Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen wurden analog den Vorjahren zu 50,0 % wertberichtigt.

Die **Wertpapiere** sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nominalwerten angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Aktivseite** Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Zuwendungen** beinhaltet Investitionszulagen für Modernisierungsmaßnahmen. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt in Höhe des durchschnittlichen, jährlichen Abschreibungssatzes des Anlagevermögens des Jahres, für das die Investitionszulage gewährt worden ist.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind, soweit erforderlich, unter Be-

rücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen und nach Ab- und Aufzinsung entsprechend der vorgegebenen Zinssätze der Deutschen Bundesbank, in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Passivseite** Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Für temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden latente Steuern ermittelt. **Passive latente Steuern** resultieren aus folgenden Bilanzposten:

Einzelabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Sonstige Verbindlichkeiten	

Dem stehen **aktive latente Steuern** aus folgenden Bilanzposten gegenüber:

Einzelabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	
Sonstige Vermögensgegenstände	Sonstige Vermögensgegenstände
Sonderposten mit Rücklageanteil	Sonderposten mit Rücklageanteil
Sonstige Rückstellungen	Sonstige Rückstellungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 31,58 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,00 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,50 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 15,75 % berücksichtigt.

Weiterhin wurden bei dem Ansatz der aktiven latenten Steuern nutzbare steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Im Geschäftsjahr entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wird.

#### E. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** im Einzel- und Konzernabschluss ist in den Anlagenspiegeln dargestellt (Anlagen zum Anhang).

Bei den **Forderungen gegen Gesellschafterin** handelt es sich in Höhe von TEUR 1.764 um Forderungen aus einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Halle,

Forderungen aus Grundsteuererlassen in Höhe von TEUR 31 und in Höhe von TEUR 18 aus zu viel entrichteter Gewerbesteuer. Die Forderungen sind in Höhe von TEUR 16 wertberichtigt.

Im Einzelabschluss der HWG mbH stehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 1.503 zu Buche. Dabei handelt es sich mit TEUR 1.502 im Wesentlichen um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen:

	Einzelabschluss 31.12.2011 TEUR	Konzernabschluss 31.12.2011 TEUR
aus überzahlten Betriebskosten	758	758
aus Rückbauförderung	637	637
gegen das Finanzamt	613	613
aus Tilgungszuschuss KfW CO2	182	182
gegen den Versicherer	94	94
gegen insolvente Firmen	77	77
gegen VfL 96 Halle	25	25
Sonstige Forderungen	195	207
<b>Gesamt</b>	<b>2.581</b>	<b>2.593</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von TEUR 109 wertberichtigt.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen mit Ausnahme der Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.502 unter einem Jahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** im Konzernabschluss ist im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Die **anderen Gewinnrücklagen** in Höhe von TEUR 100 sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde der **Sonderposten für Zuwendungen** in Höhe von TEUR 342 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2011 umfassen sowohl im Einzel- als auch im Konzernabschluss die folgenden Rückstellungen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.311	2.082
Rückstellungen für Gewährleistungen	959	997
Rückstellungen für den Personalbereich	261	262
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	156	148
Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken	146	0
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	121	144
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	86	96
Rückstellungen nach § 7 Abs. 7 VermG	0	220
Übrige sonstige Rückstellungen	247	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.287</b>	<b>3.949</b>

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten.

Die Rückstellung für Dämmung von Geschossdecken beinhaltet Aufwendungen für die Dämmverpflichtung von obersten Geschossdecken bei begehbaren Dachböden gemäß Energieeinsparverordnung 2009. Sie beschränkt sich auf Gebäude, in denen nicht ohnehin Modernisierungsmaßnahmen geplant sind.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Prozess- und Beratungskosten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten im Einzel- und Konzernabschluss ergeben sich aus dem (Konzern-)Verbindlichkeitspiegel (Anlagen zum Anhang).

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden sowie durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** enthalten Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von TEUR 161.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die drei Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von drei Bankdarlehen abgeschlossen. Die Bankdarlehen dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten.

Die Zinsswaps und Bankdarlehen haben jeweils per 31. Dezember 2011

- ein Nominalvolumen von TEUR 16.175 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- ein Nominalvolumen von TEUR 19.055 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2013,
- ein Nominalvolumen von TEUR 39.503 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Die Beurteilung der Wirksamkeit wurde nach der Critical Term Match-Methode vorgenommen; es wird von einer vollständigen Effektivität ausgegangen. Es handelt es sich dabei um Bewertungseinheiten nach § 254 HGB, bei denen auf eine Einzelbewertung nach § 252 HGB verzichtet wurde.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgte unter Anwendung eines Barwertmodells durch die NORD/LB zu Marktpreisen und umfasst die Stückzinsen. Die beizulegenden Zeitwerte der drei Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 insgesamt TEUR – 18.712 (i. Vj. TEUR – 13.652). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 1.474, die Aufwendungen TEUR 4.480.

## F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse, die im Einzel- und Konzernabschluss identisch sind, wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Hausbewirtschaftung	78.224	76.761
darunter:		
Mieterlöse	53.835	52.582
Betriebskostenumlagen	24.344	24.120
Aufwendungszuschüsse	45	59
Verkauf von Grundstücken	0	1.334
Betreuungstätigkeit	27	26
Andere Lieferungen und Leistungen	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>78.251</b>	<b>78.125</b>

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

Die sonstigen betriebliche Erträge beinhalten periodenfremde Erträge. Sie betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Einzel- abschluss 31.12.2011 TEUR	Einzel- abschluss 31.12.2010 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2011 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2010 TEUR
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	350	782	350	782
Tilgungszuschüsse	324	319	324	319
Sonstige periodenfremde Erträge	339	147	339	147
Auflösung von Rückstellungen	386	149	386	149
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	108	82	108	82
Gewinn aus dem Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	1	3	1	3
Weiterberechnungen	0	0	6	6
<b>Gesamt</b>	<b>1.508</b>	<b>1.482</b>	<b>1.514</b>	<b>1.488</b>

Der **Personalaufwand** beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.

Die unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ausgewiesenen periodenfremden Aufwendungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Einzelabschluss 31.12.2011 TEUR	Einzelabschluss 31.12.2010 TEUR	Konzernabschluss 31.12.2011 TEUR	Konzernabschluss 31.12.2010 TEUR
Verluste aus Grundstücksverkäufen	98	71	98	71
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	30	70	30	76
Verluste aus Abgang von übrigen Gegenständen des Anlagevermögens	293	29	293	29
<b>Gesamt</b>	<b>421</b>	<b>170</b>	<b>421</b>	<b>176</b>

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 20. Sie beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 26. Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.

Die **außerordentlichen Erträge** umfassen die folgenden Positionen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Teilentlastung gem. § 6a AHG	0	2.418
Zuschreibung auf konsolidierten Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	2.331	1.355
Auflösung von Rückstellung nach BilMoG	0	100
Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz	32	62
Abgabe von Altmetallen	3	5
Kontoauflösungen ehemaliger Fremdhausverwaltung	243	0
Sonstige	13	50
<b>Gesamt</b>	<b>2.622</b>	<b>3.990</b>

Die **außerordentlichen Aufwendungen** umfassen folgende Positionen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	1.599	1.469
Außerplanmäßige Abschreibungen nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.441	167
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	514	2.182
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	216	537
<b>Gesamt</b>	<b>3.770</b>	<b>4.355</b>

Die **erstatteten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** des Konzerns fallen ausschließlich in der HWG mbH an und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Laufende Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-10	-5
Laufende Gewerbesteuer	0	0
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	78	370
Steuernachveranlagungen frühere Jahre (periodenfremd)	0	-196
Auflösung Steuerrückstellung (periodenfremd)	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>68</b>	<b>171</b>

#### G. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag begonnene Investitionen sowie ausgelöste Instandhaltungsaufträge beläuft sich auf insgesamt TEUR 1.116.

Darüber hinaus verwaltet die HWG mbH treuhänderisch Bankguthaben für verwaltete Grundstücke in Höhe von TEUR 92. Des Weiteren werden Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 451 verwaltet.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die HWG mbH aus dem Vertrag mit der HWG KG. Dieser sieht eine Ansparung eines Mieterdarlehens über 30 Jahre vor. Das angesparte Mieterdarlehen wird im Einzelabschluss als Forderung der HWG mbH gegen das verbundene Unternehmen HWG KG ausgewiesen. Es wird im Jahr 2038 dem Rückerwerb der Leasingbestände dienen. Entsprechend dem Mietvertrag mit der HWG KG sind jährliche Leasingraten zwischen TEUR 3.072 und TEUR 6.529 bis 2038 zu zahlen. Die Leasingraten verteilen sich über 30 Jahre degressiv fallend und sind über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abzugrenzen. Des Weiteren haftet die HWG mbH gegenüber der Nord LB befristet bis zum 30. Juni 2018 bis zu einem Betrag von TEUR 10.000, sofern

die HWG KG den Zins- und Tilgungsleistungen aus ihren Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt.

#### H. Sonstige Angaben

Wesentliche und nicht marktübliche Geschäfte mit **nahestehenden Personen** wurden weder durch die HWG mbH noch im Konzern getätigt.

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer und Steuerberater** (nach § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2011 TEUR 299. Davon entfallen TEUR 84 auf Prüfungsleistungen, TEUR 47 auf Steuerberatungsleistungen und TEUR 168 auf sonstige Beratungsleistungen der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2011 wurde eine Rückstellung gebildet.

