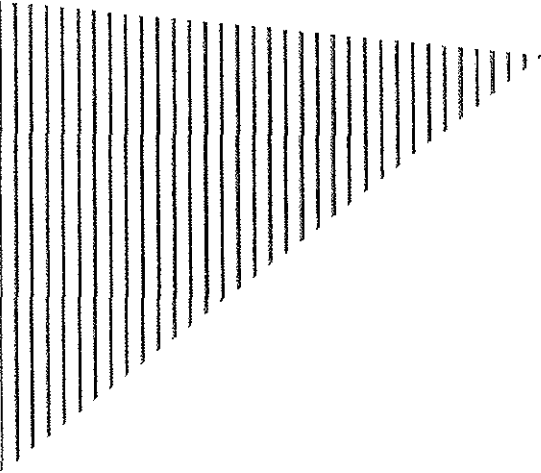


Dieses Testatsexemplar richtet sich - unbeschadet eines etwaigen, gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme - ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und Ernst & Young ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

Notwithstanding any statutory right of third parties to receive or inspect it, this audit report is addressed exclusively to the governing bodies of the Company. It may not be distributed to third parties unless such distribution is expressly permitted under the terms of engagement agreed between the Company and Ernst & Young.



Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH Halle (Saale)

Testatsexemplar
Jahres- und Konzernabschluss
und zusammengefasster Lagebericht
31. Dezember 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

 **ERNST & YOUNG**

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis:

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde, - unter Einbeziehung der Buchführung der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasstem Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 und des Konzerns 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.

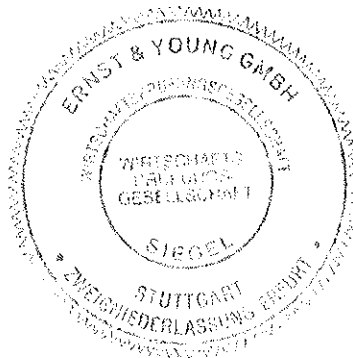
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein 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."

Erfurt, 11. Juni 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Schiffmann
Wirtschaftsprüfer


Bätz
Wirtschaftsprüfer



Hallische Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2011	
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	84.436,00	53.118,00
	84.436,00	53.118,00
K. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	459.944.310,71	455.008.240,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.422.790,95	17.722.988,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.122.099,06	1.531.854,83
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	785.051,54	864.985,54
5. Bauvorbereitungskosten	35.320,02	98.276,70
6. Geleistete Anzahlungen	1.400.888,97	0,00
	482.611.438,25	475.026.349,46
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	8.990,00
2. Beteiligungen	1.200.000,00	
3. Genossenschaftsanteile	250,00	250,00
	1.210.240,00	10.240,00
	483.821.678,25	475.036.589,46
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	24.528.675,55	23.432.240,61
2. Andere Vorräte	69.267,55	56.636,68
	24.597.943,10	23.488.877,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	725.274,88	781.189,77
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	354.501,84	99.882,81
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.351,53	65.426,23
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	10.520,29
5. Forderungen gegen Gesellschaften	1.785.717,10	1.787.829,43
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.181.781,58	1.503.081,51
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.931.763,28	2.472.025,55
	7.584.370,01	8.229.914,59
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	2.375.000,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.019.195,71	14.076.531,52
	46.211.508,82	47.570.323,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.688.781,06	8.812.053,98
	540.806.384,13	531.472.084,84

Passiva	31.12.2011	
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Sondereinlage gemäß § 27 Abs. 2 DMBIG	125.480.185,29	125.480.185,29
2. Setzungsmäßige Rücklagen	6.947.908,95	6.070.739,20
3. Bauverneuerungsrücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00
	133.528.094,24	
III. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)	14.932.576,48	7.038.048,75
	250.719.670,72	241.947.973,24
B. Sonderposten für Zuwendungen	12.589.552,60	12.911.207,36
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	3.489.677,79	3.288.734,21
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	244.212.562,39	243.841.844,10
2. Erhaltene Anzahlungen	25.512.526,68	25.076.185,34
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.598.426,69	1.492.222,47
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	26.804,28	28.635,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.900.220,57	2.419.143,43
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	13.418,34	162.009,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	412.109,60	305.875,83
davon aus Steuern EUR 59.768,44 (Vj. EUR 15.973,45) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 328,02 (Vj. EUR 18,92)		
	273.843.991,01	273.325.926,42
E. Rechnungsabgrenzungsposten	373.492,01	243,61
	540.806.384,13	531.472.084,84

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

	EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.246.392,65	78.223.683,86
b) aus Betreuungstätigkeit	38.388,98	26.652,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	219,32
	<u>78.284.781,63</u>	<u>78.250.555,71</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.096.434,94	-1.261.107,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.625.160,32	2.674.543,03
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.662.269,15</u>	<u>4.173.579,84</u>
	85.668.646,04	83.837.570,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.967.486,18	35.321.285,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	438,09	80.019,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	455.295,54	699,99
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.624.546,05	9.388.310,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 751,45 (Vj. EUR 2.062,16)	1.921.454,16	1.861.570,43
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	57.913,15	38.487,57
b) des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.762.855,71	9.574.476,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>8.166.544,47</u>	<u>9.296.627,22</u>
	63.956.533,35	65.561.477,02
9. Erträge aus Beteiligungen	97.375,76	97.469,74
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	12,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	256.043,69	375.149,15
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.257,53 (Vj. EUR 20.433,02)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.835.795,96	11.054.083,74
davon an die Gesellschafterin EUR 2.561,83 (Vj. EUR 6.984,91)		
davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 3.927,27 (Vj. EUR 4.098,54)		
	<u>-10.482.364,01</u>	<u>-10.581.452,35</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.229.748,68	7.694.641,26
14. Außerordentliche Erträge	12.384.260,28	2.621.769,50
15. Außerordentliche Aufwendungen	<u>14.646.222,38</u>	<u>3.769.923,94</u>
16. Außerordentliches Ergebnis	-2.261.962,10	-1.148.154,44
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	191.135,29	-68.053,35
18. Sonstige Steuern	<u>4.953,81</u>	<u>4.914,64</u>
	196.089,10	-63.138,71
19. Jahresüberschuss	8.771.697,48	6.609.625,53
20. Gewinnvortrag	7.038.048,75	8.389.385,78
21. Ausschüttung an Gesellschafterin	0,00	-7.300.000,00
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	<u>-877.169,75</u>	<u>-660.962,56</u>
23. Bilanzgewinn	<u>14.932.576,48</u>	<u>7.038.048,75</u>

Halleische Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2011		Passiva	31.12.2011	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	84.438,00	53.118,00	II. Gewinnrücklagen		
	84.438,00	53.118,00	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBfG	125.480.185,29	125.480.185,29
II. Sachanlagen			2. Setzungsmäßige Rücklagen	6.947.808,85	6.070.738,20
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	531.636.786,72	527.473.703,25	3. Bewertungsminderungen	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.422.790,95	17.722.980,99	4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.188.902,08	1.578.680,83		133.528.094,24	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	786.051,54	664.986,54	III. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)	1.590.433,05	-4.097.148,28
5. Beauftragungskosten	35.320,02	99.278,70			
6. Geleistete Anzahlungen	1.717.685,28	0,00	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	10,00	10,00
	554.787.548,57	547.538.618,31		237.377.537,29	230.812.786,21
III. Finanzanlagen	250,00	250,00	B. Sonderposten für Zuwendungen	12.569.552,60	12.911.207,36
	554.852.232,57	547.591.868,31	C. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			Sonstige Rückstellungen	3.505.087,72	3.286.734,21
I. Vorräte			D. Verbindlichkeiten		
1. Unfertige Leistungen	24.528.575,55	23.432.240,61	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	316.028.315,67	318.574.781,28
2. Andere Vorräte	69.267,55	56.636,89	2. Erhaltene Anzahlungen	25.512.826,06	25.076.195,34
	24.597.843,10	23.488.877,29	3. Verbindlichkeiten aus Verwertung	1.596.428,89	1.492.222,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Beteiligungsstärkung	25.804,20	25.635,27
1. Forderungen aus Vermietung	725.274,88	781.189,77	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.044.659,69	2.419.143,43
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	354.501,64	99.882,81	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.418,34	162.009,86
3. Forderungen aus Beteiligungstätigkeit	35.351,53	65.426,23	7. Sonstige Verbindlichkeiten	413.752,12	308.222,52
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	984,37	10.520,29	davon aus Steuern EUR 99.709,44 (Vj. EUR 15.973,45)		
5. Forderungen gegen Gesellschaften	1.795.017,10	1.787.828,43	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 326,02 (Vj. EUR 0,00)		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.548.511,04	2.484.371,01		348.503.814,63	348.061.210,29
	5.447.640,58	5.239.188,54	E. Rechnungsabgrenzungsposten	373.482,01	243,61
III. Wertpapiere					
Sonstige Wertpapiere	0,00	2.375.000,00			
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.128.480,92	14.976.531,52			
	44.172.064,58	46.078.807,35			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.305.187,10	1.400.588,02			
	600.329.484,25	595.072.181,69		600.329.484,25	595.072.181,69

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

	EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.246.392,65	78.223.683,86
b) aus Betreuungstätigkeit	38.388,98	26.652,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.193,00	219,32
	<u>78.285.974,63</u>	<u>78.250.555,71</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.096.434,94	-1.261.107,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.625.160,32	2.674.543,03
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.659.353,57</u>	<u>4.179.500,52</u>
	<u>85.666.923,46</u>	<u>83.843.491,31</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.977.346,98	35.321.985,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	438,09	80.019,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	455.295,54	0,00
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.624.546,05	9.388.310,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.921.454,16	1.861.570,43
davon für Altersversorgung EUR 751,45 (Vj. EUR 2.062,16)		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	57.913,15	38.487,57
b) des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.335.448,41	11.459.494,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.390.154,47</u>	<u>5.465.862,76</u>
	<u>61.762.596,85</u>	<u>63.615.730,45</u>
9. Erträge aus Beteiligungen	97.375,76	97.469,74
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	12,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.275.128,30	1.848.830,03
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.257,53 (Vj. EUR 20.433,02)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.254.040,89	17.008.142,75
davon an die Gesellschafterin EUR 2.561,83 (Vj. EUR 6.984,91)		
davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 3.927,27 (Vj. EUR 4.098,54)		
	<u>-14.881.524,33</u>	<u>-15.061.830,48</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>9.022.802,26</u>	<u>5.165.930,38</u>
14. Außerordentliche Erträge	12.384.260,28	2.621.769,50
15. Außerordentliche Aufwendungen	<u>14.646.222,38</u>	<u>3.769.923,94</u>
16. Außerordentliches Ergebnis	<u>-2.261.962,10</u>	<u>-1.148.154,44</u>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	191.135,29	-68.053,35
18. Sonstige Steuern	<u>4.953,81</u>	<u>4.914,64</u>
	<u>196.089,10</u>	<u>-63.138,71</u>
19. Jahresüberschuss	<u>6.564.751,08</u>	<u>4.080.914,65</u>
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-4.097.148,28	-217.100,37
21. Ausschüttung an Gesellschafterin	0,00	-7.300.000,00
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	<u>-877.169,75</u>	<u>-660.962,56</u>
23. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>1.590.433,05</u>	<u>-4.097.148,28</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2012

