

Dieser Prüfungsbericht 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 2013

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Building a better  
working world



## 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 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, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 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.



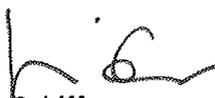
Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der 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.

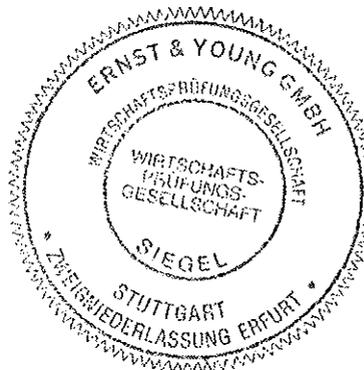
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein 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, 6. Mai 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Schiffmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Sack  
Wirtschaftsprüfer



Halleische Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)  
Bilanz zum 31. Dezember 2013

| Aktiva   | EUR            | 31.12.2012<br>EUR | Passiva   | EUR            | 31.12.2012<br>EUR |
|--|----------------|-------------------|---|----------------|-------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                |                   | <b>A. Eigenkapital</b>                              |                |                   |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                  |                |                   | <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                      | 102.259.000,00 | 102.259.000,00    |
| Eingetragene Marken, Lizenzen und Patente                                    | 103.674,00     | 84.436,00         | <b>II. Gewinnrücklagen</b>                          |                |                   |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                |                   | 1. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 HGB            | 126.483.986,29 | 126.483.986,29    |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                  | 481.906.460,96 | 459.844.310,71    | 2. Salzungsmäßige Rücklagen                         | 7.837.884,54   | 6.847.968,95      |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Gewerbs- und anderen Bauten | 21.259.424,31  | 18.422.790,95     | 3. Bilanzierungsrücklagen                           | 1.000.000,00   | 1.000.000,00      |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                     | 2.113.807,48   | 2.122.056,06      | 4. Andere Gewinnrücklagen                           | 100.000,00     | 100.000,00        |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                        | 811.428,63     | 786.051,54        | <b>III. Bilanzgewinn</b>                            | 124.421.879,83 | 133.528.094,24    |
| 5. Baulaufwandskosten  | 2.655,00       | 36.320,02         |   | 10.942.446,74  | 14.932.576,48     |
| 6. Geleistete Anzahlungen  | 171,29         | 1.400.863,97      |   | 247.683.326,57 | 250.719.670,72    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  | 506.093.947,67 | 482.611.438,25    | <b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>              | 12.287.737,69  | 12.569.552,60     |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 9.990,00       | 9.990,00          | <b>C. Rückstellungen</b>                            |                |                   |
| 2. Beteiligungen   | 1.550.000,00   | 1.200.000,00      | 1. Sonstige Rückstellungen                          | 3.911.425,72   | 3.999.677,79      |
| 3. Gesellschaftsanteile  | 250,00         | 250,00            | <b>D. Verbindlichkeiten</b>                         |                |                   |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   | 507.757.861,67 | 483.906.114,25    | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 264.644.789,65 | 244.912.582,89    |
| <b>I. Vorräte</b>  |                |                   | 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 23.869.763,42  | 25.512.582,89     |
| 1. Umlaufvermögen  | 25.286.324,41  | 24.528.675,55     | 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 1.656.616,65   | 1.866.428,89      |
| 2. Andere Vorräte  | 32.990,61      | 69.267,55         | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 15.136,56      | 26.604,26         |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                     | 25.319.315,02  | 24.597.943,10     | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.367.352,50   | 1.900.220,57      |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 776.842,36     | 725.274,68        | 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern      | 0,00           | 13.418,34         |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkauf  | 53.655,23      | 394.501,64        | 7. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 405.691,57     | 412.109,90        |
| 3. Forderungen aus Berechnungsgleichheit                                     | 48.182,85      | 35.300,00         |   |                |                   |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                        | 1.963.570,78   | 1.785.717,10      | <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                | 295.789.340,36 | 273.643.991,61    |
| 5. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                        | 2.847.501,40   | 2.161.761,58      |   | 351.889,15     | 373.492,01        |
| 6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                  | 2.503.623,09   | 2.531.763,28      |   |                |                   |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände   | 8.195.082,89   | 7.594.370,01      |   |                |                   |
| <b>III. Wertpapiere</b>  |                |                   |   |                |                   |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                              | 6.278.551,34   | 14.019.195,71     |   |                |                   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 59.729.849,25  | 46.211.508,82     |   |                |                   |
|  | 12.392.908,57  | 10.688.761,05     |   |                |                   |
|  | 59.833.719,49  | 540.806.384,13    |   |                |                   |