**Geschäftsführer** der HWG mbH ist Dr. Heinrich Wahlen, Borsdorf. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.

Hinsichtlich der Angaben zu den **Bezügen der Geschäftsführung** nach § 285 Nr. 9a HGB macht die Gesellschaft von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Als **Mitglieder des Aufsichtsrates** bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Oberbürgermeisterin Dagmar Szabados Aufsichtsrats- vorsitzende	Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale)
Gertrud Ewert Stadträtin	Verlagskauffrau
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Dr. Bodo Meerheim Stadtrat	Geschäftsführer der SKV KITA gGmbH, Halle (Saale)
Frank Sänger Stadtrat	Finanzökonom
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur
Manfred Sommer Stadtrat	Freiberuflicher Architekt
Martina Wildgrube Stadträtin	Rechtsanwältin
Dirk David Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Regiebetrieb
Melanie Fritz (geb. Koch) Arbeitnehmersvertreterin	Teamleiterin Finanzen
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Techniker
Peter Zojesky Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender

Die **Sitzungsgelder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 28.

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Die **Sitzungsgelder des Seniorenbeirates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 1.

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

Wohnungsverwaltung in den Bereichen	108
Hauptverwaltung	74
Regiebetrieb	39
Geschäftsführung	1
	<hr/>
	222
Auszubildende	10
	<hr/>
	232

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen beschäftigt keine Mitarbeiter.

Die Veröffentlichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 der HWG mbH erfolgte am 15. November 2011 im elektronischen Bundesanzeiger.

#### I. Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 10,0 % des Jahresüberschusses 2011 in Höhe von EUR 660.962,56 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2010 wurde nach Ausschüttung von EUR 7.300.000,00 in 2011 ein Gewinn von EUR 1.089.385,78 auf das Geschäftsjahr 2011 vorgetragen.

Wegen fortbestehender Haushaltsstrukturprobleme erwartet die Gesellschafterin erneut eine weitgehende Ausschüttung des Bilanzgewinns. Die Geschäftsführung schlägt deshalb vor, den Bilanzgewinn 2011 (verbleibender Jahresüberschuss nach Dotation der satzungsmäßigen Rücklage zuzüglich Gewinnvortrag aus 2010) in Höhe von EUR 7.038.048,75 mit EUR 6.000.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und in Höhe von EUR 1.038.048,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Halle (Saale), 29. März 2012

Dr. Heinrich Wahlen  
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2011 EUR
	1.1.2011 EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	844.923,12	0,00	26.864,57	0,00	0,00	871.587,69
<b>II. Entgeltlich erworbene Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	688.796.692,84	-737.341,28	19.016.055,81	-380.931,80	13.095.596,55	693.568.879,02
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.022.445,02	-151.784,15	2.554.231,07	0,00	139.220,37	21.285.671,57
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.604.382,70	1.150.951,12	1.239,50	0,00	193.891,46	8.562.681,86
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.852.882,72	0,00	273.494,40	0,00	88.585,37	3.037.791,75
5. Bauvorbereitungskosten	431.020,88	-261.825,69	5.932,00	0,00	76.848,29	98.278,70
	718.697.423,98	0,00	21.850.952,78	-380.931,80	13.594.142,04	726.573.302,90
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	10.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.240,00
	719.552.587,08	0,00	21.877.617,35	-380.931,80	13.594.142,04	727.456.130,59

	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2011 EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
	779.982,12	0,00	38.487,57	0,00	0,00	818.469,69	53.118,00	64.941,00
	240.811.295,19	-505.052,01	12.038.270,34	2.330.798,83	11.433.076,07	238.580.638,62	455.008.240,40	447.975.397,65
	3.091.597,27	-152.840,87	684.468,54	0,00	60.542,36	3.562.682,58	17.722.988,99	15.930.847,75
	6.058.893,69	657.892,88	465.774,92	0,00	151.734,46	7.030.827,03	1.531.854,83	1.545.489,01
	2.303.401,18	0,00	155.886,40	0,00	86.482,37	2.372.805,21	664.986,54	549.481,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.278,70	431.020,68
	252.265.187,33	0,00	13.344.400,20	2.330.798,83	11.731.835,26	251.546.953,44	475.026.349,46	466.432.236,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	9.990,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.240,00	10.240,00
	253.045.169,45	0,00	13.382.887,77	2.330.798,83	11.731.835,26	252.365.423,13	475.089.707,46	466.507.417,63

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 (Konzernabschluss)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2011
	1.1.2011	Umbuchungen	Zugänge	Zuschüsse	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	844.823,12	0,00	26.664,57	0,00	0,00	871.587,69
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	803.666.079,14	-737.341,28	19.016.055,81	-380.931,80	13.095.596,55	808.668.265,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.022.445,02	-151.784,15	2.554.231,07	0,00	139.220,37	21.285.671,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.691.660,22	1.150.951,12	1.239,50	0,00	193.891,46	8.649.959,38
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.852.882,72	0,00	273.494,40	0,00	88.585,37	3.037.791,75
5. Bauvorbereitungskosten	431.020,68	-261.825,69	5.932,00	0,00	76.848,29	98.278,70
	833.884.087,78	0,00	21.850.952,78	-380.931,80	13.594.142,04	841.739.966,72
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	834.709.260,90	0,00	21.877.617,35	-380.931,80	13.594.142,04	842.611.804,41

1.1.2011	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
		Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
779.982,12	0,00	38.487,57	0,00	0,00	818.469,69	53.118,00	64.941,00
281.540.200,74	-505.052,01	13.923.288,23	2.330.798,83	11.433.076,05	281.194.562,07	527.473.703,25	522.325.878,40
3.091.597,27	-152.840,87	684.468,54	0,00	60.542,36	3.562.682,58	17.722.988,99	15.930.847,75
6.099.365,21	657.892,88	465.774,92	0,00	151.734,46	7.071.298,55	1.578.660,83	1.592.295,01
2.303.401,18	0,00	155.886,40	0,00	86.482,37	2.372.805,21	664.986,54	549.481,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.278,70	431.020,68
293.034.564,40	0,00	15.229.418,09	2.330.798,83	11.731.835,25	294.201.348,41	547.538.618,31	540.829.523,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
293.814.546,52	0,00	15.267.905,66	2.330.798,83	11.731.835,25	295.019.818,10	547.591.986,31	540.894.714,38

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2011

	davon mit einer Restlaufzeit			
	31.12.2011 31.12.2010 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>243.841.844,10</b>	<b>11.393.350,24</b>	<b>46.301.763,60</b>	<b>186.146.730,26</b>
Vorjahr	231.903.882,75	10.083.699,30	45.193.191,42	176.626.992,03
Erhaltene Anzahlungen	<b>25.076.195,34</b>	<b>25.076.195,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	24.260.271,49	24.260.271,49	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.419.143,43</b>	<b>2.088.995,42</b>	<b>330.148,01</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	3.149.721,41	2.628.334,79	521.386,62	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.492.222,47</b>	<b>1.438.752,56</b>	<b>53.469,91</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.435.347,61	1.394.457,89	40.889,72	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>28.635,27</b>	<b>28.635,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	16.353,57	4.885,87	11.467,70	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	<b>162.009,98</b>	<b>148.695,27</b>	<b>13.314,71</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	310.600,95	149.850,18	160.750,77	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>305.875,83</b>	<b>305.875,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	383.893,32	383.893,32	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>273.325.926,42</b>	<b>40.480.499,93</b>	<b>46.698.696,23</b>	<b>186.146.730,26</b>
Gesamtbetrag Vorjahr	261.460.071,10	38.905.392,84	45.927.686,23	176.626.992,03

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2011

	davon mit einer Restlaufzeit			
	31.12.2011 31.12.2010 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>318.574.781,28</b>	<b>13.413.393,31</b>	<b>67.121.773,93</b>	<b>238.039.614,04</b>
Vorjahr	308.575.635,01	12.022.514,37	83.225.828,13	213.327.292,51
Erhaltene Anzahlungen	<b>25.076.195,34</b>	<b>25.076.195,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	24.260.271,49	24.260.271,49	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.419.143,43</b>	<b>2.088.995,42</b>	<b>330.148,01</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	3.149.721,41	2.628.334,79	521.386,82	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.492.222,47</b>	<b>1.438.752,56</b>	<b>53.469,91</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.435.347,61	1.394.457,89	40.889,72	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>28.635,27</b>	<b>28.635,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	16.353,57	4.885,87	11.467,70	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	<b>162.009,98</b>	<b>148.695,27</b>	<b>13.314,71</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	310.600,95	149.850,18	160.750,77	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>308.222,52</b>	<b>308.222,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	386.272,38	386.272,38	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>348.061.210,29</b>	<b>42.502.889,69</b>	<b>67.518.706,56</b>	<b>238.039.614,04</b>
Gesamtbetrag Vorjahr	338.134.202,42	40.846.586,97	83.960.322,94	213.327.292,51

## **Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**

### **Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen**

##### **1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

Die deutsche Wirtschaft ist wie im Vorjahr auch im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 3,0%. Der Anstieg lag damit deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum seit der Wiedervereinigung (1,3%).

Der bisherige Konjunkturverlauf in der Bundesrepublik Deutschland wurde im Berichtsjahr anders als in früheren Konjunkturzyklen nicht nur vom Außenhandel, sondern auch maßgeblich von der Binnenwirtschaft getragen. Die vom Außenhandel weitgehend unabhängigen Dienstleistungsbranchen haben ihre wirtschaftlichen Aktivitäten bis zuletzt ausgeweitet.