	EUR	2011 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	6.564.751,08	4.080.914,65
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.655.332,21	12.937.106,83
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	218.353,51	-794.942,14
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	526.872,52	823.072,98
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-326.124,91	64.960,98
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.192.485,11	1.050.628,35
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>713.606,01</u>	<u>173.612,87</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>18.160.305,31</u>	<u>18.335.354,52</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	544.666,36	1.797.345,80
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.304.005,80	-21.850.952,78
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-93.789,15	-26.664,57
Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen	<u>283.675,02</u>	<u>380.931,80</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-19.589.453,57</u>	<u>-19.699.339,75</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner	0,00	-7.300.000,00
Auszahlungen (-) an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	12.045.698,52	22.646.086,00
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-13.841.600,86	-12.794.375,79
Auszahlungen (-) aus Wertpapieranlage	<u>2.375.000,00</u>	<u>-2.375.000,00</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>579.097,66</u>	<u>176.710,21</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-850.050,60	-1.187.275,02
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>14.976.531,52</u>	<u>16.163.806,54</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>14.126.480,92</u>	<u>14.976.531,52</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>14.126.480,92</u>	<u>14.976.531,52</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>14.126.480,92</u>	<u>14.976.531,52</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2012

	Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital EUR
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand zum 31. Dezember 2010	102.259.000,00	131.989.961,93	-217.100,37	234.031.861,56	10,00	10,00	234.031.871,56
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-7.300.000,00	-7.300.000,00	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	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
Konzerngesamtergebnis	0,00	660.962,56	-3.880.047,91	-3.219.085,35	0,00	0,00	-3.219.085,35
Stand zum 31. Dezember 2011	102.259.000,00	132.650.924,49	-4.097.148,28	230.812.776,21	10,00	10,00	230.812.786,21
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	6.564.751,08	6.564.751,08	0,00	0,00	6.564.751,08
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	877.169,75	-877.169,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	877.169,75	5.687.581,33	6.564.751,08	0,00	0,00	6.564.751,08
Stand zum 31. Dezember 2012	102.259.000,00	133.528.094,24	1.590.433,05	237.377.527,29	10,00	10,00	237.377.537,29

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss 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 Jahres- 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 Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

Bezüglich der einbezogenen Tochtergesellschaften wird auf deren veröffentlichte Abschlüsse verwiesen.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag

Der Konzernabschluss umfasst die HWG mbH als Muttergesellschaft und die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal („HWG KG“) sowie - seit 27. Juli 2012 - die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale) („HGWS“) 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 2012 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2012 EUR 0,00.

An der HGWS ist die HWG mbH mit 50 % beteiligt. Die HGWS hat Stammeinlagen von EUR 100.000,00. Das Eigenkapital der HGWS beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 2.361.580,28. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2012 EUR -38.419,72.

Die Jahresabschlüsse der zu konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

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.

Für die HWG KG erfolgte Vollkonsolidierung, die HGWS wurde als Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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 im Geschäftsjahr nicht angefallen.

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

Latente Steuern gemäß § 306 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

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. Herstellungskosten abzüglich (soweit abnutzbar) planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen bzw. Zuschreibungen bewertet. Zuschüsse werden einzelfallweise betrachtet und entweder von den Herstellungskosten abgezogen oder als Rechnungsabgrenzungsposten passiviert.

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

Aktiviert 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. Die Wertansätze der D-Mark-Eröffnungsbilanz vom 1. Juli 1990 wurden entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt. Zur periodengerechten Verteilung der noch nicht abgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden im Geschäftsjahr 2012 Berichtigungen des Abschreibungsplanes bei den Objekten vorgenommen, bei denen sich in der Vergangenheit infolge von Zu- oder Abschreibungen Veränderungen der Bemessungsgrundlage ergeben haben.

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 Jahresabschlusses.

Die HWG mbH hat zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Kernbestandes im Anlagevermögen den Ertragswert ermittelt. In den Fällen, in denen im Kernbestand unabhängig vom Sanierungsgrad mit Ausnahme der Sanierungsobjekte des Geschäftsjahres und des Folgejahres 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 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 nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau entsprechend einer festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass für unbebaute Grundstücke in den durch Plattenbauweise geprägten Stadtteilen Silberhöhe/Ammendorf und Heide-Nord in den nächsten Jahren keine Verwertung als Bauland oder Wohnbaufläche möglich ist. Deshalb erfolgen Abwertungen hier auch auf Werte, die unterhalb amtlicher Bodenrichtwerte liegen.

Im gesamten Portfolio – unabhängig von der Einordnung in Kern- oder Desinvestitionsbestand – erfolgte im Geschäftsjahr 2012 ein Abgleich der bilanzierten Bodenwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Ergebnis sind Abschreibungen auf Bodenwerte in Höhe von TEUR 8.983 erfolgt. Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Derartige Fälle lagen im Berichtsjahr 2012 nicht vor.

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	1.331
Nach dem Ertragswertverfahren	2.359
Bodenabwertung nach Rückbau	1.950
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	8.983
Zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	23
	<u>14.646</u>

Zuschreibungen auf Kernbestandsobjekte wurden in Höhe von TEUR 12.384 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 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 Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen wurden systemseitig zu 80,0 %, die Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen zu 50,0 % - jeweils wie im Vorjahr - wertberichtigt.

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nennwerten 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 Investitionszulagen zum Anlagevermögen** 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 Berücksichtigung 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:

Jahresabschluss	Konzernabschluss
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Sonstige Verbindlichkeiten	

Soweit **Bewertungseinheiten** gemäß § 254 HGB gebildet wurden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Für die Zwecke der Bilanzierung wird die „Einfrierungsmethode“, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Jahresabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen
Sonstige Vermögensgegenstände	Sonstige Vermögensgegenstände
Sonderposten für Zuwendungen	Sonderposten für Zuwendungen
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 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % 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 Jahres- 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 7 und in Höhe von TEUR 18 aus zu viel entrichteter Gewerbesteuer. Die Forderungen aus Grundsteuererlassen sind in Höhe von TEUR 3 wertberichtigt.

Im Jahresabschluss der HWG mbH stehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 2.162 zu Buche. Dabei handelt es sich mit TEUR 2.161 im Wesentlichen um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
aus Betriebskosten	361	758	361	758
aus Rückbauförderung	1.343	637	1.343	637
gegen das Finanzamt	426	613	426	613
aus Tilgungszuschuss KfW CO2	138	182	138	182
gegen den Versicherer	107	94	107	94
gegen insolvente Firmen	31	77	31	77
gegen VfL 96 Halle	25	25	25	25
Sonstige Forderungen	139	195	155	207
Gesamt	2.570	2.581	2.586	2.593

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von TEUR 38 wertberichtigt.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen mit Ausnahme der Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.161 unter einem Jahr. Die Forderungen gegen die Gesellschafterin aus der Sanierungsvereinbarung bestehen seit 2009. Vereinbarungen zur ratierlichen oder einmaligen Begleichung werden verhandelt, sind bisher jedoch nicht vertraglich geregelt. Die Forderung soll nach Auffassung der Gesellschaft mit einer zu erwartenden Ausschüttung des Gewinnes aus dem Geschäftsjahr 2012 an die Gesellschafterin aufgerechnet werden.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012, TEUR	VJ, TEUR
Fest- und Tagesgelder	2.962	10.118
sonstige liquide Mittel	11.057	4.859
HWG mbH gesamt	14.019	14.977
HWG KG	0	0
HGWS	107	-
Konzern gesamt	14.126	14.977

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

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

Im **Bilanzgewinn** des Jahresabschlusses ist ein Gewinnvortrag von TEUR 7.038 enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet einen Verlustvortrag in Höhe von TEUR 4.097.

Für das Geschäftsjahr 2012 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 342 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2012 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.442	1.311	1.442	1.311
Rückstellungen für Gewährleistungen	948	959	948	959
Rückstellungen für den Personalbereich	286	261	286	261
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	150	156	150	156
Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken	146	146	146	146
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	169	121	169	121
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	126	86	128	86
Übrige sonstige Rückstellungen	233	247	236	247
Gesamt	3.500	3.287	3.505	3.287

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 Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten erwartete Kosten für die in 2014 anstehende Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 36.

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

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

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden sowie in einem Einzelfall ergänzend durch die Verpfändung von Termingeldern besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** enthalten Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von TEUR 13.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die vier Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von vier variabel verzinsten Bankdarlehen abgeschlossen. Drei von diesen Bankdarlehen dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten. Das vierte Bankdarlehen dient der Restrukturierung vorhandener Darlehensportfolios.

Die Zinsswaps und Bankdarlehen haben jeweils per 31. Dezember 2012

- ein Nominalvolumen von TEUR 18.511 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2013,
- ein Nominalvolumen von TEUR 15.330 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- ein Nominalvolumen von TEUR 38.872 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- ein Nominalvolumen von TEUR 2.749 mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von vier Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Basiszins, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung 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, da sich die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft im Sicherungszeitraum vollständig ausgleichen.

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 vier Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR -23.158 (i. Vj. TEUR – 18.712). Die Erträge aus den Zinsswaps betrugen im Berichtsjahr TEUR 1.028, die Aufwendungen TEUR 4.425.

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Hausbewirtschaftung	78.246	78.224	78.246	78.224
darunter:				
Mieterlöse	55.043	53.835	55.043	53.835
Betriebskostenumlagen	23.164	24.344	23.164	24.344
Aufwendungszuschüsse	39	45	39	45
Betreuungstätigkeit	39	27	39	27
Andere Lieferungen und Leistungen	0	0	1	0
Gesamt	78.285	78.251	78.286	78.251

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	386	350	386	350
Tilgungszuschüsse	459	324	459	324
Sonstige periodenfremde Erträge	279	339	277	339
Auflösung von Rückstellungen	131	386	131	386
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	107	108	107	108
Gewinn aus dem Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	1	1	1	1
Weiterberechnungen	0	0	0	6
Gesamt	1.363	1.508	1.361	1.514

Der **Personalaufwand** beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Verluste aus Grundstücksverkäufen und aus Abgang von übrigen Gegenständen des Anlagevermögens	61	391	61	391
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	96	30	96	30
Gesamt	157	421	157	421

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8 sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 11.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Zinsen für Darlehen	10.832	11.050	16.250	17.004
Aufzinsung von Rückstellungen	4	4	4	4
Gesamt	10.836	11.054	16.254	17.008

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Zuschreibung auf Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	12.384	2.331	12.384	2.331
Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz	0	32	0	32
Abgabe von Altmetallen	0	3	0	3
Kontoauflösungen ehemaliger Fremdhausverwaltung	0	243	0	243
Sonstige	0	13	0	13
Gesamt	12.384	2.622	12.384	2.622

Die **außerordentlichen Aufwendungen** umfassen außerplanmäßige Abschreibungen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	1.331	1.599	1.331	1.599
nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten	2.359	1.441	2.359	1.441
auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	1.950	514	1.950	514
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	8.983		8.983	
von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke des Anlagevermögens	23	216	23	216
Gesamt	14.646	3.770	14.646	3.770

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2012	Vj.	31.12.2012	Vj.
Laufende Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	123	10	123	10
Laufende Gewerbesteuer	0	0	0	0
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	0	-78	0	-78
Ausbuchung Forderung Ertragsteuern für das Jahr 2011	68	0	68	0
Gesamt	191	-68	191	-68

G. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beläuft sich auf insgesamt TEUR 147.