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2013**

|   | EUR                   | 2012<br>EUR           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 80.518.902,05         | 78.246.392,65         |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 19.699,37             | 38.388,98             |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                       | 4.313,18              | 0,00                  |
|   | <u>80.542.914,60</u>  | <u>78.284.781,63</u>  |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen             | 757.648,86            | 1.096.434,94          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 2.133.664,99          | 2.625.160,32          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | <u>3.169.546,44</u>   | <u>3.662.269,15</u>   |
|   | 86.603.774,89         | 85.668.646,04         |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                         |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 36.183.740,02         | 34.967.486,18         |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 1.589,35              | 438,09                |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                           | 286.337,65            | 455.295,54            |
| 6. Personalaufwand  |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 10.194.473,72         | 9.624.546,05          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung  | 2.011.682,24          | 1.921.454,16          |
| 7. Abschreibungen   |                       |                       |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände  | 68.244,29             | 57.913,15             |
| b) des Anlagevermögens und Sachanlagen  | 9.189.012,44          | 8.762.855,71          |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | <u>8.128.835,52</u>   | <u>8.166.544,47</u>   |
|   | 66.063.915,23         | 63.956.533,35         |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  | 106.786,40            | 97.375,76             |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 11,25                 | 12,50                 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 135.561,79            | 256.043,69            |
| davon Erträge aus der Abzinsung EUR 15.266,37 (Vj. EUR 8.257,53)                |                       |                       |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 10.714.264,15         | 10.835.795,96         |
| davon an die Gesellschafterin EUR 95,42 (Vj. EUR 2.561,83)                      |                       |                       |
| davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 1.351,63 (Vj. EUR 3.927,27)            |                       |                       |
|   | <u>-10.471.904,71</u> | <u>-10.482.364,01</u> |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                | 10.067.954,95         | 11.229.748,68         |
| 14. Außerordentliche Erträge  | 3.435.509,47          | 12.384.260,28         |
| 15. Außerordentliche Aufwendungen   | <u>4.347.444,77</u>   | <u>14.646.222,38</u>  |
| 16. Außerordentliches Ergebnis  | -911.935,30           | -2.261.962,10         |
| 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | 251.138,17            | 191.135,29            |
| 18. Sonstige Steuern  | <u>5.025,63</u>       | <u>4.953,81</u>       |
|   | 256.163,80            | 196.089,10            |
| 19. Jahresüberschuss  | 8.899.855,85          | 8.771.697,48          |
| 20. Gewinnvortrag   | 14.932.576,48         | 7.038.048,75          |
| 21. Ausschüttung an Gesellschafterin  | -12.000.000,00        | 0,00                  |
| 22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage                                  | <u>-889.985,59</u>    | <u>-877.169,75</u>    |
| 23. Bilanzgewinn  | <u>10.942.446,74</u>  | <u>14.932.576,48</u>  |

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)  
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

|  | 31.12.2012            |                       | 31.12.2012            |     |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
|  | EUR                   | EUR                   | EUR                   | EUR |
| <b>Aktiva</b>  |                       |                       |                       |     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                       |                       |                       |     |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                       |                       |                       |     |
| 1. Einmalig erworbene Lizenzen und Software  |                       | 103.674,00            | 84.426,00             |     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                       |                       |                       |     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 552.139.446,35        |                       | 531.636.786,72        |     |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 21.259.424,31         |                       | 18.422.790,95         |     |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 2.160.613,46          |                       | 2.166.502,06          |     |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 811.428,63            |                       | 786.051,54            |     |
| 5. Bauvorbereitungskosten  | 2.655,00              |                       | 35.300,02             |     |
| 6. Geleistete Anzahlungen  | 589.438,71            |                       | 1.717.695,22          |     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                       | 576.923.006,46        | 554.767.546,57        |     |
|  |                       | 250,00                | 250,00                |     |
|  |                       | <u>577.026.930,46</u> | <u>554.852.232,57</u> |     |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                       |                       |                       |     |
| <b>I. Vorräte</b>  |                       |                       |                       |     |
| 1. Unterdg. Leistungen   | 25.266.324,41         |                       | 24.528.675,55         |     |
| 2. Andere Vorräte  | 32.899,61             |                       | 62.267,25             |     |
|  |                       | 25.319.315,02         | 24.597.943,10         |     |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>   |                       |                       |                       |     |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 776.942,35            |                       | 725.274,88            |     |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen  | 53.655,23             |                       | 354.501,64            |     |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 49.185,15             |                       | 35.351,53             |     |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 694,89                |                       | 984,37                |     |
| 5. Forderungen gegen Geschäftsfreier   | 1.962.170,78          |                       | 1.795.017,10          |     |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände   | 2.926.732,39          |                       | 2.946.511,04          |     |
|  |                       | 5.369.290,78          | 5.447.540,56          |     |
| <b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>  |                       | 6.372.711,10          | 14.126.480,92         |     |
|  |                       | <u>37.061.316,90</u>  | <u>44.172.064,59</u>  |     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                       | 1.213.062,05          | 1.305.187,10          |     |
|  |                       | <u>615.301.309,43</u> | <u>600.329.484,25</u> |     |
| <b>Passiva</b>   |                       |                       |                       |     |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                       |                       |                       |     |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   |                       | 102.259.000,00        | 102.259.000,00        |     |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>   |                       |                       |                       |     |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBStG   | 125.483.985,29        |                       | 125.480.185,29        |     |
| 2. Satzungsmäßige Rücklagen  | 7.837.894,54          |                       | 6.947.908,95          |     |
| 3. Baurechnungsrücklage  | 1.000.000,00          |                       | 1.000.000,00          |     |
| 4. Andere Gewinnrücklagen  | 100.000,00            |                       | 100.000,00            |     |
|  | <u>134.421.879,83</u> |                       | <u>133.528.094,24</u> |     |
| <b>III. Bilanzverlust (V): Bilanzgewinn</b>  |                       | 4.437.224,54          | 1.590.493,05          |     |
| <b>IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>   |                       | 10,00                 | 10,00                 |     |
|  |                       | <u>232.243.665,29</u> | <u>237.377.537,29</u> |     |
| <b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>   |                       | 12.287.737,69         | 12.599.552,50         |     |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                       |                       |                       |     |
| Sonstige Rückstellungen  |                       | 3.927.725,64          | 3.565.087,72          |     |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                       |                       |                       |     |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 335.309.600,95        |                       | 316.926.315,67        |     |
| 2. Erhaltene Anzahlungen   | 25.669.753,42         |                       | 25.512.626,56         |     |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 1.656.616,65          |                       | 1.566.428,89          |     |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit   | 15.156,96             |                       | 26.694,26             |     |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 3.426.067,79          |                       | 2.044.068,69          |     |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftsfreier   | 0,00                  |                       | 13.478,94             |     |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten  | 412.616,49            |                       | 413.732,72            |     |
| darunter an den sozialen Sicherungsfonds EUR 34.840,18 (V); EUR 59.769,44<br>darunter an Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.075,39 (V); EUR 326,02 |                       |                       |                       |     |
|  |                       | <u>366.490.291,66</u> | <u>346.503.814,63</u> |     |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                       | 351.889,15            | 373.492,01            |     |
|  |                       | <u>615.301.309,43</u> | <u>600.329.484,25</u> |     |