Zu diesen Branchen gehört unter anderem die Immobilienwirtschaft, einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro p. a. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1% an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind gewachsen. Vor dem Hintergrund dieser Beschäftigungszunahme, einer moderaten Preisentwicklung und steigenden Löhnen sind die real verfügbaren Einkommen gestiegen.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3% gestiegen. Für den Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Energie

insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10,0%. Diese Entwicklung der Energiekosten dynamisiert die Wohnkosten. Eine Begrenzung der Energiekosten durch eine höhere Energieeffizienz von Gebäuden, eine verbesserte Anlagensteuerung und eine Diversifizierung von Energieträgern und von Versorgern wird in den nächsten Jahren deshalb eine zentrale Aufgabe der Immobilienwirtschaft sein.

Die Einwohnerzahl Deutschlands dürfte nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2011 erstmals nach acht Jahren Rückgang leicht gestiegen sein. Am Jahresende lebten voraussichtlich über 81,80 Millionen Personen und damit deutlich über 50 000 Personen mehr als im Vorjahr in Deutschland.

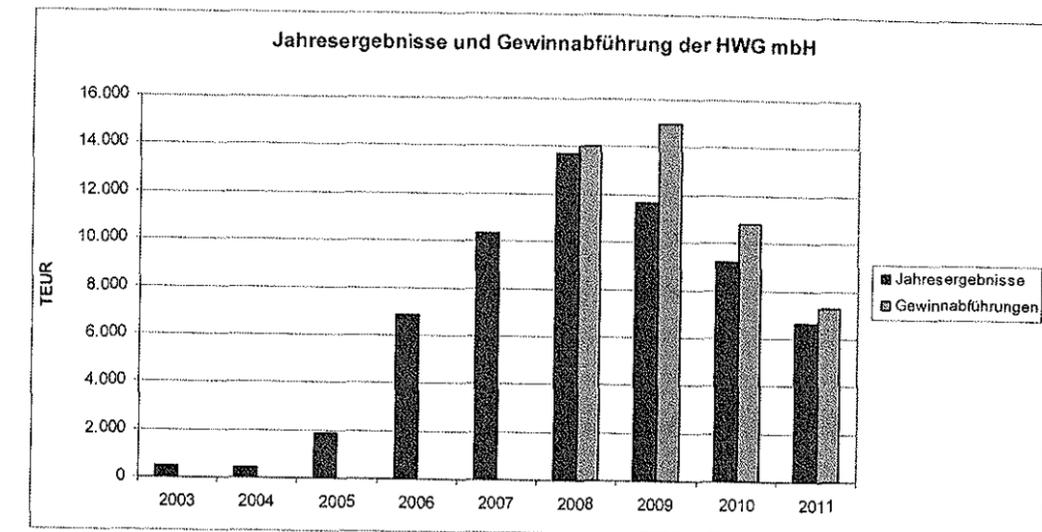
In der Stadt Halle (Saale) sind die Einwohnerzahlen im Jahr 2011 um ca. 0,4% angestiegen, nachdem bereits im Jahr 2010 ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Eine Ursache hierfür ist die seit vier Jahren steigende Anzahl von Studierenden, welche ihren Wohnsitz während des Studiums nach Halle (Saale) verlegen. Im Berichtszeitraum nahm die Zahl der Studenten an der Martin-Luther-Universität um fast 2.500 Studenten zu. Sie erreichte in 2011 die Marke von 20.000. Dieser Zuwachs beruhte teilweise auf einmaligen Effekten. Selbst bei zu unterstellender gleichbleibender Attraktivität des Hochschulstandortes Halle (Saale) sind für die Folgejahre eher geringere Zugangszahlen zu erwarten.

Diese Entwicklung der Einwohnerzahl bzw. der Zahl der Wohnraum nachfragenden Haushalte hat neben dem Rückbau im Jahr 2011 dazu geführt, dass der Überhang an leerstehenden Wohnungen erneut reduziert werden konnte. Die neue Haushaltsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 zeigt auch für die kommenden Jahre die Tendenz zu mehr Ein-Personen- und Zwei-Personen-Haushalten auf, was den Abbau von Angebotsüberhängen weiterhin unterstützt.

## 1.2. Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) hat sich in den letzten Jahren im Hinblick auf ihre Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätssituation positiv entwickelt.

Dies zeigen die seit neun Jahren in Folge positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme. In 2011 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 6.610.



Seit 2008 führt die HWG mbH ihre Gewinne im Wesentlichen als Vollausschüttung an ihre alleinige Gesellschafterin, die Stadt Halle (Saale), ab. Im Zeitraum von 2008 bis 2011 wurden der Gesellschafterin insgesamt 47,1 Mio. EUR ausgeschüttet. Dieser Liquiditätsentzug hat die Entwicklung der Gesellschaft verzögert. Die einseitige Gewinnverwendung zur Sanierung des städtischen Haushalts hat die Beiträge der Gesellschaft zum Stadtumbau verkürzt. Die Gesellschaft hat dennoch die Leistungen im Bereich der laufenden Instandhaltung ausgebaut und auch angemessene Bauinvestitionsprogramme realisieren können.

Bei der Haushaltskonsolidierung zeichneten sich vorübergehend Entwicklungen ab, welche von einer reinen Gewinnabführung hin zur Übernahme von städtischen Aufgaben oder städtischen Immobilien mit Refinanzierungspotentialen mit positiven Auswirkungen für die Portfoliostruktur der Gesellschaft gehen. Die städtischerseits notwendigen Vorbereitungen konnten im Berichtsjahr jedoch noch nicht ausreichend konkretisiert werden. Erneut wird von der Gesellschafterin eine Ausschüttung des im Berichtsjahr erwirtschafteten Gewinnes erwartet.

Wie bei allen Märkten verändern sich auch stetig die Rahmenbedingungen des Immobilienteilmarktes, in welchem die Gesellschaft tätig ist. Die Gesellschaft hat deshalb bereits in den vergangenen Jahren ihre Verwaltungsstrukturen angepasst und den Mieterservice weiterentwickelt. Dieser Prozess wurde in 2011 erfolgreich fortgesetzt. Die Veränderungen wirkten sich positiv auf das Ergebnis des Jahres 2011 aus. So konnte zum Beispiel im Vergleich zum Vorjahr (91%) die Anschlussvermietungsquote auf fast 103% gesteigert werden, was wiederum einen erheblichen Leerstandsabbau bewirkte.

Bei den Veränderungen am halleschen Immobilienmarkt zeigen sich zunehmend Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Die Folgen der demografischen Entwicklung sind insbesondere in den Stadtrandlagen spürbar. Hier hat sich die Gesellschaft bereits in der Vergangenheit sukzessive von Beständen getrennt. Innenstadtnahe Stadtteile weisen hingegen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Hier hat die Gesellschaft investiert.

Die Gesellschaft profitiert von dieser Differenzierung. Die Lagevorteile ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition.

Durch Zukäufe in den innenstadtnahen Wohngebieten wurde das Portfolio der Gesellschaft weiter qualifiziert und die Marktposition verbessert. Bei der Portfolioerweiterung wurde durch die Gesellschaft in 2011 erstmals die Zusammenarbeit mit einem Ko-Investor und damit die Mobilisierung von privatem Kapital angestrebt. Für den Erwerb, die Entwicklung und Bautätigkeit sowie die anschließende Bewirtschaftung eines Areals im Paulusviertel ist für 2012 die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft vorgesehen. Zum Berichtszeitpunkt stehen die Gründung der Gesellschaft und der Erwerb der Liegenschaft unmittelbar bevor.

## 2. Konsolidierungskreis

Mutterunternehmen des Konzerns ist die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Halle (Saale).

In den Konzernabschluss sind das Mutterunternehmen und das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (HWG KG), einbezogen.

Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse werden wie folgt gehalten:

Gesellschaft	Gesellschafterin	Anteile	Stammkapital
HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	Stadt Halle (Saale)	100%	102.259.000 EUR
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG	Komplementär:		
	Karlo Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal		
	Kommanditisten:		
	HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	99,9%	9.990 EUR
	MALIMA Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal	0,05%	5 EUR
	Christian Zeigermann	0,05%	5 EUR

Unternehmensgegenstand der HWG KG ist ausschließlich der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Verwertung der von der HWG mbH im Jahre 2008 durch ein Sale-and-Lease-Back-Geschäft an die Tochtergesellschaft veräußerten Bestände.

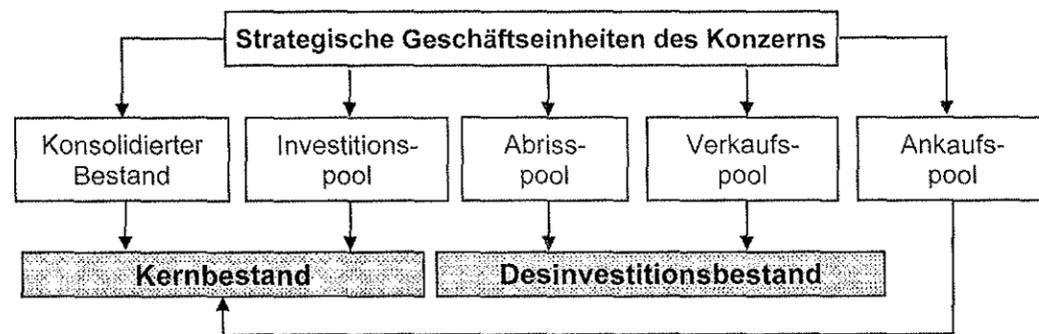
Die HWG KG hält die zu verwaltenden Bestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Die HWG KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter. Die Bewirtschaftung der Bestände erfolgt durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft, der auch das Ergebnis zufließt.