Darüber hinaus verwaltet die HWG mbH treuhänderisch Bankguthaben für verwaltete Grundstücke in Höhe von TEUR 56. Des Weiteren werden Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 432 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 Jahresabschluss 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 6.491 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 **Sitzungsgelder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 25 (Vj. TEUR 28).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Die **Sitzungsgelder des Seniorenbeirates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 2 (Vj. TEUR 1).

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug in den Bereichen:

	2012	Vj.
Wohnungsverwaltung	113	108
Hauptverwaltung	70	74
Regiebetrieb	41	39
Geschäftsführung	1	1
	225	222
Auszubildende	7	10
	232	232

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt keine Mitarbeiter. Einer der beiden Geschäftsführer der HGWS ist Mitarbeiter der HWG mbH.

Die Veröffentlichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 der HWG mbH erfolgte am 22. Februar 2013 im elektronischen Bundesanzeiger.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 10,0 % des Jahresüberschusses 2012 in Höhe von EUR 877.169,75 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2011 in Höhe von EUR 7.038.048,75 war zum Bilanzstichtag noch nicht verteilt. Einem Beschluss des Stadtrates vom 21. November 2012 zufolge sind EUR 6.000.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten. Der Gesellschafterbeschluss zur Gewinnverwendung 2011 datiert auf den 31. Mai 2013. Der unverteilte Bilanzgewinn beträgt damit zum 31.12.2012 insgesamt EUR 14.932.576,48.

Halle (Saale), 11. Juni 2013

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Jahresabschluss-Kapitaldienstdeckung für 2012
nach Vorgabe der Saalesparkasse

	<u>TEUR</u>
1. Net-Cash-Flow	
Jahresergebnis (vor Steuern)	8.963
Beteiligungsergebnis (-)	97
Bewertungsergebnis (-)	-1.745
Verwertungsergebnis (-)	326
Sonstiges neutrales Ergebnis (-)	929
Leistungen an Gesellschafter (+)	3
Betriebsergebnis (EBT)	<u>9.359</u>
Zinsaufwand (+)	<u>10.824</u>
EBIT	<u>20.183</u>
Abschreibungen (+)	<u>8.821</u>
EBITDA	<u>29.004</u>
Zinserträge (+)	248
Beteiligungsergebnis (+/-)	97
EEV Steuern (-)	191
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (+/-)	-7
Auszahlungen durch Ausschüttungen (inkl. Darlehensgewährungen an Gesellschafter und verbundene Unternehmen) (-)	0
Einzahlungen durch Kapitalerhöhungen (inkl. Darlehensrückführungen durch Gesellschafter und verbundene Unternehmen) (+)	0
Netto-Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen (-)	<u>5.714</u>
Net-Cash-Flow	<u>23.437</u>
2. Net-Debt-Service	
Zinsaufwand gemäß Gewinn- und Verlustrechnung (inkl. Zinsaufwand für Gesellschafterdarlehen) (+)	10.827
Tilgung für Darlehen von Banken, Gesellschaftern und sonstigen Gläubigern (+)	11.175
Kapitaldienstähnliche Verpflichtungen (z.B. Tilgungssurrogate) (+)	<u>0,00</u>
Net-Debt-Service	<u>22.002</u>
3. Debt Service Cover Ratio	
<u>Net-Cash-Flow</u>	<u>23.437</u>
<u>Net-Debt-Service</u>	<u>22.002</u>
	= mind. 1,00

Halle'sche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Anlagevermögens 2012

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte				
		01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2012 EUR	01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	871.587,69	93.789,15	0,00	377.698,35	0,00	587.678,49	818.489,89	57.913,15	0,00	373.140,35	0,00	503.242,49	84.436,00	53.118,00	
		871.587,69	93.789,15	0,00	377.698,35	0,00	587.678,49	818.489,89	57.913,15	0,00	373.140,35	0,00	503.242,49	84.436,00	53.118,00	
II. Sachanlagen																
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	693.588.879,02	16.169.601,36	-263.675,02	8.027.478,60	-1.447.518,17	700.019.810,59	238.580.838,62	21.901.080,05	12.384.251,73	7.874.104,87	-47.842,19	240.175.499,88	459.844.310,71	455.008.240,40	
2	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.285.671,57	1.177.569,06	0,00	0,00	177.882,24	22.641.122,87	3.582.982,58	655.649,34	0,00	0,00	0,00	4.218.331,92	18.422.780,95	17.722.989,89	
3	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.562.681,86	0,00	0,00	3.968,39	1.301.326,37	9.869.630,84	7.030.827,03	859.874,56	0,00	0,00	47.842,19	7.738.543,78	2.122.096,09	1.531.854,83	
4	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.037.791,75	315.184,14	0,00	483.376,56	0,00	2.869.579,33	2.372.805,21	192.494,14	0,00	481.771,56	0,00	2.083.527,79	786.051,54	664.986,54	
5	Bauvorbereitungskosten	98.278,70	24.370,09	0,00	55.638,33	-31.090,44	35.320,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.320,02	98.278,70	
6	Geleistete Anzahlungen	0,00	1.400.868,97	0,00	0,00	0,00	1.400.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400.868,97	0,00	
		726.573.302,90	19.087.573,62	-263.675,02	8.589.858,88	0,00	738.827.341,62	251.546.953,44	23.409.078,09	12.384.251,73	8.355.876,43	0,00	254.215.903,37	492.611.438,25	475.026.349,46	
III. Finanzanlagen																
1	Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	9.990,00	
2	Beteiligungen	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	
2	Sonstige Ausleihungen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	
		10.240,00	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	1.210.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.210.240,00	10.240,00	
		727.455.130,59	20.381.362,77	-263.675,02	8.947.558,23	0,00	738.826.260,11	252.365.423,13	23.466.991,24	12.384.251,73	8.729.018,78	0,00	254.719.145,86	493.906.114,25	475.089.707,46	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2012

	01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2012 EUR	01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	Buchwerte 31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1 Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	871.587,69	93.789,15	0,00	377.698,35	0,00	587.678,49	818.469,69	57.913,15	0,00	373.140,35	0,00	503.242,49	84.436,00	53.118,00
	871.587,69	93.789,15	0,00	377.698,35	0,00	587.678,49	818.469,69	57.913,15	0,00	373.140,35	0,00	503.242,49	84.436,00	53.118,00
II. Sachanlagen														
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	808.668.265,32	17.069.207,23	-263.675,02	8.027.476,60	-1.447.518,17	815.995.802,76	281.194.562,07	23.473.652,75	12.384.251,73	7.874.104,87	-47.842,19	284.362.016,03	531.636.786,73	527.473.703,25
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.285.671,57	1.177.569,06	0,00	0,00	177.692,24	22.641.122,87	3.562.682,58	655.849,34	0,00	0,00	0,00	4.218.331,92	16.422.790,95	17.722.988,99
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.649.559,38	0,00	0,00	3.368,39	1.301.325,37	9.947.917,36	7.071.298,55	659.874,56	0,00	0,00	47.842,19	7.779.015,30	2.168.902,06	1.579.660,83
4 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.037.791,75	315.164,14	0,00	483.376,56	0,00	2.869.579,33	2.372.805,21	192.494,14	0,00	481.771,56	0,00	2.083.527,79	796.051,54	664.989,54
5 Bauvorbereitungskosten	96.278,70	24.370,09	0,00	55.636,33	31.690,44	35.320,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.320,02	96.278,70
6 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.717.695,28	0,00	0,00	0,00	1.717.695,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.717.695,28	0,00
	841.739.969,72	20.304.005,80	-263.675,02	8.569.859,88	0,00	853.210.437,62	294.201.348,41	24.981.670,79	12.384.251,73	8.355.876,43	0,00	298.442.891,04	554.767.546,58	547.538.618,31
III. Finanzanlagen														
1 Sonstige Ausleihungen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	842.811.804,41	20.387.794,95	-263.675,02	8.947.558,23	0,00	853.798.369,11	295.019.818,10	25.039.583,94	12.384.251,73	8.729.016,78	0,00	298.949.133,53	554.852.232,58	547.591.886,31

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2012

Jahresabschluss

	31.12.2012				31.12.2011	
	Restlaufzeit			gesamt	Restlauf-	gesamt
	bis	zwischen	über		zeit bis	
	1 Jahr	1 und 5 Jahren	5 Jahre		1 Jahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	12.308.517,85	51.633.805,69	180.270.258,85	244.212.582,39	11.393	243.842
2. Erhaltene Anzahlungen	25.512.626,66	0,00	0,00	25.512.626,66	25.076	25.076
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.510.370,13	56.058,76	0,00	1.566.428,89	1.439	1.492
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	26.604,26	0,00	0,00	26.604,26	29	29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.578.281,56	310.762,55	11.176,46	1.900.220,57	2.089	2.419
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.418,34	0,00	0,00	13.418,34	149	162
7. Sonstige Verbindlichkeiten	296.284,51	115.825,39	0,00	412.109,90	306	306
- davon aus Steuern	59.769,44		0,00	59.769,44	16	16
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	326,02			326,02	0	0

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.

Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.950.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändet.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2012

	31.12.2012				31.12.2011	
	Restlaufzeit			gesamt	Restlauf-	gesamt
	bis 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		zeit bis 1 Jahr TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	14.357.139,83	59.543.643,41	243.025.532,43	316.926.315,67	13.413	318.575
2. Erhaltene Anzahlungen	25.512.626,66	0,00	0,00	25.512.626,66	25.076	25.076
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.510.370,13	56.058,76	0,00	1.566.428,89	1.439	1.492
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	26.604,26	0,00	0,00	26.604,26	29	29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.722.729,68	310.762,55	11.176,46	2.044.668,69	2.089	2.419
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	13.418,34	0,00	0,00	13.418,34	149	162
7. Sonstige Verbindlichkeiten	297.926,73	115.825,39	0,00	413.752,12	308	308
- davon aus Steuern	59.769,44		0,00	59.769,44	16	16
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	326,02			326,02	0	0

- * Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.
Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.950.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfandet.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2012

1. Konsolidierungskreis

Name und Sitz der Gesellschaft	Konsolidierungsstatus ¹⁾	Anteil am Kapital %
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)		100%
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		99,90%
Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale)		50%

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Während die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2010 und 2011 einen deutlichen Wirtschaftsaufschwung mit kräftigen Wachstumsraten erlebte, trübten sich die Konjunkturaussichten im Jahr 2012 zunehmend ein. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nur leicht um 0,7 %. Insbesondere die sich zuspitzende Eurokrise sowie die abgeschwächte Dynamik der Weltwirtschaft führten zu dieser schwächeren konjunkturellen Entwicklung.

Dennoch waren die Auswirkungen der positiven Entwicklungen aus den Vorjahren auch im Jahr 2012 spürbar. Im gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich der deutsche Arbeitsmarkt als robust erwiesen und bei Betrachtung der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen insgesamt positiv entwickelt. In 2012 waren in Deutschland soviel Menschen erwerbstätig wie nie zuvor. Die Erwerbslosigkeit befand sich auf dem niedrigsten Stand seit 1991.

Vor dem Hintergrund dieser Beschäftigungszunahme, einer moderaten Preisentwicklung und steigenden Löhnen sind auch die real verfügbaren Einkommen gestiegen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte nahmen in 2012 um ca. 2,3 % zu. Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt gegenüber 2011 um ca. 2 % gestiegen.

