

Testatsexemplar

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2012.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2012	7
Anlage zum Anhang: Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens.....	19
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Inhalt

1	Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	2
1.1	Rahmenbedingungen	2
1.2	Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf	3
1.2.1	Investitionstätigkeit	4
1.2.2	Fortsetzung des Stadtumbaus	5
1.2.3	Zielgruppenorientierte Quartiersbildung/Wohnkonzepte	5
1.2.4	Soziale Verantwortung	6
1.2.5	Stadttrendite	7
1.2.6	Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit	7
1.2.7	Risikomanagement im Konzern	8
1.3	Darstellung der wirtschaftlichen Lagen der Gesellschaft	9
1.3.1	Vermögens- und Finanzlage	9
1.3.2	Ertragslage	10
2	Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	11
3	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)	12
3.1	Chancen der künftigen Entwicklung	12
3.2	Risiken der künftigen Entwicklung	13
4	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)	14
5	Finanzinstrumente	14



1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2012 weiter gewachsen. In einem schwierigen europäischen Umfeld erwies sich die deutsche Wirtschaft als robust, was sich in einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr widerspiegelte. Trotz der in der zweiten Jahreshälfte merklichen Abkühlung der Konjunktur geht unter anderem das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung für 2013 wieder von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,9 Prozent und in 2014 um mehr als 2,0 Prozent aus. Die Bundesregierung selbst rechnet aktuell mit einem Anstieg in 2013 von 0,4 Prozent.

Die gesamtdeutsche Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von fast 20 Prozent an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung konnte von diesen Konjunkturentwicklungen positiv partizipieren.

Von der positiven gesamtdeutschen Entwicklung konnte das Land Sachsen-Anhalt jedoch nur bedingt profitieren. Während insgesamt für Deutschland nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bis Ende 2012 ein leichter Anstieg der Bevölkerung auf 82 Millionen Personen erwartet wurde, ist die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt weiter gesunken. In der Stadt Halle (Saale) entwickelte sich die Einwohnerzahl ebenfalls rückläufig.

Die Gründe in der abwärts gerichteten Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt und in den kreisfreien Städten Halle (Saale), Magdeburg und Dessau-Roßlau sind überwiegend im Geburtendefizit und der Abwanderung zu sehen. Mit 113 Einwohnern je Quadratkilometer weist Sachsen-Anhalt bereits die drittniedrigste Bevölkerungsdichte in Deutschland auf. Der Abwärtstrend wird durch die steigende Lebenserwartung der Menschen in Sachsen-Anhalt etwas gebremst.

Der sich weiter vollziehende demografische Wandel stellt für das Land und insbesondere für die Immobilienwirtschaft eine der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte dar. Die demografischen Prognosen zeigen: Die Bevölkerung wird immer weniger, älter, individueller und in Teilen auch ärmer. Die gegenwärtigen sozioökonomischen Entwicklungstendenzen mit einer Verstärkung sozialer Ungleichheiten und einer Ausdifferenzierung der Lebensstile werden weiter anhalten und sich auch in der Veränderung der sozialräumlichen Strukturen niederschlagen. Die Veränderungen innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt vollziehen sich jedoch sehr heterogen. Sowohl Intensität, Altersstruktur als auch Verlauf der Bevölkerungsentwicklung variieren regional deutlich. Die kommunale Wohnungswirtschaft leistet hier einen



entscheidenden Beitrag dafür, diesen für die positive Landesentwicklung abträglichen Trends zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die Entwicklung in der Stadt Halle (Saale) als Universitätsstadt wird wesentlich positiver verlaufen als in den Landkreisen. Für Halle (Saale) wird ein moderater Rückgang der Einwohner von 10 Prozent bis 2025 erwartet. Halle (Saale) profitiert hierbei von einer Abkehr der Suburbanisierung („Stadtflucht ins Umland“) und einer gestiegenen Lebenserwartung der älteren Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Stadt Halle (Saale)	230.900	230.377	230.831	231.639	232.535
dar. Halle-Neustadt	46.419	45.770	45.125	44.696	44.515

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung lag in 2011 in Sachsen-Anhalt bei 46,8 Jahren und wird sich bis 2025 auf rund 50,3 Jahre erhöhen. Halle (Saale) ist im Durchschnitt mit 44,8 Jahren etwas jünger, soll jedoch auch in 2025 zu mehr als der Hälfte der Einwohner über 50 Jahre alt sein. Die einzige Bevölkerungsgruppe mit starken Zuwächsen stellen die Einwohner über 65 Jahren dar.

Dieser Trend spiegelt sich auch in der Altersstruktur der GWG-Mieter wider. Zurzeit sind ca. 50 Prozent der Mietvertragspartner der Gesellschaft älter als 60 Jahre, etwa 41 Prozent bereits älter als 65 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei rund 57 Jahren.

1.2 Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft beendete auch das Geschäftsjahr 2012 - trotz des politisch und gesellschaftlich schwierigen Umfeldes sowie der Verpflichtungen im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) - mit einem Jahresüberschuss (T€ 2.462).

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2012 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Fläche (m²)
Wohneinheiten	10.096	568.261	10.533	595.201
Gewerbereinheiten	113	12.470	100	12.506
	10.209	580.731	10.633	607.707



Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag 14 Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) sowie im Seepark Salzmünde mit insgesamt 449 Mieteinheiten auf einer Fläche von 20.296 m².