### 3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2011 haben die HWG mbH und der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. In der Hausbewirtschaftung wurden die Leistungsziele erreicht. Das Jahresbauprogramm wurde in zufrieden stellendem Umfang, beim Instandhaltungsteil fast vollständig realisiert.

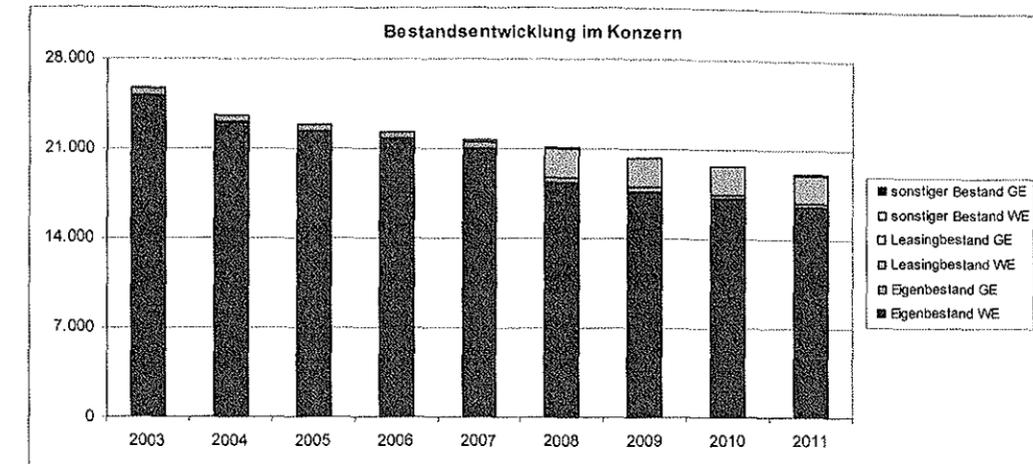
#### 3.1. Strategische Ausrichtung

Die Gliederung des Portfolios des Mutterunternehmens in Kern- und Desinvestitionsbestand wird wie in den Vorjahren aufgrund aktueller Marktkenntnisse, Rahmenbedingungen und strategischer Planungsszenarien laufend überprüft und gegebenenfalls angepasst.

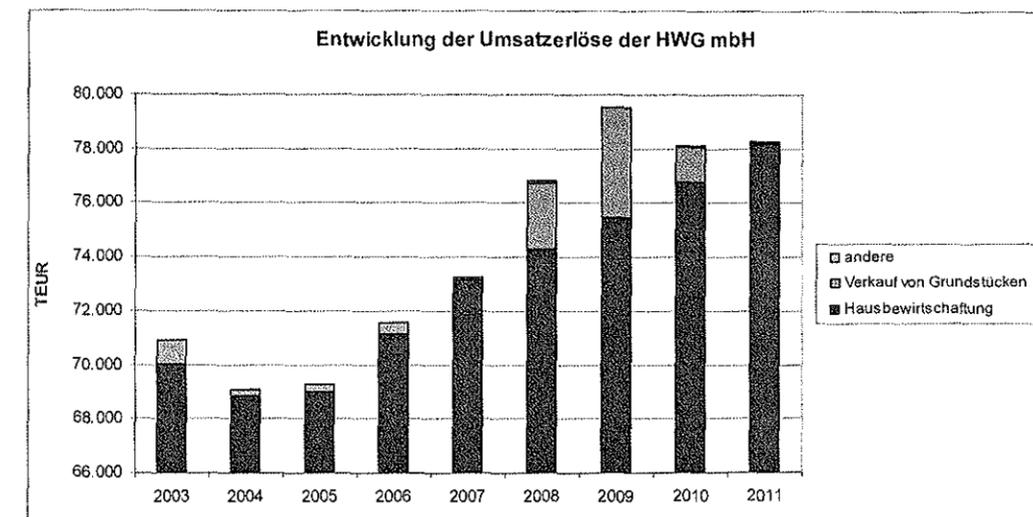


#### 3.2. Hausbewirtschaftung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete eigene Bestand und Leasingbestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Rückbau, Verkäufe und Sanierungen um weitere 621 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2011 verfügt der Konzern über 18.780 Wohneinheiten (VJ 19.394) und 306 Gewerbeeinheiten (VJ 313).



Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung entwickeln sich seit Jahren trotz abnehmender Bestände mit steigender Tendenz.



Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Sie ist organisatorisch der Haupt- bzw. Primärprozess. Alle anderen Prozesse sind als Unterstützungs- bzw. Sekundärprozesse zur Verbesserung der Hausbewirtschaftung zu betrachten.

Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie in den Leasingbeständen.

Für eine Fortschreibung dieser Entwicklungstendenzen ist es erforderlich, die Potentiale des Portfolios stetig mit den aktuellen und künftigen Nachfragebedingungen auf dem Markt in Übereinstimmung zu bringen. Hierfür wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren ihren Immobilienbestand weiterhin nachfrageinduziert und nachhaltigkeitsorientiert qualifizieren. Die Bestandsbewirtschaftung wird zunehmend neben wirtschaftlichen und technischen Aufgaben auch die Verstärkung der Sozialkompetenz und tätige Daseinsvorsorge umfassen. Aber auch die Gestaltung von sogenannten „lebensgerechten Wohnformen“ und das „Themenwohnen“ gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Mehr als 30 % der Umsatzerlöse betreffen bereits heute Betriebskosten. Zukünftig ist mit einer steigenden Tendenz zu rechnen. Diesem Bereich kommt insbesondere aufgrund der steigenden Energiepreise eine immer größere Bedeutung zu. Eine stetige Verstärkung der Maßnahmen zur Begrenzung der Energiekosten ist unumgänglich. Mit Sanierungsmaßnahmen, die auch Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und technischer Anlagen beinhalten, steuert die Gesellschaft bereits seit mehreren Jahren der Kostenentwicklung gegen. In 2011 kam erstmalig auch die reine energetische Ertüchtigung von Plattenbaubeständen hinzu.

Der Gebäudebestand im Konzern setzte sich zum Stichtag zu 73% (VJ 74%) aus industriell und zu 27% (VJ 26%) aus konventionell gefertigten Objekten zusammen.

Der Anteil der sanierten und teilsanierten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3 % auf 65% (VJ 61%) erhöht.

Miteigentumsanteile (Anteilsgrundstücke) haben nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Bei den noch 5 Anteilsgrundstücken, welche sich zum Berichtsstichtag im Miteigentum der HWG mbH befinden, strebt die Gesellschaft den Erwerb der anderen Miteigentumsanteile an. Für ein Anteilsgrundstück wurde bereits ein Kaufvertrag mit Besitzübergang in 2012 abgeschlossen.

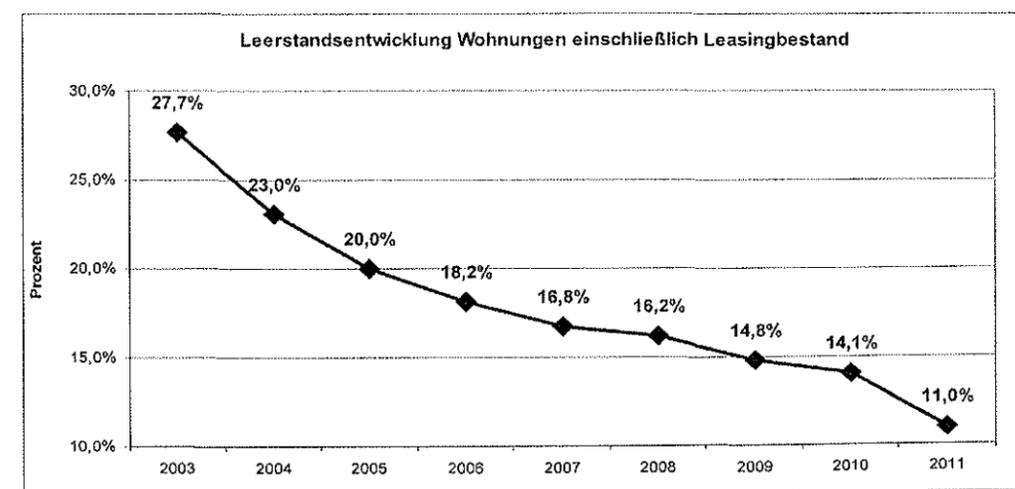
Die Vermietung des sanierten Wohnungsbestandes ist nach wie vor unproblematisch. Die sanierten Bestände sind unverändert marktgängig und stark nachgefragt. Die im Jahresbauprogramm 2011 fertig gestellten Wohnungen wurden vollständig vermietet. Die Miethöhen lagen deutlich über den Planannahmen.

Im sanierten Bestand wird auch für die Zukunft von einer stabilen Marktposition und nur fluktuationsbedingtem Leerstand ausgegangen.