Die Wohn- und Wohnnebenkosten spielen für die privaten Haushalte in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle, immerhin machen diese bei deren Ausgaben mit im Durchschnitt gut 30 % den größten Anteil aus. Dieser Teilindex des Verbraucherpreisindex erhöhte sich in 2012 um 2,3 %.

Trotz teilweise spürbar veränderter Lage auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten vieler Städte geht dabei die Schere zwischen den Wohnkosten und den Wohnnebenkosten weiterhin deutlich auseinander.

Während zu Beginn des 21. Jahrhunderts größere Mietpreissteigerungen noch eher eine Ausnahme darstellten bzw. sich auf stark begrenzte Wohnungsteilmärkte in Großstädten beschränkten, zeichnen sich jetzt bei einer zunehmenden Zahl von Städten steigende Mietentwicklungstendenzen ab.

Dennoch haben sich die Nettokaltmieten im gesamtdeutschen Durchschnitt mit einem Anstieg von 1,2 % insgesamt nur unterdurchschnittlich entwickelt. Die Kosten für die Haushaltsenergie haben hingegen erneut deutlich mit 5,6 % zugelegt, die Preise für Umlagen der Zentralheizung und der Fernwärme sogar um 9,4 %.

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 bleiben.

Unabhängig davon wird eine umfassende energetische Qualifizierung des Wohnungsbestandes auch zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels erforderlich sein. Auf Gebäude entfallen 40 % der Heizenergie und 30 % der CO₂-Emission. Entsprechende politische Bestrebungen sind weiterhin vorhanden (Novellierung der Energieeinsparverordnung).

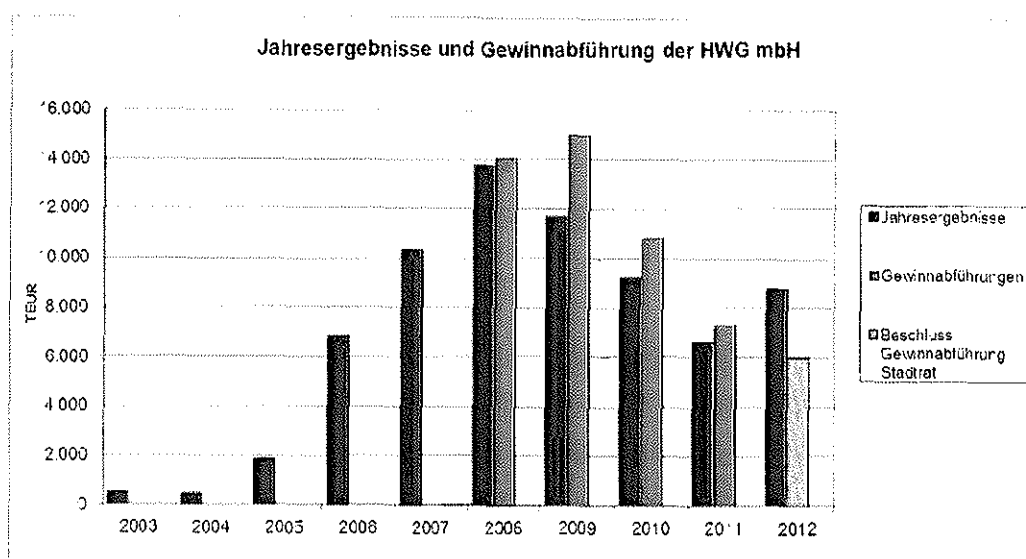
Am Jahresende lebten nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes etwa 82 Millionen Personen in Deutschland.

In der Stadt Halle sind die Einwohnerzahlen im Jahr 2012 erneut um ca. 0,4 % angestiegen. Damit kann bereits im dritten Jahr in Folge ein leichter Bevölkerungszuwachs in der Saale-Stadt verzeichnet werden. Die Ursache für diese aktuelle Tendenz liegt jedoch nicht in einem veränderten demografischen Wandel hinsichtlich der Geburten- und Sterbefallentwicklung und hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung. Vielmehr wird der aktuelle Trend von einem positiven Wanderungssaldo und von einem weiteren Zuwachs von Studierenden in der Stadt Halle getragen. Die Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Halle hat sich dabei dahingehend verschoben, dass insbesondere in den Altersgruppen bis 18 Jahre und über 45 Jahre ein Zuwachs zu verzeichnen ist.

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 zehn Jahren in Folge positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme. In 2012 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.772.



Einem Beschluss des Stadtrates vom 21. November 2012 zufolge sind weitere EUR 6.000.000,00 aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2011 an die Gesellschafterin auszuschütten. Der Gesellschafterbeschluss zur Gewinnverwendung datiert auf den 31. Mai 2013.

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 EUR 47,1 Mio. 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 auf einem nachhaltigen Niveau gehalten und auch angemessene Bauinvestitionsprogramme realisieren können.

Es ist davon auszugehen, dass die Gesellschafterin für den im Berichtsjahr erwirtschafteten Gewinn zumindest eine Teilausschüttung erwartet.

Wie bei allen Märkten verändern sich auch stetig die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes, in welchem die Gesellschaft tätig ist. Die Gesellschaft hat deshalb bereits in den vergangenen Jahren ihre Verwaltungsstrukturen angepasst und den Mieterservice weiterentwickelt. Die daraus resultierenden positiven Veränderungen zeigen sich auch im Ergebnis und der Entwicklung der leistungswirtschaftlichen Kennziffern des Jahres 2012.

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 und im Stadtkern wurde das Portfolio der Gesellschaft weiter qualifiziert und die Marktposition verbessert. Bei der Portfolioerweiterung wurde durch die Gesellschaft in 2012 erstmals die Zusammenarbeit mit einem Co-Investor und damit die Mobilisierung von privatem Kapital realisiert. Für den Erwerb, die Entwicklung und Bautätigkeit sowie die anschließende Bewirtschaftung eines Areals im Paulusviertel wurde in 2012 gemeinsam mit der GP Papenburg Hochbau GmbH die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH gegründet, an der die Gesellschaft zu 50 % beteiligt ist. Der Erwerbsvorgang wurde bereits abgeschlossen. Das Bauantragsverfahren für Sanierung und Neubau läuft zum Berichtszeitpunkt noch.

Mit der Umsetzung dieses Projektes wird die HWG mbH über ihre Tochtergesellschaft HGWS erstmals seit geraumer Zeit wieder ein Neubauvorhaben realisieren.

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 die Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (HWG KG) und – seit 2012 – die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH (HGWS) einbezogen.

Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse werden wie folgt gehalten:

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital
HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	Stadt Halle (Saale)	100 %	EUR 102.259.000
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG	Komplementär:		
	Karlo Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal		
	Kommanditisten:		
	HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	99,9 %	EUR 9.990
	MALIMA Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal	0,05 %	EUR 5
Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH	Christian Zeigermann	0,05 %	EUR 5
	HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	50 %	EUR 50.000
	GP Papenburg Hochbau GmbH	50 %	EUR 50.000

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.

Unternehmensgegenstand der HGWS ist die Sicherung des Wohnungsbestandes in der Stadt Halle (Saale) durch den Erwerb, die Sanierung, den Neubau und die Bewirtschaftung von hochwertigen, überwiegend für Wohnzwecke geeigneten Immobilien, insbesondere aus dem Veräußerungsbestand des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale).

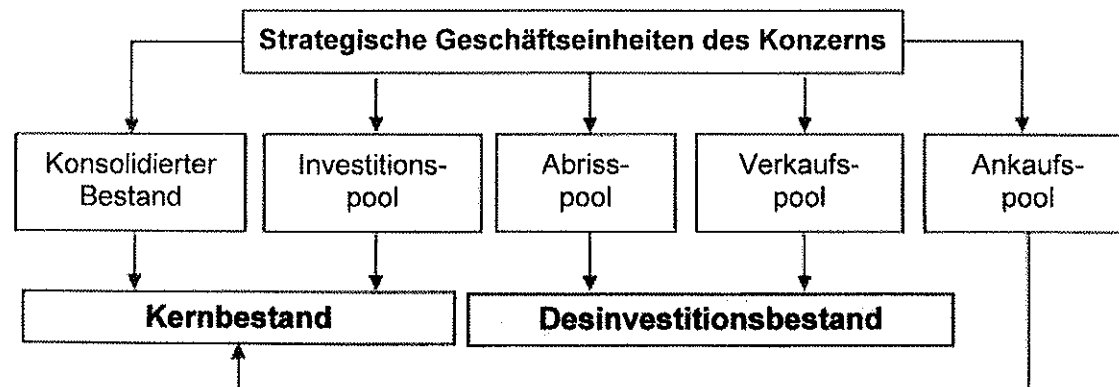
Die HGWS hält die zu verwaltenden Bestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Sie verfügt bis auf zwei Geschäftsführer über keine eigenen Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2013 soll ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Muttergesellschaft geschlossen werden.

3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2012 haben die HWG mbH und der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. In der Hausbewirtschaftung wurden die Leistungsziele erreicht. Die Jahresbauprogramme wurden in einem für die Gesellschaft zufriedenstellendem Umfang realisiert.

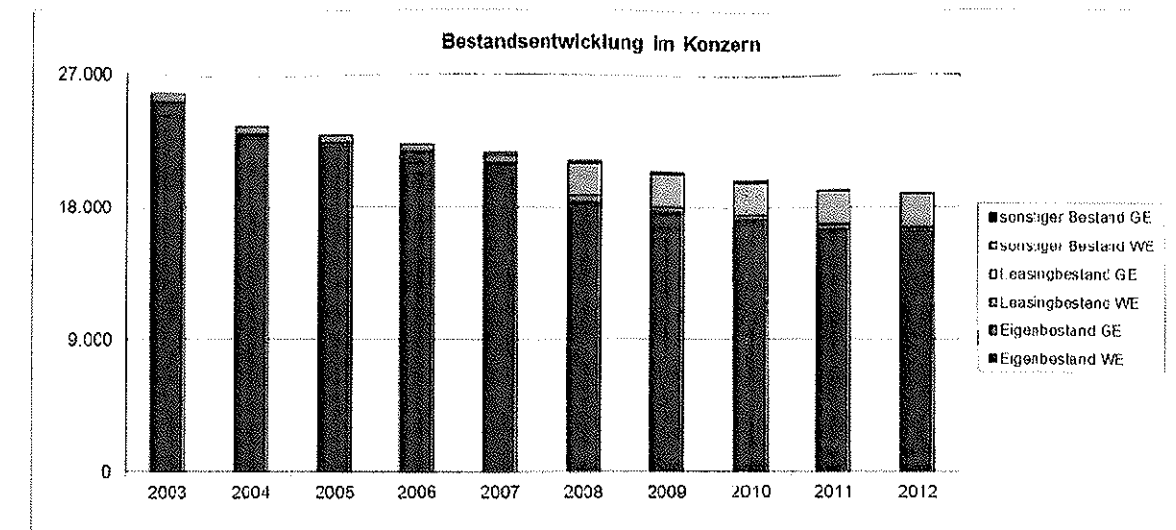
3.1. Strategische Ausrichtung

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

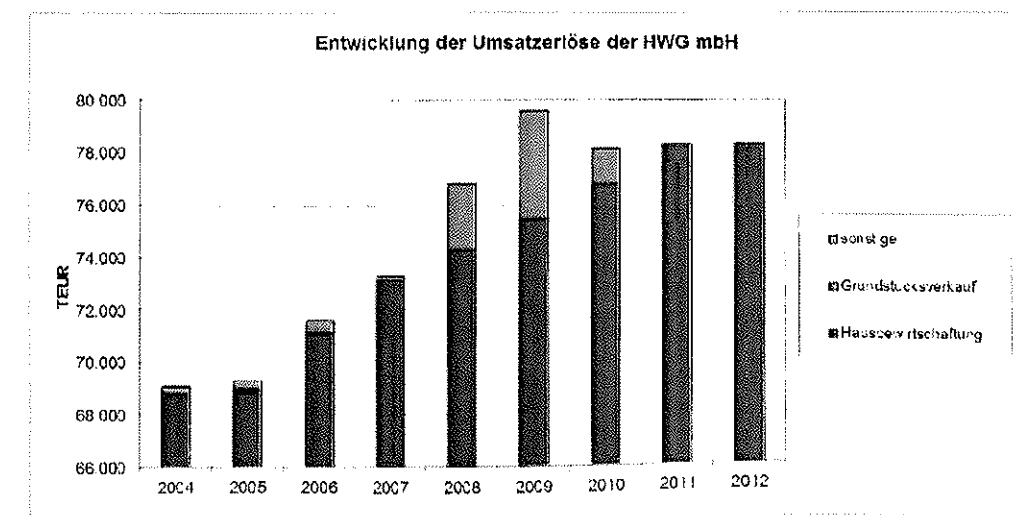


3.2. Hausbewirtschaftung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete eigene Bestand und Leasingbestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Rückbau, Verkäufe und Sanierungen um weitere 224 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2012 verfügt der Konzern über 18.563 Wohneinheiten (VJ 18.780) und 299 Gewerbeeinheiten (VJ 306).



Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung entwickeln sich seit Jahren trotz abnehmender Bestände mit steigender Tendenz. Insbesondere die Umsatzerlöse aus Mieten sind mit TEUR 1.208 im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Dagegen fielen die Umsätze aus Betriebskostenumlagen wegen geringerer Aufwendungen im Vorjahr um TEUR 1.179 geringer aus, so dass die Erhöhung im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich nur TEUR 23 betrug.



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. Aufgrund des demografischen Wandels spielt dabei das altersfreundliche Wohnen eine immer größere Rolle.

Etwa 30 % der Umsatzerlöse entfallen auf Betriebskosten. Aus der dynamischen Entwicklung der Energiepreise in den letzten Jahren lässt sich ableiten, dass auch zukünftig weiter mit einer steigenden Tendenz zu rechnen ist. 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. Die im Jahr 2011 begonnene energetische Ertüchtigung von Plattenbaubeständen hat die Gesellschaft in 2012 fortgeführt.

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

Der Anteil der sanierten und teilsanierten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozentpunkte auf 68 % (VJ 65 %) erhöht.

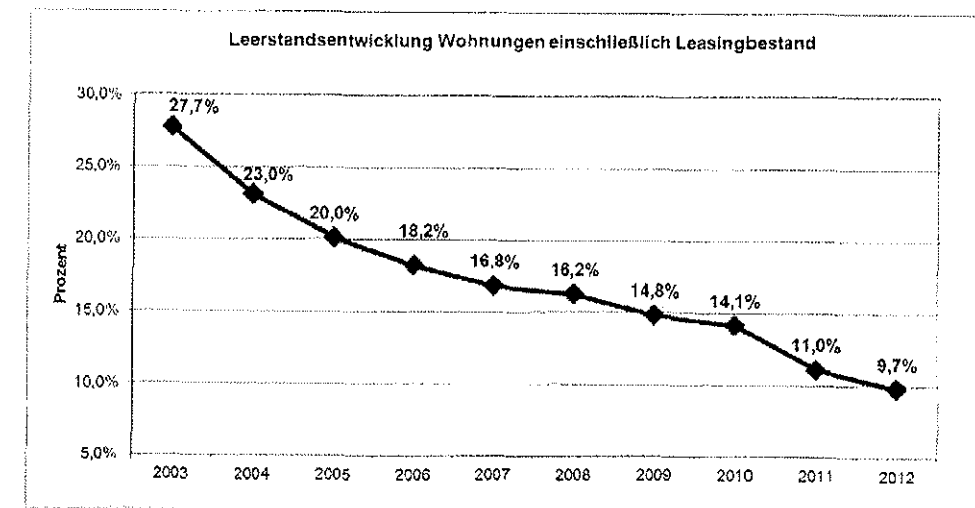
Sanierte Bestände sind unverändert marktgängig und stark nachgefragt. Die im Jahresbauprogramm 2012 fertig gestellten und während der Sanierung leer stehenden Investitionsobjekte sind nach ihrer Fertigstellung fast ausnahmslos vollständig vermietet.

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

Der Anteil neu begründeter Mietverhältnisse überstieg in 2012 mit 102 % (VJ 103 %) erneut die Anzahl der beendeten Mietverhältnisse. Dies bewirkte wiederholt einen erheblichen Leerstandsabbau. Die Leerstandsquote liegt mit 9,7 % (VJ 11,0 %) erstmals seit 1996 unter 10 % und erneut deutlich unter dem Marktdurchschnitt in der Stadt Halle.

Die Fluktuationsrate im Berichtszeitraum entsprach mit 14 % dem Vorjahresniveau.

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung lag im Berichtsjahr bei 9,1 % (VJ 10,8 %).

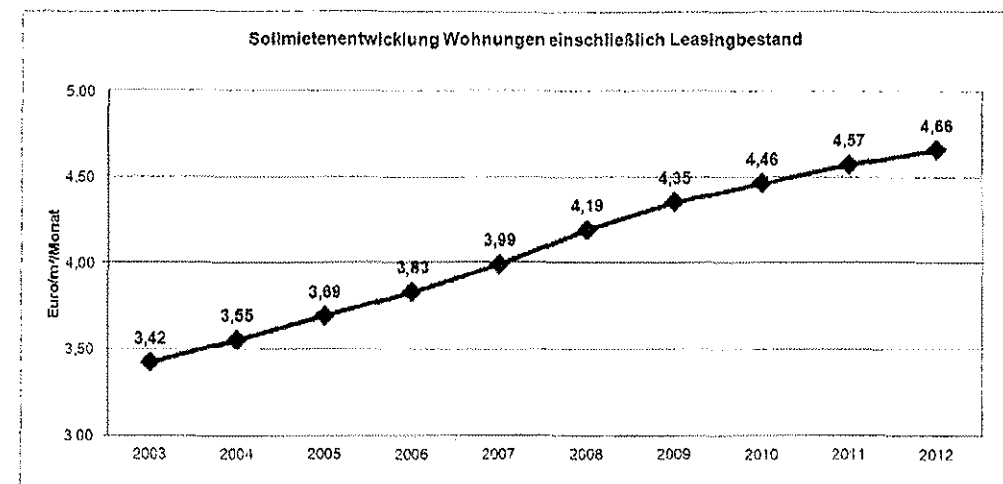


Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr mehr als 150 Mietverhältnisse zur Vorbereitung und Steuerung von Investitions- und Abrissmaßnahmen gezielt beendet. Ein Großteil der Mieter ist nach dem Umzug in den Beständen der Gesellschaft verblieben.

Leerstand senkend wirkte sich auch der Abgang von Beständen wegen bevorstehendem Abriss aus.

Die Gesellschaft plant einen weiteren Leerstandsabbau. Hierfür sind auch für 2013 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 betrugen im Berichtsjahr 4,66 EUR/m² (VJ 4,57 EUR/m²). 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 2012 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 16.405 (VJ TEUR 18.919) realisiert. Im Rahmen der Bautätigkeit wurde die Sanierung von mehr als 650 Wohnungen in Quartieren in der Altstadt, in der Nördlichen Innenstadt, in der Südstadt sowie in Heide-Nord abgeschlossen, davon etwa die Hälfte in bewohnten Gebäuden.

Die Schwerpunkte lagen dabei in der Komplettsanierung von Blockbauten sowie in der energetischen Ertüchtigung von Plattenbaubeständen. Erstmals wurde auch eine Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie bei einem Investitionsprojekt installiert.

Besonders erwähnenswert ist die Fertigstellung des Wilhelm-Friedemann-Bach-Hauses (Große Klausstraße 12), einem historisch wertvollen Denkmal, welches im Rahmen der Händelfestspiele den neuen Nutzern übergeben wurde.

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 zu erwartenden 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.

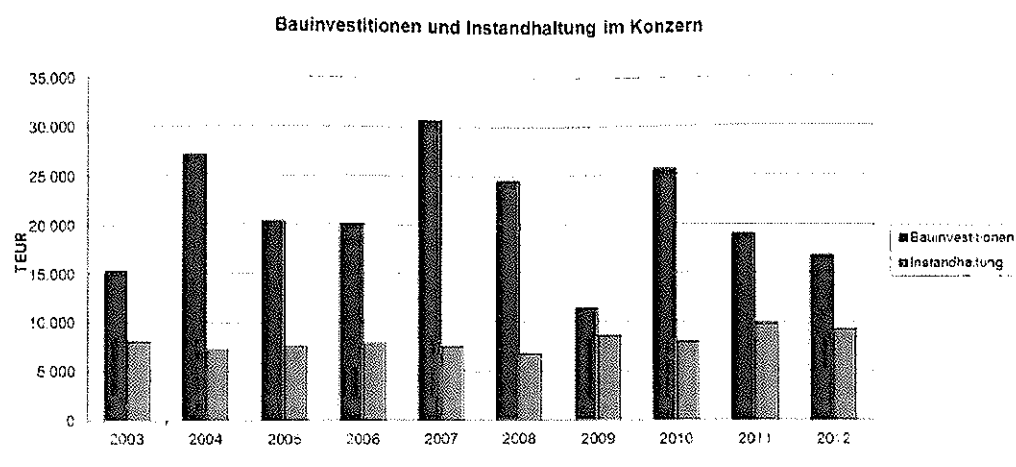
Die bereits im Jahr 2011 eingeführten Prozessveränderungen bei der Investitionstätigkeit durch eine stärkere Einbeziehung der verwaltenden Bereiche in den Investitionsprozess und eine neu strukturierte Planungsphase tragen hierzu erheblich bei. Zudem konnte dadurch die Planungsqualität deutlich gesteigert werden. In der Folge wird im Jahr 2013 ein höheres Investitionsvolumen umgesetzt werden können.

Im Geschäftsjahr 2013 wird das Bauinvestitionsprogramm auf fast 28 Mio. Euro ausgebaut werden. Bauinvestitionen in Plattenbauten im Stadtkern und in Alt- und Blockbauten in innenstadtnahen Stadtteilen sowie die energetische Ertüchtigung von Plattenbauten in Heide-Nord bilden den Schwerpunkt.

Parallel dazu wird die HWG mbH im Jahr 2013 unterstützt durch die Stadt Halle einen Ideen- und Realisierungswettbewerb für eine Neubebauung am Riebeckplatz durchführen.

Die Installation der vom Landesgesetzgeber geforderten Rauchwarnmelder wird im Jahr 2013 fortgesetzt.

Neben der Bautätigkeit der HWG mbH plant die HGWS Mitte 2013 mit dem Sanierungs- und Neubauvorhaben im Paulusviertel zu beginnen.



Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die Leasingbestände im Berichtsjahr TEUR 9.117 (VJ TEUR 9.796) aufgewendet. Je m² Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies EUR 8,47 (VJ 9,00 EUR/m²). Die Schwerpunkte des Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramms lagen in systematischen Instandsetzungen und Instandhaltungen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie der Qualitätssicherung des Bestandes.

Für 2013 plant die Gesellschaft erneut neben den Bauinvestitionen umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen auf gleichbleibend hohem Niveau in die Konzernbestände.

Rückbau

Im Geschäftsjahr 2012 wurde der Kompletrückbau des Hochhauses Riebeckplatz 6 mit 129 Wohnungen abgeschlossen. Weitere 120 Wohnungen wurden in deckungsbeitragsschwachen Objekten im Quartier Robinienweg, im Stadtteil Silberhöhe/Ammendorf, einem von Bevölkerungsrückgang besonders betroffenem Stadtteil, zurück gebaut. Beide Abrissmaßnahmen waren fördermittelgestützt.

Bis Ende 2012 hat die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus bisher insgesamt 3.851 (VJ 3.601) Wohnungen vom Markt genommen.

Für das Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft einen weiteren Rückbau von Wohnungen. Dieser umfasst im Wesentlichen das komplette Quartier in der Murmanker

Straße sowie einen Wohnblock im Stadtteil Heide-Nord. Die Wegnahme dieser unsanierten Objekte ist ein weiterer Beitrag zur Marktbereinigung und zum Stadtumbau. Beide Standorte sind im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle als Umstrukturierungsbereiche ausgewiesen. Zur Umsetzung der Rückbauplanung werden Fördermittel zum Stadtumbau Ost genutzt.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr hatte der Verkauf eine untergeordnete Bedeutung. Es wurden 4 Grundstücksverkaufsverträge über 3 Grundstücke mit Wohngebäuden sowie über eine unbebaute Teilfläche abgeschlossen. Verkauft wurden unrentable und nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung.

Zur Stärkung des Residualportfolios wurden durch die HWG mbH Kaufverträge über vier Grundstücke abgeschlossen. Im Wesentlichen handelte es sich hierbei um Ankäufe zur Arrondierung von Quartieren im Kernbestand der Gesellschaft.

Zu diesen Ankäufen gehört auch das direkt an den Verwaltungsbau der Gesellschaft angrenzende gewerblich genutzte Objekt mit einem Neubau aus den Jahren 1997/1998 (Hansering 20). Hauptnutzer ist ein Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche. Darüber hinaus wurden ein saniertes Wohngebäude in dem Stadtteil Ortslage Trotha sowie eine Entwicklungsfläche in der Nördlichen Innenstadt erworben.

Durch das Tochterunternehmen, die HGWS, wurde im Geschäftsjahr der Kaufvertrag über ein Areal im Paulusviertel (Willy-Lohmann-Straße 7/Schleiermacher Straße 10/11) notariert. Hier soll bereits im Jahr 2013 mit der Sanierung und der Errichtung eines Neubaus begonnen werden.

4. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Anlagevermögen	554.852	92,4	547.592	92,0
Vorräte	24.598	4,1	23.489	3,9
Kurzfristige Forderungen	5.448	0,9	7.614	1,4
Flüssige Mittel (VJ einschließlich Wertpapiere*)	14.126	2,4	14.977	2,5
Übrige Aktiva (RAP)	1.305	0,2	1.400	0,2
Gesamtvermögen	600.329	100,0	595.072	100,0
	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Wirtschaftliches Eigenkapital*	249.947	41,6	243.724	41,0
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	303.733	50,6	305.874	51,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	46.649	7,8	45.474	7,6
Gesamtkapital	600.329	100,0	595.072	100,0

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Vermögenslage der HWG mbH als Muttergesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Anlagevermögen	483.906	89,5	475.090	89,4
Langfristige Forderungen	2.161	0,4	1.502	0,3
Vorräte	24.598	4,5	23.489	4,4
Kurzfristige Forderungen (VJ einschließlich Wertpapiere)	5.433	1,0	7.602	1,4
Flüssige Mittel -	14.019	2,6	14.977	2,8
Übrige Aktiva (RAP)	10.689	2,0	8.812	1,7
Gesamtvermögen	540.806	100,0	531.472	100,0
	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Wirtschaftliches Eigenkapital*	263.289	48,7	254.859	48,0
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	233.067	43,1	233.161	43,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	44.450	8,2	43.452	8,1
Gesamtkapital	540.806	100,0	531.472	100,0

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Konzern-Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 5.257 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 600.329. Die Eigenkapitalquote des Konzerns (einschließlich Sonderposten) hat sich im Geschäftsjahr 2012 geringfügig erhöht. Sie beträgt zum 31. Dezember 2012 41,6 % (VJ 41,0 %).

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses hat sich um TEUR 9.334 erhöht und beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 540.806. Die Eigenkapitalquote im Jahresabschluss (einschließlich Sonderposten) hat sich zum Bilanzstichtag ebenfalls geringfügig um 0,7 %-Punkte auf 48,7 % (VJ 48,0 %) erhöht.

Die Vermögenslage im Jahres- und Konzernabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Das Anlagevermögen im Jahres- und Konzernabschluss hat sich im Berichtsjahr im Saldo aus Ankäufen und Bauinvestitionen, Verkäufen, Rückbaumaßnahmen, planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen insgesamt um TEUR 8.816 (VJ TEUR 8.583) auf TEUR 483.906 (HWG mbH) bzw. um TEUR 7.260 (VJ TEUR 6.697) auf TEUR 554.852 (Konzern) erhöht.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum 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. Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau entsprechend einer festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet. Im gesamten Portfolio – unabhängig von der Einordnung in Kern- oder Desinvestitionsbestand – erfolgte im Geschäftsjahr 2012 ein Abgleich der bilanzierten Bodenwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 14.646 (VJ TEUR 3.770) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	1.331	1.599
nach dem Ertragswertverfahren	2.359	1.441
nach Rückbau	1.950	514
Prüfung Bodenrichtwert	8.983	
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude	23	216
Gesamt	14.646	3.770

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen auf Kernbestandsobjekte in Höhe von TEUR 12.384 (VJ TEUR 2.331). Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.262 (VJ TEUR 1.439) negativ beeinflusst.

Ursächlich für die Zunahme der Bilanzsumme auf der Passivseite war im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 6.223 auf TEUR 249.947 (Konzern) bzw. um TEUR 8.430 auf TEUR 263.289 (HWG mbH). Maßgeblich hierfür ist der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012. Aufgrund der noch nicht erfolgten Beschlussfassung über die Verwendung des Vorjahresergebnisses erfolgten im Geschäftsjahr 2012 keine Ausschüttungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen im Geschäftsjahr nur um TEUR 371 (VJ TEUR 11.938) auf TEUR 244.213 (HWG mbH). Im Konzern sanken die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 1.648 auf TEUR 316.926.

4.2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Verände- rung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.160	18.335	-175
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.589	-19.699	110
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	579	177	402
Zahlungswirksame Veränderungen	-850	-1.187	337
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.977	16.164	-1.187
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.126	14.977	-850

Im Jahresabschluss der HWG mbH zeigt sich folgendes Bild:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Verände- rung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.017	16.396	-379
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.373	-19.699	1.326
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.398	2.116	-717
Zahlungswirksame Veränderungen	-957	-1.187	230
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.977	16.164	-1.187
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.019	14.977	-957

Der Finanzmittelbestand beträgt am 31. Dezember 2012 TEUR 14.019 (VJ TEUR 14.977).

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich um TEUR 175 auf TEUR 18.160 verringert. Maßgeblich auf die Entwicklung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzernabschluss wirkten sich der zum 31. Dezember 2012 um TEUR 2.482 höhere Konzernjahresüberschuss und der um TEUR 1.557 geringere Bestand an Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Dagegen beeinflusste die Abnahme des Forderungsbestandes um TEUR 1.170 den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit positiv. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahresabschluss beträgt TEUR 16.017 und hat sich damit aus vorgenannten Gründen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 379 verringert.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 um TEUR 110 auf TEUR -19.589 verbessert. Diese

Entwicklung resultiert vor allem aus der Verringerung der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen um TEUR 1.547 auf TEUR -20.304.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** im Konzernabschluss verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 402 auf TEUR 579. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Abnahme der Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (TEUR 12.046, VJ TEUR 22.646) und der noch nicht erfolgten Auszahlung an die Gesellschafterin (TEUR 0, VJ TEUR 7.300). Die Auszahlungen für die Sondertilgung von Krediten haben sich verringert und verbesserten somit den Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit.

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

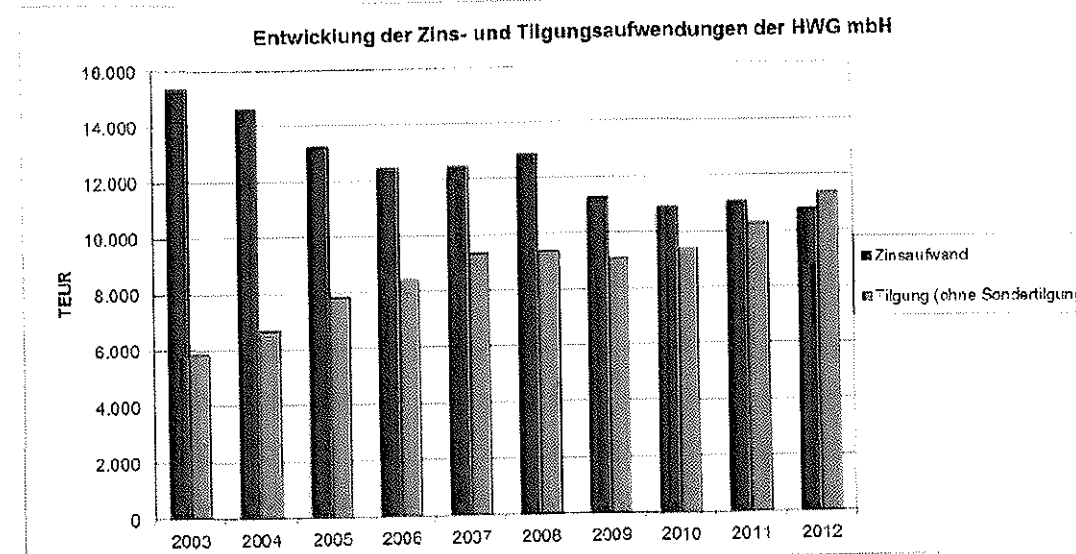
	31.12.2012	31.12.2011
Liquidität 1. Grades	30,3 %	32,9 %
Liquidität 2. Grades	42,0 %	49,7 %
Effektivverschuldung in TEUR	329.503	327.357

Im Jahresabschluss ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2012	31.12.2011
Liquidität 1. Grades	31,5 %	34,5 %
Liquidität 2. Grades	43,8 %	52,0 %
Effektivverschuldung in TEUR	245.215	243.719

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 243.878 (VJ TEUR 243.667). 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 13 (VJ TEUR 161).

Die Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten bewirkte lediglich eine Zunahme der Tilgungsaufwendungen. Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement trotz Anstieg der Verbindlichkeiten seit 2010 auf konstantem Niveau gehalten werden. Die planmäßigen Tilgungsaufwendungen übersteigen die planmäßige Abschreibung des Anlagevermögens.