1.2.1 Investitionstätigkeit

Im Rahmen des Stadtumbaus kommt der Einheit von Abriss und Aufwertung weiterhin eine zentrale Bedeutung zu. Die GWG hat deshalb auch im Geschäftsjahr 2012 ihr anspruchsvolles Investitionsprogramm weiter fortgesetzt.

In 2012 konnte die GWG erstmalig 20 Wohnungen an ihre Mieter übergeben, die außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt liegen. Insgesamt wurden sechs modernisierte und 14 Neubauwohnungen fertiggestellt. Die schrittweise Erweiterung des Wohnungsportfolios auf Wohngebiete außerhalb des Stadtgebietes Halle-Neustadt wurde insbesondere von den Gläubigerbanken der Gesellschaft positiv bewertet und eine Fortsetzung empfohlen.

Mit „Boardinghaus weinberg campus“ erweitert die GWG ihr Angebotsportfolio im Bereich der Vermietung möblierter Appartements. Sie reagiert damit auf den bereits zuvor ermittelten Bedarf an Gästewohnungen für viele Unternehmen des ansässigen Technologieparks sowie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Dafür wurde im Jahr 2012 damit begonnen, drei spätklassizistische Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und um zwei Neubauten zu ergänzen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2013 geplant.

Die energetische Gebäudesanierung zur Reduzierung der Heizkosten von Wohngebäuden wurde auch in 2012 an einem weiteren Wohngebäude mit 103 Wohnungen fortgeführt. Auch hier wurde wieder eine solarthermische Anlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung eingebaut. Die Aufwertung der sanitären Anlagen sowie die Nachrüstung von Balkonen an Wohnungen, die noch nicht über einen Balkon verfügten, tragen zu einem täglich erlebbaren und erhöhten Wohnkomfort bei.

Das altersgerechte Wohnen ist durch den Einbau weiterer Aufzüge, z.T. mit ebenerdigen Zugang in einem Gebäude weiter verbessert worden. Am Ende des Jahres 2012 waren insgesamt fast 26 Prozent aller Wohnungen mit einem Aufzug ausgestattet.

Die Gesellschaft hat damit begonnen, ihren Wohnungsbestand schrittweise mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Insgesamt wurden in 2012 bereits 2.600 Geräte installiert. Bis Ende des Jahres 2015 werden insgesamt über 36.000 Geräte eingebaut sein.

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



Investitionen im Geschäftsjahr 2012:

	T€
Neubau/Umbau einschließlich Altbausanierung	4.434
Modernisierung	2.918
Instandsetzung	4.692
Instandhaltung	1.989
Gesamt	14.033

Für die Investitionsmaßnahmen 2012 wurden Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 4.079 valutiert. Öffentliche Fördermittel in Form von Zuschüssen standen für die in 2012 durchgeführten investiven Maßnahmen nicht zur Verfügung.

Zum Bilanzstichtag belief sich die Leerstandsquote im Gesamtbestand auf 8,6 Prozent. Im marktaktiven Kernbestand ist es der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 gelungen, den Leerstand auf 6,0 Prozent zu reduzieren. Komplette leer gezogene und nicht mehr bewirtschaftete Gebäude/Wohnungen sind dabei nicht mehr Bestandteil der Betrachtung.

Die durch den Leerstand verursachte Erlösschmälerung an der Sollmiete erreichte per 31. Dezember 2012 einen Wert von 8,4 Prozent.

1.2.2 Fortsetzung des Stadtumbaus

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

Für eine Fortsetzung der Entlastung von Altschulden als Komplementärförderung konnte sich die Bundesregierung im Jahr 2012 nicht entscheiden. Die Gesellschaft hat ihr Sanierungskonzept gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz im Jahr 2011 vollständig umgesetzt und kann daher keine weiteren Entlastungshilfen beanspruchen. Der weiterhin erforderliche Stadtumbau wird durch den Wegfall dieser Hilfen zu einer größeren Belastung der Gesellschaft als bisher.

1.2.3 Zielgruppenorientierte Quartiersbildung/Wohnkonzepte

Die GWG bewirtschaftet als größter Vermieter im Stadtteil Halle-Neustadt rund ein Drittel des im Stadtteil vorhandenen Wohnungsbestandes.



Die zielgruppenorientierte Quartiersbildung, insbesondere die Erhöhung der Attraktivität des Wohnens für junge Menschen und Familien und die Gestaltung von Wohnquartieren für Senioren, war auch im Geschäftsjahr 2012 ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Ziel ist es, für den Standort Halle-Neustadt zu werben und die Wahrnehmung der Gesellschaft als familienfreundliches Unternehmen weiter zu stärken.

Neben der vielseitigen Bestandsentwicklung kümmerte sich die GWG stark um die Quartiersgestaltung und das Sozialmanagement. Entsprechend der vorhandenen Möglichkeiten wurde Verantwortung für intakte Wohn- und Lebensräume und damit Fürsorge für die Entwicklung der Stadt und des Stadtteils sowie seiner Bewohner übernommen. Das Engagement trägt ganz wesentlich dazu bei, die Wohnquartiere zu stabilisieren und funktionierende Nachbarschaften zu erhalten.