Im Berichtszeitraum konnte die Fluktuationsrate leicht gesenkt werden. Sie lag bei 14 % (VJ 15 %). Der Anteil neu abgeschlossener Mietverträge im Verhältnis zu beendeten Mietverträgen hat sich durch organisatorische und personelle Maßnahmen im Vorjahresvergleich erheblich erhöht. Er betrug im Geschäftsjahr 103 % (VJ 91 %).

Wie in den Vorjahren konnte auch im Geschäftsjahr der Leerstandsabbau erfolgreich weiter fortgeführt werden. Dabei ist es gelungen, diesen Prozess zu beschleunigen. Der Abbau betrug im Berichtszeitraum 3,1 % (VJ 0,7 %). Dies ist die deutlichste Reduzierung seit 2004.

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung lag im Berichtsjahr bei 10,8 % (VJ 12,6 %).



Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr fast 190 Mietverhältnisse zur Vorbereitung und Steuerung von Investitions- und Abrissmaßnahmen gezielt beendet. Ein Großteil der Mieter ist nach dem Umzug in den Beständen der Gesellschaft verblieben.

Leerstand senkend wirkten sich auch die Verkäufe von überwiegend leer stehenden Wohnungen sowie der Abgang von Beständen wegen bevorstehendem Abriss aus.

Die Gesellschaft plant einen weiteren Leerstandsabbau. Hierfür sind auch für 2012 und die Folgejahre zielgruppengerechte Investitionen und der Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Immobilien sowie gezielte Vermietungsstrategien als Leerstand senkende Maßnahmen vorgesehen.

Die Sollmieten haben sich positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Berichtsjahr 4,57 Euro/m<sup>2</sup> (VJ 4,46 Euro/m<sup>2</sup>). Damit wurde die seit Jahren kontinuierlich steigende Tendenz fortgeführt. Hier zeigen sich die Effekte der Produktverbesserung und der Portfoliobereinigung, aber auch die konsequente Orientierung an positiven Teilmarktentwicklungen.



### 3.3. Stadtumbau und Stadtentwicklung

#### Investition

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2011 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 18.919 (VJ TEUR 25.547) realisiert. Im Rahmen der Bautätigkeit wurden die Sanierung von fast 500 Wohnungen in den Quartieren Forsterstraße und Landrain, in der Altstadt, an der Wolfensteinstraße, an der Merseburger Straße und am Schülers-

hof, außerdem die energetischen Sanierungen in Heide-Nord und Trotha, abgeschlossen.

Die Sanierungsschwerpunkte lagen im Altstadtkern, in den innenstadtnahen Stadtteilen sowie in der energetischen Ertüchtigung von Plattenbaubeständen.

Zur Sicherung und zum Ausbau der Marktposition der Gesellschaft ist weiterhin eine nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios durch Modernisierung und Sanierung von Beständen erforderlich. Diese Investitionstätigkeit bildet eine wesentliche Grundlage für die Stabilisierung des Kerngeschäftes, die Hausbewirtschaftung.

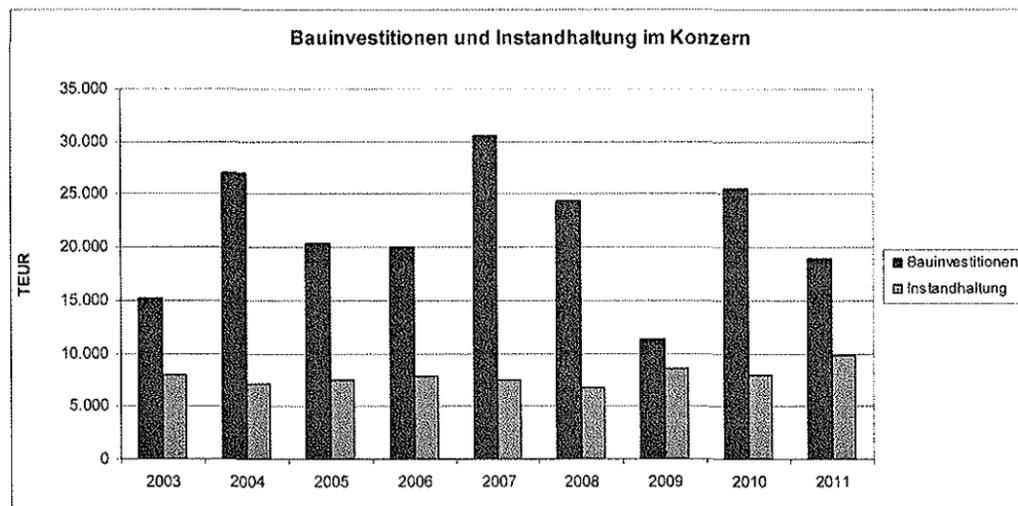
Aufgrund der aktuellen und der künftig erwartbaren Marktlage mit nach wie vor bestehenden Angebotsüberhängen und verstärktem Konkurrenzdruck muss sich die Gesellschaft deutlich von den anderen Marktteilnehmern abheben. Einer nachfrageinduzierten und energetisch innovativen Aufwertung der Bestände kommt deshalb immer mehr Bedeutung zu.

Unter diesen Gesichtspunkten hat die Gesellschaft im vergangenen Geschäftsjahr die bisherige Investitionstätigkeit wiederholt analysiert und durch Prozessveränderungen optimiert. Die wesentlichen Änderungen bestehen in einer stärkeren Einbeziehung der verwaltenden Bereiche in den Investitionsprozess und einer neu strukturierten Planungsphase. Die beteiligten Unternehmensbereiche arbeiten in Form einer Projektorganisation zur Vorbereitung und Durchführung der Investitionsmaßnahmen zusammen. Damit wird sichergestellt, dass Bewirtschaftungs- und Nutzerbelange bereits in der Planungsphase noch mehr in den Fokus rücken und auch in der Bauphase handlungsleitend bleiben.

Die Herstellung von nachhaltig marktfähigen Bestandsobjekten unter Berücksichtigung künftiger Nachfragebedingungen sowie die Risikominimierung zur Erhöhung der Planungssicherheit gehören zu den wichtigsten Zielen der Prozessoptimierung. Die Veränderungen in der Struktur bewirkten bereits 2011 erkennbare Verbesserungen. Sie werden ab 2012 vollumfänglich greifen.

Im Geschäftsjahr 2012 wird das Bauinvestitionsprogramm wieder auf über 20 Mio. Euro ausgebaut werden. Neben dem Abschluss der Investitionsüberhänge aus dem Vorjahr bilden in 2012 Bauinvestitionen in Alt- und Blockbauten im Stadtkern und in innenstadtnahen Stadtteilen sowie die energetische Ertüchtigung von Plattenbauten den Schwerpunkt.

Des Weiteren sollen parallel dazu für eine Projektentwicklung im Paulusviertel in gleicher Größenordnung durch die noch zu gründende Tochtergesellschaft Planungsleistungen beauftragt werden. In 2012 beginnt die Gesellschaft zudem mit der Installation der vom Landesgesetzgeber geforderten Rauchwarnmelder. Auch dieser Prozess wird durch eine Projektgruppe vorbereitet und begleitet.



Das Instandhaltungsbudget und seine Auslastung wurden gesteigert. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr TEUR 9.796 (VJ TEUR 7.973) aufgewendet. Je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 9,00 EUR (VJ 7,17 EUR, im Vergleich: 7,04 EUR/m<sup>2</sup> bezogen auf alle Nutzflächen einschließlich Stellplätze). Die Schwerpunkte dieses gegenüber den Vorjahren erheblich gesteigerten Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramms lagen in systematischen Instandsetzungen und Instandhaltungen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie des Erhaltes der Bestandsqualität.

Für 2012 plant die Gesellschaft erneut neben den Bauinvestitionen umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen von ca. TEUR 10.000 in die Konzernbestände.

#### *Rückbau*

Im Geschäftsjahr 2011 wurde der Kompletrückbau der Hochhäuser Riebeckplatz 10 und Steg 3 abgeschlossen. Darüber hinaus wurden auch im Stadtumbaugebiet Heide-Nord Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Hiermit hat die Gesellschaft vertragliche Verpflichtungen aus einer Quartiersvereinbarung erfüllt.

Bis Ende 2011 hat die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus bisher insgesamt 3.601 (VJ 3.221) Wohnungen rückgebaut.

Zur Umsetzung der Rückbauplanung wurden Fördermittel zum Stadtumbau Ost genutzt. Eine weitere Unterstützung für Rückbauvorhaben durch eine Teilentlastung von Altschuldenverbindlichkeiten gemäß § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) ist nicht mehr möglich, da die zur Verfügung stehenden Mittel ausgeschöpft sind.

Für das Geschäftsjahr 2012 plant die Gesellschaft einen weiteren Rückbau von Wohnungen. Dieser umfasst den seit langem geplanten Abriss des Hochhauses Riebeckplatz 6 mit 129 Wohnungen, welcher bereits 2011 begonnen wurde, sowie den Rückbau von 120 Wohnungen im Quartier Robinienweg im Stadtteil Silberhöhe/Ammendorf. Mit dem Rückbau in diesem Quartier werden deckungsbeitragsschwache Objekte eines vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffenen Stadtteils vom Markt genommen. Die Wegnahme dieser unsanierten Objekte ist gleichzeitig ein Beitrag zur Marktberreinigung und zum Stadtumbau. Die Abrisse am Riebeckplatz und im Robinienweg sind fördermittelgestützt.