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 35.901 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. Auf der Grundlage einer Rollover-Vereinbarung mit Zinssicherung erfolgt bis 2015 die stufenweise Restrukturierung des Kredit- und Beleihungsportfolios der Hypothekenbank Frankfurt.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug wie in den Vorjahren auch im Geschäftsjahr 2012 TEUR 4.990.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die vier Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der

Absicherung der Zinsänderungsrisiken von drei variabel verzinsten Bankdarlehen der HWG KG sowie einem variabel verzinsten Bankdarlehen der HWG mbH abgeschlossen. Die Bankdarlehen der HWG KG dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen haben jeweils per 31. Dezember 2012

- ein Nominalvolumen von TEUR 18.511 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2013,
- ein Nominalvolumen von TEUR 15.330 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- ein Nominalvolumen von TEUR 38.872 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- ein Nominalvolumen von TEUR 2.749 mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von vier 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, da sich die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft im Sicherungszeitraum vollständig ausgleichen. Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR -23.158(VJ TEUR -18.712).

Das Bankdarlehen mit Laufzeit bis ursprünglich Juni 2013 wurde im Vorjahr 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. Für die Muttergesellschaft HWG mbH bedeutet dies, dass die Leasingrate sich ab dem Jahr 2013 verringert. Die dadurch frei gesetzte Liquidität steht für die Bewirtschaftung der Bestände zur Verfügung.

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

4.3. Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2012		2011		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.286	95,5	78.251	98,2	34
Bestandsveränderung	1.096	1,3	-1.261	-1,6	2.358
Eigenleistung	2.625	3,2	2.674	3,4	-49
Gesamtleistung	82.007	100,0	79.664	100,0	2.342
Materialaufwand	35.433	43,2	35.402	44,4	31
Personalaufwand	11.545	14,1	11.249	14,1	296
Abschreibungen	10.393	12,7	11.498	-14,4	-1.105
Sonstiger Betriebsaufwand	3.324	4,1	3.886	4,9	-562
./. übrige betriebliche Erträge	-850	-1,0	-812	-1,0	-38
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	5	0,0	0,0
Betrieblicher Aufwand	59.850	73,0	61.228	76,9	-1.378
Betriebsergebnis	22.157	27,0	18.436	23,1	3.721
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-14.882		-15.062		180
Bewertungsergebnis	-2.262		-1.439		-823
Neutrales Ergebnis	1.743		2.078		-335
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.756		4.013		2.743
Steuern vom Einkommen und Ertrag	191		-68		259
Jahresergebnis	6.565		4.081		2.484

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

	2012		2011		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.285	95,5	78.251	98,2	34
Bestandsveränderung	1.096	1,3	-1.261	-1,6	2.357
Eigenleistung	2.625	3,2	2.674	3,4	-49
Gesamtleistung	82.006	100,0	79.664	100,0	2.342
Materialaufwand	35.423	43,2	35.402	44,4	21
Personalaufwand	11.545	14,1	11.249	14,1	296
Abschreibungen	8.821	10,8	9.613	12,1	-792
Sonstiger Betriebsaufwand	7.103	8,7	7.718	9,7	-615
./. übrige betriebliche Erträge	-843	-1,0	-806	-1,0	-37
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	5	0,0	0,0
Betrieblicher Aufwand	62.054	75,7	63.181	79,3	-1.127
Betriebsergebnis	19.952	24,3	16.483	18,7	3.469
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-10.484		-10.582		98
Bewertungsergebnis	-2.262		-1.439		-823
Neutrales Ergebnis	1.757		2.080		-323
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.963		6.542		2.421
Ertragssteuern	191		-68		259
Jahresergebnis	8.772		6.610		2.162

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2011 ein **Jahresergebnis** in Höhe von TEUR 6.565 (VJ TEUR 4.081). Im Jahresabschluss weist die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.772 (VJ TEUR 6.610) aus.

99,95 % der **Umsatzerlöse** 2012 stammen aus der Hausbewirtschaftung (VJ 99,97 %). Dies trifft für Konzern und Mutterunternehmen gleichermaßen zu.

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus Mieten konnten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.208 gesteigert werden. Insgesamt waren die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund verminderter Erlöse aus Betriebskosten nur TEUR 23 höher als im Vorjahr. Die Verbrauchs- und witterungsabhängigen Umsätze aus Betriebskosten entsprachen dem dafür angefallenen Aufwand aus dem Vorjahr.

Die Entwicklung der Mieten ist damit die wesentliche Ursache für eine stabile Entwicklung der Ertragslage.

Umsatzerlöse der Tochterunternehmen

Die Umsatzerlöse der HWG KG betreffen die Leasingrate, die die HWG mbH nach einer über 30 Jahre kalkulierten Laufzeit jährlich zahlt und dort im sonstigen betrieblichen Aufwand bilanziert. Im Konzernabschluss wird diese deshalb neutralisiert.

Die HGWS hat derzeit nur Umsatzerlöse aus Nutzungsvereinbarungen für Stellplätze in Höhe von TEUR 2. Auf den Konzernabschluss der HWG mbH entfallen davon auf Grund der Beteiligungsverhältnisse 50 % in Höhe von TEUR 1.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Konzern- und im Jahresabschluss erhöht. Ursächlich hierfür sind vor allem die gestiegenen Umsatzerlöse aus Mieten, geringere Leerstandskorrekturen im Bereich der Betriebskostenabrechnung, im Vergleich zum Vorjahr verringerte Abschreibungen auf die Bestände und ein geringerer sonstiger betrieblicher Aufwand. Dem stehen höhere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, insbesondere für Betriebskosten und für Personal sowie geringere sonstige betriebliche Erträge, gegenüber.

Die Betriebskostenaufwendungen haben sich um TEUR 510 erhöht. Für Instandhaltungsaufwendungen wurden TEUR 647 weniger als im Vorjahr aufgewendet. Der Rückbauaufwand, der auch Mieterumzüge beinhaltet, hat sich um TEUR 156 vermindert.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 297 erhöht. Ursächlich sind Personalzuführungen und Tarifierhöhungen. Anlässlich des 90-jährigen Firmenjubiläums erhielten die Mitarbeiter zudem eine einmalige Zuwendung.

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 792 im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Zur periodengerechten Verteilung der noch nicht abgeschriebenene Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden im Geschäftsjahr 2012 Berichtigungen des Abschreibungsplanes bei den Objekten vorgenommen, bei denen

sich in der Vergangenheit infolge von Zu- oder Abschreibungen Veränderungen der Bemessungsgrundlage ergeben haben.

Das Kerngeschäft der HWG mbH ist damit der entscheidende Ergebnistreiber zum Jahresergebnis. Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** als wichtigstes Spatenergebnis der Gesellschaft wurde im Vorjahresvergleich deutlich verbessert. Es betrug TEUR 11.656 (VJ TEUR 8.387). Die Ergebnisveränderung resultiert insbesondere aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus Mieten, geringeren Leerstandskorrekturen im Bereich der Betriebskostenabrechnung und den geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Abschreibungen.

Der **Verwaltungsaufwand** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr verringert. Er betrug im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 14.530 (VJ TEUR 14.700).

5. Personal, Organisation und Nachhaltigkeit

Die vielfältigen Erwartungen und Ansprüche unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen (Stakeholder) an ein großes kommunales Wohnungsunternehmen sind hoch und stehen häufig auch in Konkurrenz zueinander.

So achtet die Gesellschafterin auf die Beiträge der Gesellschaft zur Erfüllung städtebaulicher Ziele und zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes. Für andere Interessensgruppen, wie z. B. Mieter und Mitarbeiter, sind eher ökologische oder soziokulturelle Themen von Bedeutung.

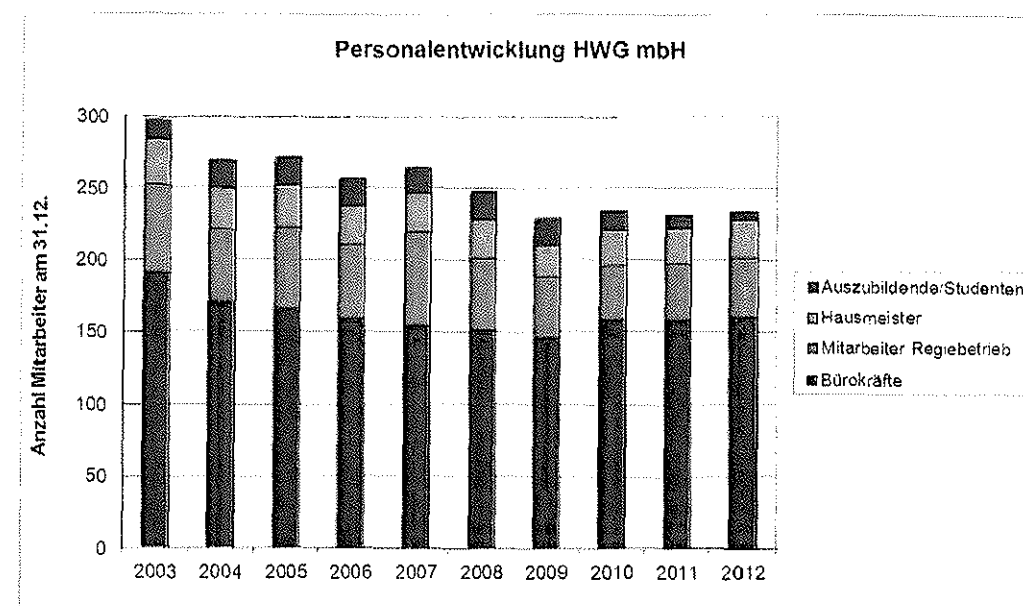
Grundlage für eine dauerhaft erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist deshalb, dass alle Nachhaltigkeitsthemen bei unternehmerischen Entscheidungen und unternehmerischem Handeln in einem angemessenen Verhältnis Berücksichtigung finden.

Personal

Qualifiziertes, zufriedenes und somit auch motiviertes Personal ist Voraussetzung für ein erfolgreich am Markt agierendes Unternehmen. Mit einer durchschnittlichen Be-

triebszugehörigkeit von 19 Jahren ist die Gesellschaft diesbezüglich bereits auf einem guten Weg.

Zum 31. Dezember 2012 waren im Konzern 234 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt: 159 Bürokräfte, 42 Mitarbeiter im Regiebetrieb, 27 Hausmeister und 6 Auszubildende/Studenten. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG und die HGWS beschäftigten kein Personal.



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

Im Jahr 2012 hat die Gesellschaft erstmals die Auditierung „Beruf und Familie“ durchgeführt und am 5. Dezember 2012 das entsprechende Zertifikat erhalten. Mit einer flexiblen Arbeitszeitregelung mit Gleitzeit und Kernarbeitszeit sowie Jahresarbeitszeitkonten, Teilzeitregelungen, welche jährlich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse angepasst werden, intensiven Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, Vertretungsregelungen für jeden Arbeitsplatz und der Benennung eines Gleichstellungsbeauftragten werden in der Gesellschaft bereits heute eine Vielzahl mitarbeiter- und familienfreundlicher Maßnahmen umgesetzt. Mit der Entwicklung von Rahmenbedingungen zur flexiblen Arbeitsortgestaltung und Arbeit von zu Hause aus familiären Gründen sowie der Sicherstellung der Betreuung von Kindern und pflegebedürftigen Angehörigen soll das Angebot der Gesellschaft unter anderem ausgebaut werden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft in 2012 ihr Personalentwicklungskonzept überarbeitet und zu Beginn des Jahres 2013 in neuer Fassung beschlossen. Die wesentlichen Ziele liegen in einer weiteren gezielten Qualifizierung des vorhandenen Personals durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie der Entwicklung von zukünftig erforderlichen Fach- und Führungskräften. Langfristige Entwicklungsüberlegungen der Gesellschaft spielen dabei eine wichtige Rolle. Lebenslanges Lernen der Belegschaft wird gefördert und gefordert. Regelungen zur Nachwuchsentwicklung wurden durch Konzepte für die Nachfolge ausscheidender Mitarbeiter ergänzt.