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

1.2.4 Soziale Verantwortung

Die umfassende Betreuung der Mieter über das übliche Vermietungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements. Neben der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sieht die GWG ihren sozialen Auftrag auch darin, die Lebensqualität ihrer Mieter zu verbessern. Aus diesem Grund unterstützt die Gesellschaft nicht nur zahlreiche ausgewählte lokale Projekte, sondern stellt im Rahmen des Sozialmanagements und der Seniorenbetreuung auch Personal zur Verfügung, das ganz gezielt auf die Bedürfnisse und Probleme der Mieter eingeht.

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

Dieses intensive Forderungsmanagement der Gesellschaft ermöglichte per 31. Dezember 2012 eine Mietenrückstandsquote von 0,7 Prozent (Vorjahr 0,6 Prozent).

Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von T€ 341 (per 31. Dezember 2011 T€ 302) zu verzeichnen. Titulierte Forderungen, deren Voll-



streckung im Unternehmen erfolglos blieb, werden an ein Inkassobüro zur weiteren Verfolgung übergeben.

Durch vielfältige, individuelle Serviceleistungen in Kombination mit Wohnraumanpassungen soll den Mietern noch stärker als bisher die Möglichkeit gegeben werden, möglichst lange in der vertrauten Wohnumgebung leben zu können und auch bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen. Zwei Seniorenbetreuerinnen bündeln hierzu Aktivitäten, bauen Netzwerke zwischen sozialen Trägern, Vereinen sowie Serviceanbietern auf und suchen über Gespräche und Hausbesuche den Kontakt zu den Hilfebedürftigen.

1.2.5 Stadtrendite

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

Die Maßnahmenkomplexe Stadtentwicklung, Finanzen, Soziales, kommunale Leistungen sowie interne Leistungen für eigene Mitarbeiter sind Bestandteil der Ermittlung und werden hinsichtlich ihrer inhaltlichen Bestimmung geprüft, bewertet und jährlich aktualisiert.

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

1.2.6 Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit

Als familienfreundliches Unternehmen konnte die GWG ihre individuelle Unternehmenskultur in ihrer Einheit von Unternehmenszielen, Mitarbeiterzufriedenheit und Kundenorientierung weiterentwickeln und festigen. Schon frühzeitig hat die GWG moderne Methoden in der Personalentwicklung und -bindung praktiziert. Flexible Arbeitszeiten, Jahresarbeitszeitkonten, Teilzeitangebote, Zuschüsse zur Geburt und zum Kindertag, die für drei Jahre nach der Geburt eines Kindes geltende Zusage, nicht aus betriebsbedingten Gründen zu kündigen oder der Anspruch einer einjährigen, individuellen Arbeitszeitregelung bei Übernahme der Pflegeverantwortung für einen Angehörigen sind Beispiele der familienbewussten



Personalpolitik. Das in 2006 erteilte Zertifikat zum Audit „berufundfamilie“, welches regelmäßig extern überprüft wird, belegt die nachhaltige Unternehmenspolitik.

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

Des Weiteren ermöglicht die Gesellschaft acht jungen Menschen die Chance zur Ausbildung im Unternehmen. Die Aus- und Weiterbildung wird außerdem durch zahlreiche interne und externe Seminare sowie Mitarbeiterschulungen forciert. Darüber hinaus werden regelmäßig Praktikumsplätze vergeben.

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

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

1.2.7 Risikomanagement im Konzern

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

Das Risikomanagement zielt auf eine aktive Steuerung und Überwachung der Risiken, die sich wesentlich auf den Erfolg des Unternehmens auswirken könnten. Die frühzeitige Erkennung negativer Tendenzen ermöglicht, zeitnah Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

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

Die Tochtergesellschaft BHT hat sich weiter stabilisiert und beendete das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 214.



1.3 Darstellung der wirtschaftlichen Lagen der Gesellschaft

1.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 2.624, das entspricht 0,8 Prozent, erhöht.

Auf der Aktivseite war vordergründig bei den flüssigen Mitteln ein Anstieg um T€ 3.202 zu verzeichnen. Die Sachanlagen hingegen weisen einen rückläufigen Wert aufgrund der Abschreibungen von T€ 8.342 (davon T€ 1.877 außerplanmäßig) aus, denen Investitionen von T€ 7.436 gegenüber stehen. Die Passivseite erhöhte sich vor allem im Bereich der kurzfristigen Rückstellungen (um T€ 3.261) und des ausgewiesenen Bilanzgewinns (um T€ 2.216). Die Zunahme der liquiden Mittel und des Bilanzgewinns ist insbesondere auf den noch nicht zur Ausschüttung gelangten Bilanzgewinn des Vorjahres zurückzuführen, da die Beschlussfassung der Gesellschafterin noch aussteht. Der Anstieg der Rückstellungen ist hauptsächlich durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen begründet. Planmäßige Tilgungen von Darlehen, denen geringere Neuvaluierungen gegenüber stehen, wirkten sich auf die langfristigen Verbindlichkeiten hingegen (um T€ 2.481) vermindern aus.

Einem durchschnittlichen Gebäudebuchwert von € 394,57 je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von € 217,79 je qm gegenüber.