#### *Grundstücksverkehr*

Im Geschäftsjahr wurden 10 Grundstücksverkaufsverträge über 17 Grundstücke abgeschlossen. Verkauft wurden unrentable und nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung sowie Miteigentumsanteile an einem Grundstück.

Zur Stärkung des Residualportfolios wurden durch die HWG mbH Kaufverträge für fünf Grundstücke abgeschlossen. Im Wesentlichen handelte es sich hierbei um Ankäufe zur Arrondierung von Quartieren in innenstadtnahen Stadtteilen, in denen derzeit oder künftig Investitionen getätigt werden. Ein weiterer Ankauf diente der Bereinigung von Eigentumsverhältnissen und der Vorbereitung einer Projektentwicklung unter Einbeziehung der durch den Abriss des Hochhauses Riebeckplatz 10 frei gewordenen Grundstücksfläche. Diese Maßnahme wird im Stadtumbauprozess wesentlich zur Aufwertung eines geschädigten innerstädtischen Quartiers beitragen.

#### 4. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

##### 4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
Anlagevermögen	547.592	92,0	540.895	91,8
Vorräte	23.489	3,9	24.761	4,2
Kurzfristige Forderungen	7.614	1,4	6.443	1,1
Flüssige Mittel (VJ einschließlich Wertpapiere*)	14.977	2,5	16.164	2,7
Übrige Aktiva (RAP)	1.400	0,2	1.238	0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>595.072</b>	<b>100,0</b>	<b>589.501</b>	<b>100,0</b>

\* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis der Flüssigen Mittel berücksichtigt die Wertpapieranlage nicht mehr, da sie nunmehr als Schuldscheindarlehen ein Zahlungsäquivalent mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten darstellt.

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Kapital</b>				
Wirtschaftliches Eigenkapital	243.724	41,0	247.285	41,9
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	305.874	51,4	297.480	50,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	45.474	7,6	44.736	7,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>595.072</b>	<b>100,0</b>	<b>589.501</b>	<b>100,0</b>

Die Vermögenslage der HWG mbH als Muttergesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
Anlagevermögen	475.090	89,4	466.507	89,5
Langfristige Forderungen	1.502	0,3	925	0,2
Vorräte	23.489	4,4	24.761	4,7
Kurzfristige Forderungen	7.602	1,4	6.431	1,2
Flüssige Mittel (VJ einschließlich Wertpapiere*)	14.977	2,8	16.164	3,1
Übrige Aktiva (RAP)	8.812	1,7	6.646	1,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>531.472</b>	<b>100,0</b>	<b>521.434</b>	<b>100,0</b>

\* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis der Flüssigen Mittel berücksichtigt die Wertpapieranlage nicht mehr, da sie nunmehr als Schuldscheindarlehen ein Zahlungsäquivalent mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten darstellt.

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Kapital</b>				
Wirtschaftliches Eigenkapital	254.859	48,0	255.891	49,1
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	233.161	43,9	222.748	42,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	43.452	8,1	42.795	8,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>531.472</b>	<b>100,0</b>	<b>521.434</b>	<b>100,0</b>

Die Konzern-Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 5.571 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 595.072. Die Eigenkapitalquote des Konzerns (einschließlich Sonderposten) hat sich im Geschäftsjahr 2011 verringert. Sie beträgt zum 31. Dezember 2011 41,0 %. Unter Berücksichtigung einer Ausschüttung für 2011 i. H. von TEUR 6.000 ergäbe sich eine wirtschaftliche EKQ von 39,9 %<sup>1</sup>.

Die Bilanzsumme des Einzelabschlusses hat sich um TEUR 10.038 erhöht und beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 531.472. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss (einschließlich Sonderposten) hat sich zum Bilanzstichtag um 1,1 %-Punkte auf 48,0 % vermindert. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschafterin erwarteten Ausschüttung für 2011 i. H. v. TEUR 6.000 ergibt sich eine wirtschaftliche EKQ von 46,8 %<sup>1</sup>.

Die Vermögenslage im Konzern- und Einzelabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Das Anlagevermögen im Einzel- und Konzernabschluss hat sich im Berichtsjahr im Saldo aus Ankäufen und Bauinvestitionen, Verkäufen, Rückbaumaßnahmen, planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen insgesamt um TEUR 6.697 (VJ TEUR 12.932) auf TEUR 547.592 bzw. um TEUR 8.583 (VJ TEUR 14.820) auf TEUR 475.090 erhöht. Eine Umgliederung von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen wie in 2010 erfolgte im Geschäftsjahr 2011 nicht.

<sup>1</sup> bei Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum wie in den Vorjahren nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Grundstücke, bei denen ein Verkauf im Folgejahr vorgesehen ist, sind auf den erwarteten Verkaufserlös abgeschrieben worden. Rückbauobjekte wurden entsprechend ihrer Restnutzungsdauer abgeschrieben. Verkaufsbestände im mittelfristigen Planungshorizont sind unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen strukturiert bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 3.770 (VJ TEUR 4.355) auf Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 HGB. auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	1.599	1.469
Außerplanmäßige Abschreibungen nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.441	167
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	514	2.182
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	216	537
<b>Gesamt</b>	<b>3.770</b>	<b>4.355</b>

Im Geschäftsjahr erfolgten insgesamt Zuschreibungen auf sanierte Kernbestandsobjekte einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von TEUR 2.331 (VJ TEUR 1.355). Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 3.000) negativ beeinflusst.

Ursächlich für die Zunahme der Bilanzsumme auf der Passivseite war im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen die Zunahme der Verbindlichkeiten um TEUR 9.927 auf TEUR 348.061 im Konzernabschluss bzw. um TEUR 11.866 auf TEUR 273.326 im Einzelabschluss, die insbesondere durch die Zunahme der Verbindlichkeiten gegen-

über Kreditinstituten um TEUR 9.999 auf TEUR 318.575 im Konzernabschluss und um TEUR 11.938 auf TEUR 243.842 im Einzelabschluss geprägt war.

#### 4.2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Verände- rung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.335	20.255	-1.920
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.699	-23.351	3.652
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit*	177	-8.635	8.812
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.187	-11.731	10.544
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.164	27.895	-11.731
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>14.977</b>	<b>16.164</b>	<b>-1.187</b>

\* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt nunmehr die Wertpapieranlage, da sie nunmehr als Schuldscheindarlehen ein Zahlungsäquivalent mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten darstellt.

Im Einzelabschluss der HWG mbH zeigt sich folgendes Bild:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Verände- rung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.396	17.531	-1.135
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.699	-23.351	3.652
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit*	2.116	-5.911	8.027
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.187	-11.731	10.544
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.164	27.895	-11.731
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>14.977</b>	<b>16.164</b>	<b>-1.187</b>

\* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt nunmehr die Wertpapieranlage, da sie nunmehr als Schuldscheindarlehen ein Zahlungsäquivalent mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten darstellt.

Der Finanzmittelbestand beträgt am 31. Dezember 2011 TEUR 14.977 (VJ TEUR 16.164).

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich um TEUR 1.920 auf TEUR 18.335 verringert. Maßgeblich auf die Entwicklung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzernabschluss wirkte der zum 31. Dezember 2011 um TEUR 2.547 geringere Konzernjahresüberschuss und der um TEUR 1.260 geringere Bestand an Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dagegen beeinflusste die Abnahme des Forderungsbestandes um TEUR 2.349 den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit positiv. Der Cash Flow aus laufender

Geschäftstätigkeit im Einzelabschluss beträgt TEUR 16.396 und hat sich damit aus vorgenannten Gründen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.135 verringert

Der **Cash Flow aus Investitionstätigkeit** im Konzern- und Einzelabschluss hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 um TEUR 3.652 auf TEUR -19.699 verbessert. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus der Verringerung der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen um TEUR 4.619 auf TEUR -21.851.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Konzern- und Einzelabschluss verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.812 bzw. TEUR 8.027 auf TEUR 177 bzw. TEUR 2.116. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (TEUR 22.646, VJ TEUR 17.744) und den gegenüber dem Vorjahr geringeren Auszahlungen an die Gesellschafterin (TEUR 7.300, VJ TEUR 10.800). Auch die Auszahlungen für die Sondertilgung von Krediten haben sich verringert und verbesserten somit den Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit.