Die mittlere Führungsebene wurde über alle Abteilungen verteilt durch insgesamt acht neue Mitarbeiter verstärkt und qualifiziert. 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.

Durch eine familienbewusste Personalpolitik verspricht sich die Gesellschaft eine Arbeitszufriedenheit und somit eine weitere Steigerung der Motivation sowie eine langfristige Mitarbeiterbindung bzw. Wettbewerbsvorteile bei der Rekrutierung von Fachpersonal.

Der organisatorische 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.

Ökonomie

Die Unternehmensstrategie ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages auf eine langfristige Verwaltung von Mietwohnungen mit dem Ziel der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung ausgerichtet.

Um dieses Ziel zu erreichen und die eigene Marktposition zu erhalten und zu stärken, geht die Gesellschaft dabei stets auch neue Wege, bei denen gewohnte Traditionen und zukunftsweisende Innovationen in Einklang gebracht werden.

Eine nachfrageinduzierte Anpassung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und damit des Wohnungsangebotes für die nachfragende Bevölkerung durch Modernisierung, aber auch durch zielgerichtete An- und Verkäufe zur Portfoliooptimierung, ist Voraussetzung für ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Insbesondere die demografische Veränderung stellt dabei die aktuelle Herausforderung dar.

Die zunehmend alternde Bevölkerung entwickelt andere Vorstellungen und andere Anforderungen an Wohnstandort und Wohnqualität. Der Bedarf an altenfreundlichem und altengerechtem Wohnraum wächst. Aber auch die Entwicklung hin zu einer zunehmenden Zahl kleiner Haushalte führt zu Änderungen bei der Nachfrage in Bezug auf Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse.

Neben dem demografischen Wandel wird sich zukünftig auch der Klimawandel immer mehr auf die Wohnungsfrage auswirken. Abgesehen von den steigenden Energiepreisen, welche die Mietpreispolitik vermehrt beeinflussen, wird sich das ökologische Bewusstsein in der Bevölkerung verstärken und perspektivisch ein weiterer wesentlicher Bestandteil bei der Wohnungssuche werden. Die Gesellschaft richtet ihr jährliches Investitionsprogramm unter anderem daran aus. Investiert wird dabei unter Berücksichtigung von städtebaulichen Aspekten nur an Standorten, an denen eine langfristig stabile Wohnungsnachfrage erwartet wird.

Mit diesen Maßnahmen werden der Wert des Immobilienbestandes der Gesellschaft und damit der Wert des Anlagevermögens gesteigert. Bei den Beständen, bei denen im jeweiligen Jahr keine Maßnahmen zur Verbesserung erfolgen, wird die Bauqualität der Immobilien durch eine systematische Instandhaltung gesichert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren mit der Umstrukturierung der Kernprozesse im Bereich der Bestandsbewirtschaftung den veränderten Marktbedingungen angepasst. Seit dem ist sie effizienter geworden und hat zusammen mit einer kundenorientierteren Servicequalität ihre Wettbewerbsposition verbessert. Mit der nachgelagerten Analyse und Überarbeitung des Investitionsprozesses und -controllings wird neben der Einbeziehung der Baukosten, -zeit und -qualität auch die

Einbeziehung der kundennahen Bereiche in die Investitionsentscheidungen sichergestellt.

Ökologie

Mit den unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft werden gleichzeitig auch die Rahmenbedingungen für die Energieverbräuche und sonstigen Ressourcennutzungen der Mieter innerhalb ihrer Wohnung festgelegt. Unternehmerisch nachhaltig handeln bedeutet deshalb auch, bei allen Entscheidungen und bei allem Handeln Überlegungen zum Schutz der Umwelt und zum sorgfältigen Umgang mit Ressourcen mit einzubeziehen.

Im Rahmen der Vorbereitung von investiven Maßnahmen erstellt die Gesellschaft deshalb für jede Immobilie ein individuelles Energiekonzept, welches unter Berücksichtigung einer Kosten-, Ressourcen- und Nutzenabwägung zu einem reduzierten Energiebedarf der jeweiligen Immobilie führen soll. Der reduzierte Energiebedarf schützt zum einen die Umwelt und senkt zu dem in der Folge die Wohnnebenkosten.

Zu allen investiven Maßnahmen aus dem jährlichen Investitionsprogramm der Gesellschaft gehört auch eine energetische Ertüchtigung der Immobilien. Die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems in Verbindung mit dem Einbau neuer Fenster, die Installation moderner und energiesparender Heiztechnik sowie die Optimierung der Anlagentechnik sind dabei die wesentlichen Eckpfeiler solcher Maßnahmen. Seit 2012 setzt die Gesellschaft hierfür auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ein.

Ungefähr 32% des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind noch unsaniert. Somit besteht noch ein großes Potenzial zur Energieeinsparung. Mit der zuvor erwähnten Anpassung des Investitionsprozesses wird eine Beschleunigung der Investitionsgeschwindigkeit ermöglicht.

Für die Gesellschaft ist es außerdem selbstverständlich, dass die Mieter ununterbrochen und vor allem mit gesundem Trinkwasser versorgt werden. Dies ist insbesondere bei zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen mit einem erheblichen finanziellen, technischen und organisatorischen Aufwand verbunden. Die durch die Trinkwasserverordnung erforderlich gewordene, aller drei Jahre durchzuführende Untersuchung

wurde im Jahr 2012 erstmals vorgenommen und belegt, dass das bei den Mietern der Gesellschaft ankommende Trinkwasser frei von Legionellen ist.

Soziales

Neben den ökonomischen und ökologischen Bestrebungen ist sich die Gesellschaft auch der sozialen Verantwortung bewusst und engagiert sich für soziale, kulturelle und sportliche Projekte sowie für die Mieter und Mitarbeiter.

Außerhalb des eigenen Unternehmens unterstützt die Gesellschaft Vereine und soziale Projekte. Hierzu gehören unter anderem das Bereitstellen von Räumlichkeiten / Wohnungen für geistig behinderte Schüler der Astrid-Lindgren-Schule, für die Freiwillige Straffälligenhilfe e. V., die Stadt seniorenvertretung e. V. und für die 49plus Dienstleistungen GmbH. Der Benefizlauf „Halle läuft“ und der Nachbarschaftstreff in Heide-Nord werden ebenso unterstützt.

Im Bereich kultureller Projekte in der Stadt Halle hat die Gesellschaft diverse Brunnen- und Spielplatzpatenschaften übernommen. Darüber hinaus beteiligt sich die Gesellschaft an Projekten wie „Max geht in die Oper“, „Operation Schlüsselloch“ und „Fete de la Musique“, mit denen unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen für Kunst und Kultur interessiert werden. Die Kinderhändelfestspiele und das Stadtteilstoffest in der Silberhöhe unterstützt die Gesellschaft ebenfalls.

Zudem hat die Gesellschaft das im Jahr 2012 im Rahmen des Investitionsprogramms fertiggestellte Wilhelm-Friedemann-Bach-Haus (Große Klausstraße 12) teilweise der Stiftung Händel-Haus Halle für deren Dauerausstellung „Musikstadt Halle“ zur Verfügung gestellt. Während der Händelfestspiele wurden die Räumlichkeiten feierlich übergeben.

Im Bereich des Sports ist der Gesellschaft die Kinder- und Jugendarbeit wichtig. In dieser Hinsicht wird der VfL Halle 96 unterstützt. Zu weiteren geförderten Projekten gehören das Reitturnier des Halleschen Reit- u. Fahrvereins Seeben e. V. und die Stiftung Sport.

Darüber hinaus führt die Gesellschaft eine Kooperation mit der Martin-Luther-Universität und arbeitet aktiv an der Förderung des Wirtschaftsstandortes Halle mit. Der Verein Pro Halle e.V. wird in dieser Hinsicht finanziell unterstützt.

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. Mieterlöse sind die Haupteintragsquelle des Unternehmens. Die Bauinvestitionen führen mit der damit einhergehenden Bestandqualifizierung zu zukünftigen Mietensteigerungen. Dabei ist die Einhaltung der Rentabilitäts- und Liquiditätskriterien der Baumaßnahmen eine unabdingbare Voraussetzung.

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 Investitionsrisikos hat die Gesellschaft ein separates Investitionscontrolling implementiert und im Qualitätshandbuch definiert.

Für erkennbare, quantifizierbare Risiken wurde im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen. Dies bezieht sich auf Risiken, die bis zur Erstellung dieses Berichtes bekannt sind. Zukünftige Risiken könnten sich aus der demografischen Entwicklung der Stadt Halle (Saale), damit einhergehenden Handlungserfordernissen von Stadtentwicklungskonzepten 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 EUR 47,1 Mio. an den städtischen Haushalt geleistet. Für weitere EUR 6 Mio. aus dem Gewinn des Jahres 2011 wird ein Beschluss der Gesellschafterin zur Ausschüttung erwartet.

Damit hat die Gesellschaft einen erheblichen Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes geleistet. Dies ging zu Lasten ihrer eigenen Liquiditätsausstattung, ihrer Investitionstätigkeit und damit auch ihrer Vermögens- und Ertragsentwicklung.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Gesellschafterin auch in den Folgejahren zumindest eine Teilausschüttung vom erwirtschafteten Gewinn erwartet.

Diese Ausschüttungen auf hohem Niveau führen perspektivisch dazu, dass der Konzern im Gegensatz zur Muttergesellschaft HWG mbH trotz beachtlicher Jahresergebnisse keinen Bilanzgewinn mehr ausweisen wird.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im September 2012 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2013 beschlossen. Dieser sieht im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Fortsetzung der Rückbauaktivitäten vor. Parallel dazu soll eine Vielzahl von Wohnungen durch Investitionen auch zukünftig Wertverbesserungen, insbesondere im energetischen Bereich, erfahren. Dabei stehen eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung sowie energetische Verbesserungen im Vordergrund.

Verkäufe plant die Gesellschaft für das Jahr 2013 nur zur Portfoliobereinigung. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel berücksichtigt.

Für die Folgejahre 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 den Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt. Auf Basis der derzeitigen Planungsprämissen wird bei weiterhin leicht steigenden Umsatzerlösen für die nächsten zwei Geschäftsjahre ein etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2012 liegendes Konzernergebnis erwartet.

8. Nachtragsbericht

Am 31. Mai 2013 wurde der Gesellschafterbeschluss zur Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses 2011 sowie zur Gewinnverwendung des Jahres 2011 gefasst. Aus dem Geschäftsjahr 2011 wird nach Ausschüttung von EUR 6 Mio. in 2013 ein Gewinn in Höhe von EUR 1.038.048,75 auf neue Rechnung vorgetragen. 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 Jahresabschluss sowie für den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

Halle (Saale), 11. Juni 2013

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegen unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung, die Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Tätigkeiten der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Stand 1. Juli 2007) sowie die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensichtliche Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögenssteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.