Das langfristige Vermögen wird vollständig durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital gedeckt, darüber hinaus besteht eine Deckungsreserve von T€ 10.989. Die Eigenmittelquote wird mit 53,4 Prozent ausgewiesen. Die Höhe dieser beiden Kennziffern ist durch den noch nicht zur Ausschüttung gelangten Bilanzgewinn des Vorjahres beeinflusst. Unter Berücksichtigung einer Vollausschüttung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2011 ergibt sich noch eine Deckungsreserve von T€ 7.647 und eine Eigenmittelquote von 52,4 Prozent.

Die Finanzlage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2012 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Kerngeschäftes zurück zu führen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 12.956 reichte aus, um die planmäßigen Kredittilgungen von T€ 6.378 zu bedienen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert insbesondere aus den in 2012 getätigten Investitionen von T€ 7.480, denen nur geringfügige Verkaufserlöse aus Anlagenabgängen gegenüber stehen. Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von T€ 6.664 führten trotz neuer Darlehensaufnahmen von T€ 4.079 zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 2.584. Am Ende der Periode war ein Anstieg des Finanzmittelfonds um T€ 3.202 zu verzeichnen.



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

1.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.462 ab, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.254, schließt jedoch mit einem Überschuss in Höhe von T€ 10.304 ab. Der Rückgang resultiert vor allem aus höheren Instandhaltungsaufwendungen. Trotz Senkung der Ausgaben für laufende Instandhaltung stiegen die Instandhaltungskosten um T€ 1.943 aufgrund der erforderlichen Bildung einer Rückstellung für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (T€ 2.703). Positiv wirkte sich jedoch die im Geschäftsjahr realisierten Stilllegungen nicht mehr nachgefragter Wohngebäude aus, die zu einer Senkung der leerstandsbedingten Kosten, vor allem hinsichtlich nicht umlagefähiger Betriebskosten (T€ 160) beitrugen. Weiterhin führten moderate Mieterhöhungen entsprechend der Marktlage und die Umlage von Modernisierungskosten zu einem Anstieg der Istmieten (um T€ 325).

Das mit T€ -5.687 negative Finanzergebnis resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus nur unwesentliche Zinserträge gegenüber stehen. Die geringfügige Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Rückgang der Zinsaufwendungen zurück zu führen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 39,1 Prozent.

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung von Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke (T€ 1.877), denen nur geringfügig Zuschreibungen auf Wohnbauten (T€ 227) gegenüber stehen, führten zu einem außerordentlichen Ergebnis von T€ -1.650. Die insoweit eingetretene Verbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2012 insgesamt mit einem Jahresüberschuss abschließt, ist die Eigen- und Fremdkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2012 2,6 Prozent (Vorjahr: 2,9 Prozent).



2 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Die aktuell vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen eine abwärts gerichtete Einwohnerzahl des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale). Halle-Neustadt als wirtschaftliches Kerngebiet der Gesellschaft wird ebenfalls an Bevölkerung verlieren. Zur Dimension des Rückganges existieren extern unterschiedliche Auffassungen. Die GWG erwartet daher mit den nächsten Bevölkerungsprognosen eine etwas positivere Entwicklung entgegen der bisher stark pessimistisch geprägten Prognosen. Die Gesellschaft bringt sich in den kommenden Jahren aktiv in die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein, welches bis 2015 vom Stadtrat beschlossen werden soll. Dominierendes Thema wird hier der weitere Stadtteil-Schrumpfungsprozess „von außen nach innen sein“. Die Gesellschaft gestaltet ihren Wohnungsbestand bereits seit 2002 mit dem in 2011 beendeten Sanierungskonzept gemäß diesem Trend. Es ist festzustellen, dass nicht alle Marktteilnehmer diesem Trend folgen können oder sich bewusst gegen diese Entwicklung ausrichten. Dem sich insoweit verschärfenden Wettbewerb muss sich die GWG in den kommenden Jahren stellen, sieht sich aber aufgrund des langfristig ausgerichteten Unternehmenskonzeptes gut gerüstet.

Aufgrund der weiteren Differenzierung in der Nachfrage nach Haushaltstypen, Lebensstilen, Einkommensgruppen und Alter werden sich auch die Wohnquartiere innerhalb von Halle-Neustadt weiter differenzieren. Einheitliche Wohnkonzepte für einen Großteil der Bevölkerung können nicht mehr wie in den Vorjahren erfolgreich angeboten werden. Aus diesem Grund hat die weitere Entwicklung von zielgruppengerechten Wohnungen und Dienstleistungen große Bedeutung für die unternehmerische Tätigkeit.

Die GWG wird auch in 2013 weiter in ihren Bestand investieren. Insgesamt sind € 11,7 Mio. für größere Bauprojekte und für zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des GWG-Bestandes vorgesehen. Mit insgesamt € 7,8 Mio. werden die im Geschäftsjahr 2012 begonnenen Investitionsmaßnahmen in 2013 beendet.

Entsprechend dem Gesellschafterbeschluss vom 07. Februar 2008 muss die GWG seit dem Geschäftsjahr 2008 Beiträge zur Sanierung des städtischen Haushalts in einer Gesamthöhe von € 42,6 Mio. leisten. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, der derzeitigen und künftigen Mehrbelastungen hat die Gesellschaft eine Streckung des letzten ausstehenden Ausschüttungsbetrages in Höhe von € 4,6 Mio. auf maximal drei Jahre vorgeschlagen, sodass der Gesamtbeitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) bis zum Jahr 2014 vollständig erbracht sein wird.



Familienfreundlichkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur der Gesellschaft. Die GWG wird als familienfreundliches Unternehmen auch zukünftig ihre individuelle Unternehmenskultur weiterentwickeln und festigen. Die erneute Zertifizierung im Rahmen des Audit „berufundfamilie“ im Jahr 2012 ist mit einem Drei-Jahres-Plan verbunden.

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

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

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

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

3 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)

3.1 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Das kommunale und soziale Engagement der Gesellschaft in der Quartiersentwicklung und in der Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement ist ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere. Für die Gesellschaft besteht hier auch in Zukunft eine ihrer Hauptaufgaben, in deren Ergebnis für die Stadt Halle (Saale) eine Sozialrendite im engeren und Stadtrendite im weiteren Sinn erwirtschaftet wird.

Auch in den Folgejahren wird die Energieeffizienz des Gebäudebestandes weiter verbessert. Mit einer nachhaltigen Modernisierung dafür geeigneter Objekte leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur weiteren Aufwertung ihres Bestandes und zum Klimaschutz.



Neue Ertragspotenziale ergeben sich aus dem Erwerb von Grundstücken, dem Neubau und der Entwicklung von Immobilien außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, das Immobilienportfolio schrittweise zu diversifizieren. Die Gesellschaft wird diese Strategie auch in den kommenden Jahren konsequent weiter verfolgen. Das Kerngeschäft bleibt jedoch weiterhin in der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt.

Zu einer der besonderen Aufgaben der Gesellschaft zählt der Umgang mit älter und in Teilen ärmer werdenden Mietern. Diese wachsende Kundengruppe benötigt eine qualifizierte Betreuung und Begleitung im Alltag. Durch die auch in Zukunft fortzuführende Seniorenbetreuung und den Einsatz von Nachbarschaftshelfern stellt sich die GWG dieser Herausforderung mit dem Ziel, ihre Mieter möglichst lange in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu halten und damit ihre Kundschaft langfristig an sich zu binden.

Die Gesellschaft wird sich zur Umsetzung ihrer Investitionstätigkeit auch weiterhin am Kapitalmarkt refinanzieren und auf konservative Finanzierungsinstrumente zurückgreifen. Insofern Anreize bestehen, zinsgünstige Darlehen bei der KfW zu beantragen, werden auch diese Refinanzierungsmittel genutzt. Alternative und risikobehaftete Formen der Kapitalbeschaffung wird die GWG auch weiterhin nicht nutzen.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die aktuelle bundespolitische Richtung, die Altschuldenhilferegelung auslaufen zu lassen und die Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung des weiteren Stadtumbaus zu ignorieren, stellt auch die GWG vor höhere finanzielle Belastungen bei der Stadtentwicklung. Rückbau und Abriss werden auch in den Folgejahren zu einer Reduzierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft in Halle-Neustadt führen. Dieser Umstrukturierungsprozess wird dann allein durch Eigenmittel der Gesellschaft zu leisten sein.

Für die Stadt Halle (Saale) wird auch in Zukunft ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein. Im Stadtteil Halle-Neustadt wird ein Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte zwischen 20 und 30 Prozent prognostiziert. Für die Gesellschaft kann das bedeuten, dass ca. 1.800 Wohnungen durch Abriss und Rückbau bis 2025 vom Markt genommen werden müssen. Zur Vorbereitung dieses Umstrukturierungsprozesses hat die Gesellschaft ein Portfoliosystem installiert, welches die Zukunftsfähigkeit des Bestandes objektkonkret untersucht und daraus Perspektiven aufzeigt.



Die Gesellschaft geht nicht davon aus, dass das bis zum Jahr 2016 befristete Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ in seiner aktuellen Form verlängert wird. Daraus entsteht zusätzlich das Risiko, dass leerstehende Gebäude wegen fehlender Fördermittel nicht kostendeckend oder gar nicht abgerissen werden können.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat in den vergangenen Geschäftsjahren zur eigenen Haushaltskonsolidierung insgesamt € 38 Mio. Liquidität aus der Gesellschaft entnommen. Weitere finanzielle Erwartungen der Gesellschafterin in den Folgejahren können nicht ausgeschlossen werden.

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

4 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten.

5 Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

Halle (Saale), den 28. März 2013

Jana Kozyk

Geschäftsführerin

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)
Bilanz zum 31. Dezember 2012
Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	52.851,00	40.476,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.830.110,59	278.758.219,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.788.902,50	9.387.023,42
3. Grundstücke ohne Bauten	7.479.067,22	7.253.672,09
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.251,83	214.719,00
6. Anlagen im Bau	1.946.269,05	1.831.704,17
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	737.176,41
	297.241.602,19	298.182.515,43
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00
	297.820.103,19	298.748.641,43
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	13.347.200,62	12.830.426,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	90.627,46	73.802,07
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	21.005,41
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	383,93	30.418,87
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.781,23	14.650,91
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	220.086,98	72.411,70
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.518.980,55	3.756.289,19
	3.832.860,15	3.968.578,15
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.597.327,10	13.395.268,15
	33.777.387,87	30.194.273,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	51.955,85	82.503,00
	331.649.446,91	329.025.417,63