Die Liquidität und die Effektivverschuldung des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010
Liquidität 1. Grades	32,9%	36,1%
Liquidität 2. Grades	49,7%	50,5%
Effektivverschuldung in TEUR	327.357	318.371

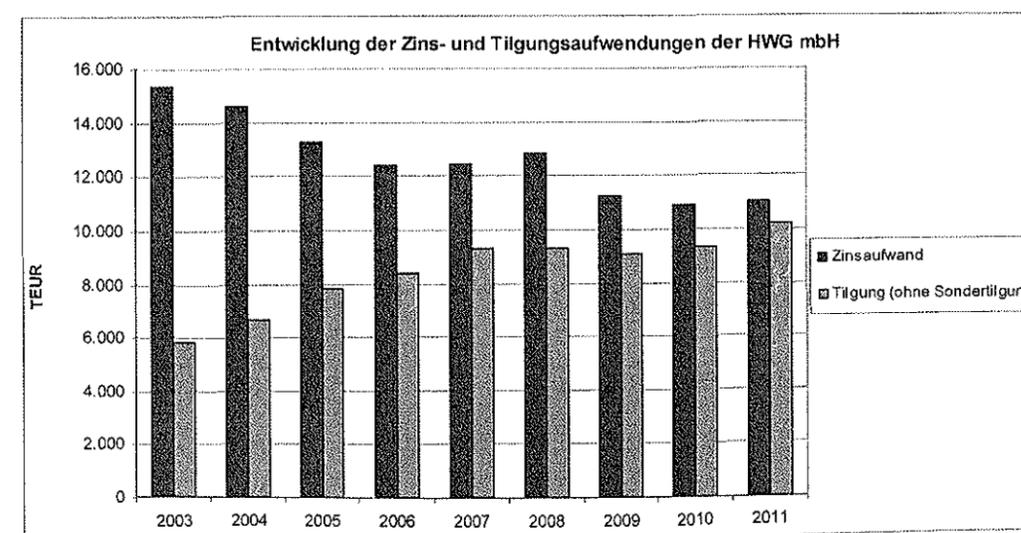
Im Einzelabschluss ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2011	31.12.2010
Liquidität 1. Grades	34,5%	37,8%
Liquidität 2. Grades	52,0%	52,8%
Effektivverschuldung in TEUR	243.719	235.377

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 243.667 (Vorjahr: TEUR 231.891). Die Gesellschaft arbeitet mit 12 Kreditpartnern – darunter mit vier Landesbanken sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und regionalen Kreditinstituten - zusammen. Wo immer möglich, finden die KfW-Förderprogramme Anwendung. Gegenüber der Gesellschafterin bestehen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 161 (Vorjahr: TEUR 308).

Die Erhöhungen der Kreditverbindlichkeiten bewirkte im Wesentlichen lediglich eine Zunahme der Tilgungsaufwendungen. Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement trotz Anstieg der Verbindlichkeiten auf nahezu konstantem Niveau gehalten werden.

Für die von der HWG mbH zur Prolongation vorgesehenen Darlehen konnten günstige Anschlusskonditionen vereinbart werden. Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde mit Vereinbarung von Forward-Konditionen zu Darlehen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von TEUR 16.518 in Folgejahren entgegengewirkt.



Die Gesellschaft konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Erfolg Mitfinanzierungen für ihre Investitionsvorhaben einwerben und günstige Kapitalmarktbedingungen nutzen. Freie Beleihungsräume insbesondere durch die Tilgung bestehender Darlehen ermöglichen der Gesellschaft Restrukturierungen im Darlehensportfolio in Verbindung

mit Neuausreichungen. Verhandlungen mit den wichtigsten Finanzierungspartnern der Gesellschaft sind derzeit abschlussbereit.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug wie in den Vorjahren auch im Geschäftsjahr 2011 TEUR 4.990.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die drei Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von drei Bankdarlehen der HWG KG abgeschlossen. Die Bankdarlehen dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen haben jeweils per 31. Dezember 2011

- ein Nominalvolumen von TEUR 16.175 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- ein Nominalvolumen von TEUR 19.055 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2013
- ein Nominalvolumen von TEUR 39.503 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Es handelt es sich dabei um Bewertungseinheiten nach § 254 HGB, bei denen auf eine Einzelbewertung nach § 252 HGB verzichtet wurde. Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 insgesamt TEUR – 18.712 (i. Vj. TEUR – 13.652).

Das Bankdarlehen mit Laufzeit bis ursprünglich Juni 2013 wurde im Geschäftsjahr durch Vereinbarung einer Forward-Kondition als klassisches Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit bis Juni 2019 prolongiert. Diese Prolongation führt zur Beendigung des entsprechenden Zinsswaps und zu einer Entlastung der Annuitätenleistungen der HWG KG und damit des Konzerns.

Die HWG mbH war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

### 4.3. Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2011		2010		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.251	98,2	78.125	98,3	126
Bestandsveränderung	-1.261	-1,6	-685	-0,9	-576
Eigenleistung	2.674	3,4	2.043	2,6	631
<b>Gesamtleistung</b>	<b>79.664</b>	<b>100,0</b>	<b>79.483</b>	<b>100,0</b>	<b>181</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-35.173	-44,2	-34.595	-43,5	-578
Personalaufwand	-11.160	-14,0	-10.600	-13,3	-560
Abschreibungen	-11.498	-14,4	-11.276	-14,2	-222
Sonstiger Betriebsaufwand	-4.304	-5,4	-4.776	-6,0	472
./. übrige betriebliche Erträge	2.206	2,8	2.587	3,2	-381
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-5	0,0	-6	0,0	1
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-59.934</b>	<b>-75,2</b>	<b>-58.666</b>	<b>-73,8</b>	<b>-1.268</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19.730</b>	<b>24,8</b>	<b>20.817</b>	<b>26,2</b>	<b>-1.087</b>
Finanzergebnis	-15.110	-19,0	-15.192	-19,1	82
periodenfremdes Ergebnis	1.195	1,5	1.484	1,9	-289
Neutrales Ergebnis	-1.724	-2,2	-476	-0,6	-1.248
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.091</b>	<b>5,1</b>	<b>6.633</b>	<b>8,4</b>	<b>-2.542</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10	0,0	-5	0,0	-5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.081</b>	<b>5,1</b>	<b>6.628</b>	<b>8,4</b>	<b>-2.547</b>

Die Ertragslage im Einzelabschluss des Mutterunternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2011		2010		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.251	98,2	78.125	98,3	126
Bestandsveränderung	-1.261	-1,6	-685	-0,9	-576
Eigenleistung	2.674	3,4	2.043	2,6	631
<b>Gesamtleistung</b>	<b>79.664</b>	<b>100,0</b>	<b>79.483</b>	<b>100,0</b>	<b>181</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-35.173	-44,2	-34.595	-43,5	-578
Personalaufwand	-11.160	-14,0	-10.600	-13,4	-560
Abschreibungen	-9.613	-12,1	-9.387	-11,8	-226
Sonstiger Betriebsaufwand	-8.135	-10,2	-8.669	-10,9	534
./. übrige betriebliche Erträge	2.207	2,8	2.588	3,3	-381
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-5	0,0	-6	0,0	1
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-61.879</b>	<b>-77,7</b>	<b>-60.669</b>	<b>-76,3</b>	<b>-1.210</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>17.785</b>	<b>22,3</b>	<b>18.814</b>	<b>23,7</b>	<b>-1.029</b>
Finanzergebnis	-10.629	-13,3	-10.590	-13,3	-39
periodenfremdes Ergebnis	1.188	1,5	1.484	1,9	-296
Neutrales Ergebnis	-1.724	-2,2	-476	-0,6	-1.248
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>6.620</b>	<b>8,3</b>	<b>9.232</b>	<b>11,7</b>	<b>-2.612</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10	0,0	-5	0	-5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6.610</b>	<b>8,3</b>	<b>9.227</b>	<b>11,7</b>	<b>-2.617</b>

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2011 ein **Jahresergebnis** in Höhe von TEUR 4.081 (VJ TEUR 6.628). Im Einzelabschluss weist die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 6.610 (VJ TEUR 9.227) aus.

99,97% der **Umsatzerlöse** 2011 stammen aus der Hausbewirtschaftung (VJ 98,26%). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus Sollmieten konnten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.253 gesteigert werden. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEUR 1.462 höher als im Vorjahr ausgefallen. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit wurden um TEUR 1 erhöht, während Umsätze aus Grundstücksverkäufen sowie aus Lieferungen und Leistungen i. Wesentlichen nicht mehr anfielen. Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung führte somit trotz Verminderung und Wegfall der Umsatzerlöse insbesondere aus dem Verkauf von Grundstücken zu einem im Vergleich zum Vorjahr stabilen Ergebnis.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Konzern- und im Einzelabschluss vermindert. Ursächlich sind vor allem höhere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, insbesondere für Instandhaltung und Rückbau, sowie für Personal. Allein für Instandhaltungsaufwendungen wurden TEUR 2.163 mehr als im Vorjahr aufgewendet, davon entfallen TEUR 164 auf eine Rückstellung für die Dämmung von Geschossdecken. Der Rückbauaufwand, der auch Mieterumzüge beinhaltet, hat sich um TEUR 489 erhöht, während der Aufwand für Betriebskosten sich um TEUR 1.784 verringert hat.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 560 erhöht. Ursächlich sind Tarifierhöhungen und Höhergruppierungen zumeist nach Qualifizierung.

Die Verminderung des **neutralen Ergebnisses** um TEUR 1.248 sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss beruht im Wesentlichen auf der Tatsache, dass die Ertragsmöglichkeiten zur Teilentlastung von Verbindlichkeiten nach § 6a AHG in 2011 entfallen sind.