Treuhandvermögen
4.702.327,10 4.971.101,21
Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
III. Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	4.728.333,48	4.482.151,22
IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
V. Bilanzgewinn	5.557.458,59	3.341.818,28
	168.307.829,68	165.846.007,11
B. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszulagen	8.750.327,23	8.962.983,93
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	314.960,01	80.878,01
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.589.171,38	4.292.707,27
3. Sonstige Rückstellungen	3.979.960,20	1.150.373,14
	7.884.091,59	5.523.958,42
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.694.980,77	132.718.117,12
2. Erhaltene Anzahlungen	13.301.627,96	13.101.792,95
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	300.709,28	391.213,02
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	235,62	283,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.601.338,80	1.635.449,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	234.034,28	301.151,92
7. Sonstige Verbindlichkeiten	64.465,28	51.858,23
(davon aus Steuern € 48.655,45; 31.12.2011 € 44.377,17)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.287,71; 31.12.2011 € 4.203,64)		
	146.197.391,99	148.199.866,01
E. Rechnungsabgrenzungsposten	509.806,42	492.602,16
	331.649.446,91	329.025.417,63

Treuhandverbindlichkeiten
4.702.327,10 4.971.101,21

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.774.596,16	45.195.660,70
b) aus Betreuungstätigkeit	65.179,27	133.076,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.857,82	20.397,21
	44.860.633,25	45.349.134,80
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	516.773,72	681.419,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	161.451,44	141.497,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.220.324,53	2.336.120,77
	46.759.182,94	47.145.333,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	23.736.228,35	22.144.906,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	171.516,59	150.706,71
	23.907.744,94	22.295.612,93
6. Rohergebnis	22.851.438,00	24.849.720,72
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.114.141,09	3.990.881,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 20.533,81)	839.164,49	800.229,28
	4.953.305,58	4.791.111,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.284.595,84	6.161.812,72
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.511.895,13	1.595.834,27
	10.101.641,45	12.300.962,62
10. Erträge aus einem Gewinnabführungsvertrag	213.993,96	66.991,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00; Vorjahr € 540,42)	284.689,74	489.387,27
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 28.322,97; Vorjahr € 32.464,95)	6.186.060,61	6.708.027,40
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.414.264,54	6.149.313,96
14. Außerordentliche Erträge	226.752,17	842.397,08
15. Außerordentliche Aufwendungen	1.876.635,44	3.964.630,87
16. Außerordentliches Ergebnis	-1.649.883,27	-3.122.233,79
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	300.239,58	113.130,55
18. Sonstige Steuern	2.319,12	2.481,98
19. Jahresüberschuss	2.461.822,57	2.911.467,64
20. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres (Vorjahr Gewinnvortrag)	3.341.818,28	721.497,41
21. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	246.182,26	291.146,77
22. Bilanzgewinn	5.557.458,59	3.341.818,28

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Inhaltsübersicht

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz
- D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Sonstige Angaben

Anlage zum Anhang

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBiG) und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.

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

Die Aufstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2012 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses vorgenommen (§ 268 Abs. 1 HGB).

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB beibehalten. Zusätzlich zur gesetzlichen Gliederung wird der Posten "Rohergebnis" ausgewiesen (Saldo der Posten gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 HGB).

Rückbaukosten werden unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, erhaltene Zuschüsse für den Rückbau von Wohngebäuden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen, bisher erfolgte der Ausweis unter den außerordentlichen Erträgen bzw. Aufwendungen. Die Vorjahreswerte wurden zur Herstellung der Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden Erträge bzw. Aufwendungen aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückbauforderungen unter den Zinsen und ähnliche Erträge bzw. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Bisher erfolgte ihr Ausweis unter den außerordentlichen Erträgen bzw. Aufwendungen, die Vorjahreswerte wurden zur Herstellung der Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

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

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

In den Herstellungskosten werden auch direkt zurechenbare Personalkosten sowie notwendige Gemeinkosten (§ 255 Abs. 2 Satz 2 HGB) aufgrund eigener Ingenieur- und Planungsleistungen berücksichtigt (aktivierte Eigenleistungen). Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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

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

Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz vom 22. Dezember 2009 hat der Gesetzgeber die ertragsteuerlichen Regelungen zur Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter ab dem Geschäftsjahr 2010 erneut geändert. Da ertragsteuerlich ein Wahlrecht besteht, hat sich das Unternehmen einheitlich für alle ab dem Geschäftsjahr 2010 zugewandten geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 für deren Sofortabschreibung entschieden und wendet diese Methode auch handelsrechtlich an.

Die geleisteten Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten.

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

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

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag am Bilanzstichtag ausgewiesen.

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

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

Für erhaltene Investitionszulagen nach dem Investitionszulagengesetz 1999 wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB i. V. m. § 264 Abs. 2 HGB ein Sonderposten für Investitionszulage bilanziert. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt gemäß dem gemittelten durchschnittlichen Abschreibungssatz für Gebäude abschreibungsmindernd.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages zum Bilanzstichtag gebildet worden. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen mit ein, vorausgesetzt sie sind mit hinreichender Eintrittswahrscheinlichkeit zu erwarten.

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

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

Bei der Berechnung der **Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen** wurde nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsVO) der veröffentlichte Rechnungszins von 3,69 % bei einer mittleren Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Deutsche Bundesbank, Stand Dezember 2012) zugrunde gelegt. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung berücksichtigt.

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

Den Berechnungen der **Rückstellung für Jubiläen** wurde nach Maßgabe der RückAbzinsVO der im Monat Dezember 2012 veröffentlichte Rechnungszins von 5,04 % zugrunde gelegt. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (Vereinfachungsregel) wurde eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung unterstellt.

Die langfristigen Rückstellungen, im Wesentlichen **Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und Rückstellungen wegen künftiger Betriebsprüfung**, werden mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (gemäß Veröffentlichung der deutschen Bundesbank) abgezinst. Erwartete Kosten- und Preissteigerungen wurden berücksichtigt.

Hinsichtlich der **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurde zum 1. Januar 2010 (Inkrafttreten von § 249 HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes) das Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB in Anspruch genommen. Die insoweit zum 31. Dezember 2012 noch passivierten Aufwandsrückstellungen werden nach Maßgabe der vorher geltenden Vorschriften fortgeführt und in den Folgejahren planmäßig in Anspruch genommen oder bei Wegfall des Rückstellungsgrundes erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen in Höhe von T€ 13.347 (31. Dezember 2011 T€ 12.830) werden die im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum (T€ 2.406), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 354), Forderungen auf Abrissförderung (T€ 350) und Forderungen aus Schadenersatz (T€ 149). Sie enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 88.

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

Es ergeben sich zum Bilanzstichtag aktive latente Steuern in Höhe von T€ 7.052 für die der Ansatz in der Bilanz unterbleibt.

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

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

- Des Weiteren ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen von T€ 4.728 (31. Dezember 2011 T€ 4.482) entwickelten sich wie folgt:

Satzungsmäßige Rücklagen

	2012	2011
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	4.482.151,22	4.191.004,45
Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2011 ¹⁾	246.182,26	291.146,77
Stand am 31.12. d. J.	4.728.333,48	4.482.151,22

¹⁾ gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages

Bilanzgewinn

Ein Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns vom 31. Dezember 2011 (T€ 3.342) wurde bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 nicht gefasst. Unter Einbeziehung dieses unverteilten Bilanzgewinns und nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2012 (T€ 246) in die satzungsmäßige Rücklage ergibt sich zum 31. Dezember 2012 ein Bilanzgewinn von T€ 5.557.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit T€ 240 Gewerbesteuer und mit T€ 75 Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlages.

Die vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wird in Höhe von T€ 3.589 nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst (2012 Inanspruchnahme von T€ 704).

Der Ausweis der **sonstigen Rückstellungen** betrifft im Wesentlichen Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (T€ 2.809), Personalaufwendungen (T€ 395), ausstehende Rechnungen (T€ 390) und Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 182). In den sonstigen Rückstellungen sind vor Inkrafttreten des BilMoG gebildete Aufwandsrückstellungen in Höhe von T€ 120 enthalten, die nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst werden.

Altersteilzeitverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von T€ 909, die enthaltenen Erfüllungsrückstände wurden mit dem Deckungsvermögen (T€ 650) verrechnet. Per Saldo verbleibt ein Rückstellungsbetrag von T€ 259.

Aus der Umstellung der Rückstellungen für Archivierung resultiert aufgrund der geänderten Bewertung nach Inkrafttreten des BilMoG zum 31. Dezember 2012 noch eine Überdeckung von T€ 12 (31. Dezember 2011 T€ 13).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	Restlaufzeiten am 31.12.2012			31.12.2012 insgesamt
	bis 1 Jahr (31.12.2011)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T €	T €	T €	T €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.757 (5.715)	29.705	91.233	130.695
Erhaltene Anzahlungen	13.302 (13.102)	0	0	13.302
Verbindlichkeiten aus Vermietung	301 (391)	0	0	301
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.250 (1.399)	351	0	1.601
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	234 (301)	0	0	234
Sonstige Verbindlichkeiten	64 (52)	0	0	64
	24.908 (20.960)	30.056	91.233	146.197

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 201.414 gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten in Höhe von € 39,00 (31. Dezember 2011 € 50,75) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Gesellschafterin mit € 3.989,71 (31. Dezember 2011 € 1.949,01).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von T€ 397 (31. Dezember 2011 T€ 379) Gewährleistungseinbehalte erfasst.

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

Bilanzvermerke

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen und die in gleicher Höhe ausgewiesenen Treuhandverbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus der Wohnungseigentumsverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Wohnungseigentumsverwaltung betrifft Bankkonten der Wohnungseigentümergeinschaften (lfd. Bankkonten, Instandhaltungsrücklagen), die durch die Gesellschaft verwaltet werden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 296 ausgewiesen, die insbesondere die Erstattung der Aufstockungsbeträge und der zusätzlichen Beiträge zur Rentenversicherung nach § 5 Altersteilzeitgesetz (T€ 156) sowie vereinnahmte Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 68 betreffen.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 39 wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit Zinserträgen aus Deckungsvermögen (T€ 11) saldiert. Der sich ergebende Saldo von T€ 28 ist im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ aufgeführt.