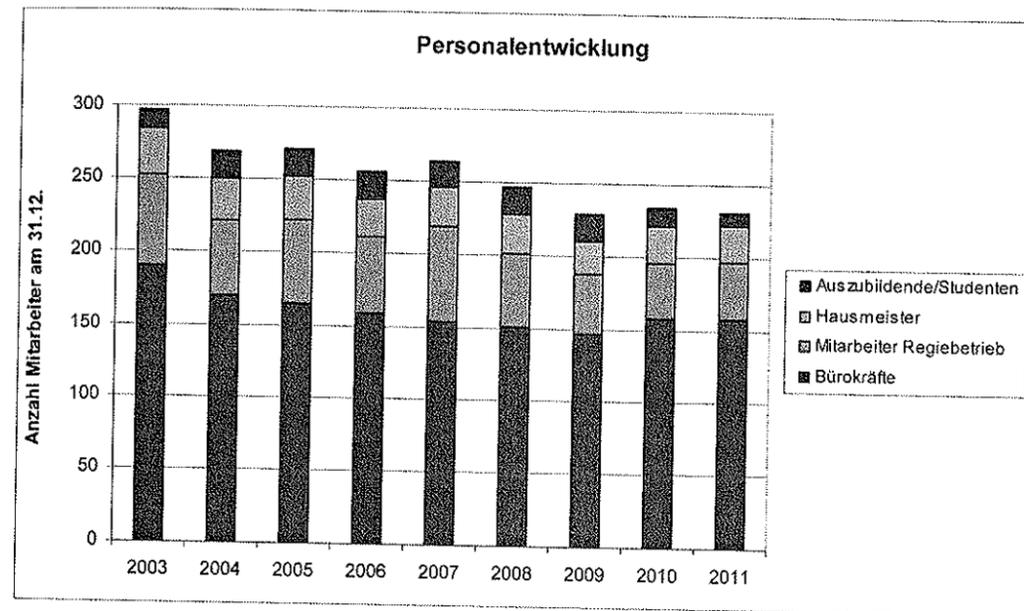
Das Kerngeschäft der HWG mbH ist damit der entscheidende Ergebnistreiber zum Jahresergebnis. Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** als wichtigstes Spartergebnis der Gesellschaft betrug TEUR 8.387 (VJ TEUR 9.658). Auch hier resultiert die Ergebnisveränderung wesentlich aus dem erhöhten Instandhaltungsbudget und dessen fast vollständigem Verbrauch.

Der **Verwaltungsaufwand** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr erhöht. Er betrug im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 14.700 (VJ TEUR 13.759). Hauptsächlich sind dabei die Steigerung der Aufwendungen der vom eigenen Regiebetrieb eingesetzten Subunternehmer um TEUR 247 sowie gestiegene Personalkosten. Diese stiegen durch tarifliche Gehaltserhöhungen und Höhergruppierungen nach Qualifizierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

## 5. Personal, Organisation und Nachhaltigkeit

Zum 31. Dezember 2011 waren im Konzern 231 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt: 158 Bürokräfte, 39 Mitarbeiter im Regiebetrieb, 25 Hausmeister und 9 Aus-

zubildende/Studenten. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG beschäftigt kein Personal.



Die Vergütung erfolgte nach den Tarifverträgen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Aufbau und die wichtigsten Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst.

Die Ergebnisse werden in einem Qualitätshandbuch festgehalten, welches laufend ergänzt und aktualisiert wird.

Die betriebliche kaufmännische Ausbildung ist ein Schwerpunkt der Personalentwicklung im Unternehmen. Auszubildende werden gezielt für den späteren Einsatz im Unternehmen ausgewählt. Die praktische Ausbildung wird durch ein Netzwerk von Ausbildungsbeauftragten begleitet, um fachübergreifende Kompetenzen zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr befanden sich sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen.

Für das Jahr 2012 sind im Rahmen des Personalentwicklungskonzeptes Personalzugänge für die mittlere Führungsebene und den Regiebetrieb vorgesehen. Die Gesellschaft rüstet sich damit für zukünftige Entwicklungsfelder und Schwerpunktaufgaben. Zu diesen gehören die Weiterentwicklung von Sozialkompetenz und Daseinsvorsorge über die Bestandsbewirtschaftung hinaus, aber auch die ökologische und energetische Orientierung bei Investitionen und technischer Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Damit sind die Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft gegeben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr ihr Organigramm entsprechend geänderter Rahmenbedingungen verändert. Mit Blick auf die Entwicklung im mittelfristigen Bereich wurden Struktureinheiten projekt- und themenorientiert so aufgestellt, dass sie das Kerngeschäft mit der Abteilung Wohnungswirtschaft unterstützen.

## 6. Risikobericht

Die HWG mbH hat ein Risikomanagementsystem installiert, welches die für das Unternehmen branchentypischen wesentlichen Risiken ausweist. Die Kennziffern zu den Risiken werden durch ein regelmäßiges Reporting ermittelt und durch die verantwortlichen Abteilungen interpretiert. Als wichtige Risikofaktoren wurden die Fluktuation, die Vermietungssituation, die Mietenentwicklung und die Kostenentwicklung bei den Bauinvestitionen identifiziert. Das Verkaufsgeschehen zählt aufgrund der geringen Volumina seit 2011 nicht mehr zu den wichtigen Risikofaktoren.

Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens quartalsweise überwacht. Dabei orientiert sich die Gesellschaft sowohl an branchenüblichen als auch an internen Benchmarks. Von den Entscheidungsträgern werden erforderliche Maßnahmen der Gegensteuerung eingeleitet. Zur Steuerung des Risikos Investitionen hat die Gesellschaft ein separates Investitionscontrolling implementiert und im Qualitätshandbuch definiert.

Für erkennbare, quantifizierbare Risiken wurde im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen. Zukünftige Risiken könnten sich aus der demografischen Entwicklung der Stadt Halle (Saale), damit einhergehenden Handlungserfordernissen von Stadt-

entwicklungskonzepten und den finanziellen sowie aufgabenbezogenen Erwartungen der Gesellschafterin ergeben. Auch aus der Dynamik von Energie- und Baukostenentwicklungen, knapperen Ressourcen bei Zuschüssen und Fördermitteln und durch allgemeine Zinsänderungsrisiken können zukünftig Risiken erwachsen. Die Gesellschaft beobachtet über ihre Abteilungen Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste und Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen die Entwicklung dieser Risiken und berücksichtigt diese in ihrer Geschäftstätigkeit. Investitionsentscheidungen werden so getroffen, dass sich für die Gesellschaft unter den sich ändernden Rahmenbedingungen künftig dauerhaft größtmögliche Erträge erzielen lassen.

## **7. Künftige Entwicklung der Gesellschaft**

Stadtrats- und Gesellschafterbeschlüsse erfordern von der Gesellschaft seit 2007 eine Beteiligung an der Tilgung der Schulden des städtischen Haushaltes. Seit 2008 hat die Gesellschaft mit einer im Wesentlichen Vollausschüttung ihrer Gewinne Zahlungen in Höhe von insgesamt 47,1 Mio. EUR an den städtischen Haushalt geleistet.

Damit hat die Gesellschaft einen erheblichen Betrag zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes geleistet. Dies ging zu Lasten ihrer eigenen Liquiditätsausstattung, ihrer Investitionstätigkeit und damit auch ihrer Vermögens- und Ertragsentwicklung. Fortgeführte Ausschüttungen auf hohem Niveau führen perspektivisch dazu, dass der Konzern im Gegensatz zur Muttergesellschaft HWG mbH trotz beachtlicher Jahresergebnisse keinen Bilanzgewinn mehr ausweisen wird.

Die Gesellschaft geht deshalb von zeitnahen Modifizierungen in der Beschlusslage der Gesellschafterin aus.

Es zeichnen sich Entwicklungen ab, welche von einer reinen Gewinnabführung hin zur Übernahme von städtischen Aufgaben mit positiven Effekten für die Bestände der Gesellschaft oder zum Erwerb städtischer Immobilien mit Refinanzierungspotentialen gehen. Damit rücken nach dem Willen der Gesellschafterin nicht-monetäre Beiträge der Gesellschaft in Form einer Stadt- und Sozialrendite sowie monetäre Beiträge mit Gegenleistungen / Refinanzierungspotential immer mehr in den Fokus. Erste Gespräche zum Erwerb städtischer Immobilien wurden bereits geführt.

Diese Form der Haushaltskonsolidierung stellt sowohl für die Gesellschaft als auch für die Gesellschafterin eine überlegenswerte Alternative zur bisherigen Praxis dar. Im Vergleich zu den bisher geleisteten reinen Gewinnabführungszahlungen wird die Gesellschaft weniger stark belastet. Im besten Fall bieten sich Potentiale zur Stärkung des Gesamtportfolios. Mit der Übertragung von Aufgaben ins Kompetenzspektrum der Gesellschaft werden Entlastungseffekte für den städtischen Haushalt erreicht. Gegenwärtig ist die Prüfung gesellschaftsrechtlicher sowie steuerlicher Aspekte allerdings noch nicht abgeschlossen.

Die Gesellschaft plant vor diesem Hintergrund auch für das Jahr 2012 nur Verkäufe zur Portfoliobereinigung. Dafür wurden für den Erwerb von Immobilien in der Planung deutlich mehr Mittel berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im November 2011 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2012 beschlossen. Dieser sieht im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Fortsetzung der Rückbauaktivitäten vor. Parallel dazu soll eine Vielzahl von Wohnungen auch zukünftig durch Investitionen Wertverbesserungen erfahren. Dabei stehen energetische Verbesserungen im Vordergrund.

Für das Folgejahr wird mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Auch für den Folgezeitraum geht die Geschäftsleitung von einer positiven Weiterentwicklung der Gesellschaft aus. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit zunehmend von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt.

## **8. Nachtragsbericht**

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## 9. Sonstiges

Die Ausführungen im Lagebericht gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Einzelabschluss sowie für den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

Halle (Saale), 29. März 2012

Dr. Heinrich Wahlen  
Geschäftsführer



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns-- unter Einbeziehung der Buchführung der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns-- und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegt 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 sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung 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 und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 29. März 2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lauer  
Wirtschaftsprüfer

Schultze  
Wirtschaftsprüfer