Die **außerordentlichen Erträge** betreffen mit T€ 227 Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 1.023) und auf unbebaute Grundstücke (T€ 854). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB von Grundstücke mit Wohnbauten beziehen sich auf acht Wohngebäude, davon ein Gebäude in passiver Bewirtschaftung.

E. Sonstige Angaben

Verbundenes Unternehmen

Die GWG hält alle Geschäftsanteile der BHT. Die BHT verfügt zum 31. Dezember 2012 über Eigenkapital von T€ 526 und weist für das Geschäftsjahr 2012 ein Jahresergebnis von T€ 214 aus, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die GWG abgeführt wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 7.833 und betreffen das Bestellobligo für Investitionen.

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

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

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB für das Geschäftsjahr 2012 (T€ 59) setzt sich wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen (T€ 31),
- Steuerberatungsleistungen (T€ 28).

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 106 Arbeitnehmer (darunter zehn gewerbliche Arbeitnehmer).

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

Außerdem wurden durchschnittlich acht Auszubildende beschäftigt.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführung

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

Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim

Vorsitzender
Geschäftsführer

Herr Volker Tittel

Stellvertretender Vorsitzender
Justiziar

Herr Uwe Stäglin

Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)

Herr Carsten Thielecke

Teamleiter Kundencenter

Frau Angelika Kriedemann

Teamleiterin Gewerbe- und Wohnungswirtschaft

Herr Dr. Christian Fiedler
(bis 27. Juni 2012)

Pensionär
(erlernter Beruf Dipl.-Chemiker)

Herr Temba Schuh
(ab 28. Juni 2012)

Geschäftsführer

Herr Gottfried Koehn

Dipl.-Ing. (FH) Maschinenbau

Frau Elisabeth Krausbeck

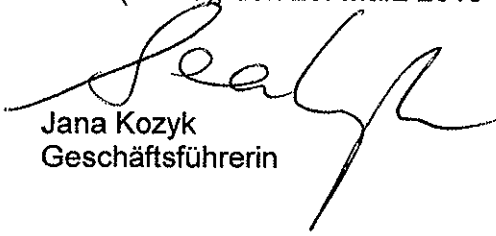
Wissenschaftliche
Mitarbeiterin

Herr Andreas Schachtschneider

Lehrer

Für das Geschäftsjahr 2012 wurden dem Aufsichtsrat Bezüge von T€ 16 gewährt.

Halle (Saale), den 28. März 2013



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2012
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	284.830,69	44.149,43	0,00	0,00	328.980,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	413.426.596,17	5.767.461,27	378.098,41	1.462.652,73	420.278.611,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.054.706,24	0,00	0,00	-350.604,59	17.704.101,65
3. Grundstücke ohne Bauten	9.505.070,67	2.343,08	0,00	1.095.606,26	10.603.020,01
4. Bauten auf fremden Grundstücken	189.371,60	0,00	0,00	0,00	189.371,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.143.721,82	80.679,05	52.869,72	0,00	1.171.531,15
6. Anlagen im Bau	2.025.432,37	1.585.042,87	193.728,20	-1.470.477,99	1.946.269,05
7. Geleistete Anzahlungen	737.176,41	0,00	0,00	-737.176,41	0,00
	445.082.075,28	7.435.526,27	624.696,33	0,00	451.892.905,22
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbun- denen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00
	445.892.555,97	7.479.675,70	624.696,33	0,00	452.747.535,34

Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€	€
244.354,69	31.774,43	0,00	0,00	0,00	276.129,12	52.851,00	40.476,00
134.668.376,83	7.144.677,11	119.005,28	226.752,17	-18.795,32	141.448.501,17	278.830.110,59	278.758.219,34
8.667.682,82	247.516,33	0,00	0,00	0,00	8.915.199,15	8.788.902,50	9.387.023,42
2.251.398,58	853.758,89	0,00	0,00	18.795,32	3.123.952,79	7.479.067,22	7.253.672,09
189.370,60	0,00	0,00	0,00	0,00	189.370,60	1,00	1,00
929.002,82	96.161,22	50.884,72	0,00	0,00	974.279,32	197.251,83	214.719,00
193.728,20	0,00	193.728,20	0,00	0,00	0,00	1.946.269,05	1.831.704,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	737.176,41
146.899.559,85	8.342.113,55	363.618,20	226.752,17	0,00	154.651.303,03	297.241.602,19	298.182.515,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
147.143.914,54	8.373.887,98	363.618,20	226.752,17	0,00	154.927.432,15	297.820.103,19	298.748.641,43

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

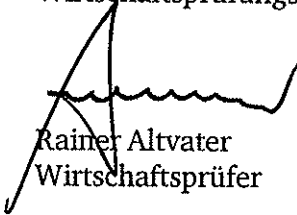
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

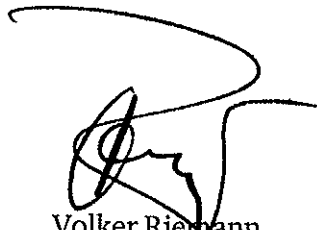
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Leipzig, den 8. August 2013

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Rainer Altvater
Wirtschaftsprüfer


Volker Riemann
Wirtschaftsprüfer