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2013**

|   | EUR                   | 2012<br>EUR           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 80.521.637,59         | 78.246.392,65         |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 19.699,37             | 38.388,98             |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                       | <u>2.103,26</u>       | <u>1.193,00</u>       |
|   | 80.543.440,22         | <u>78.285.974,63</u>  |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen             | 757.648,86            | 1.096.434,94          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 2.133.664,99          | 2.625.160,32          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | <u>3.171.556,02</u>   | <u>3.659.353,57</u>   |
|   | 86.606.310,09         | <u>85.666.923,46</u>  |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                         |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 36.258.303,76         | 34.977.346,98         |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 1.589,35              | 438,09                |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                           | 213.348,71            | 455.295,54            |
| 6. Personalaufwand  |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 10.194.473,72         | 9.624.546,05          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung  | 2.011.682,24          | 1.921.454,16          |
| 7. Abschreibungen   |                       |                       |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände  | 68.244,29             | 57.913,15             |
| b) des Anlagevermögens und Sachanlagen  | 10.750.922,96         | 10.335.448,41         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | <u>4.412.077,94</u>   | <u>4.390.154,47</u>   |
|   | 63.910.642,97         | <u>61.762.596,85</u>  |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  | 106.786,40            | 97.375,76             |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 11,25                 | 12,50                 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 627.031,08            | 1.275.128,30          |
| davon Erträge aus der Abzinsung EUR 15.266,37 (Vj. EUR 8.257,53)                |                       |                       |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 15.396.652,54         | 16.254.040,89         |
| davon an die Gesellschafterin EUR 95,42 (Vj. EUR 2.561,83)                      |                       |                       |
| davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 1.351,63 (Vj. EUR 3.927,27)            |                       |                       |
|   | <u>-14.662.823,81</u> | <u>-14.881.524,33</u> |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                | 8.032.843,31          | <u>9.022.802,28</u>   |
| 14. Außerordentliche Erträge  | 3.435.509,47          | 12.384.260,28         |
| 15. Außerordentliche Aufwendungen   | <u>4.347.444,77</u>   | <u>14.646.222,38</u>  |
| 16. Außerordentliches Ergebnis  | -911.935,30           | <u>-2.261.962,10</u>  |
| 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | 251.138,17            | 191.135,29            |
| 18. Sonstige Steuern  | <u>7.441,84</u>       | <u>4.953,81</u>       |
|   | 258.580,01            | <u>196.089,10</u>     |
| 19. Jahresüberschuss  | 6.862.328,00          | 6.564.751,08          |
| 20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr  | 1.590.433,05          | -4.097.148,28         |
| 21. Ausschüttung an Gesellschafterin  | -12.000.000,00        | 0,00                  |
| 22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage                                  | <u>-869.985,59</u>    | <u>-877.169,75</u>    |
| 23. Bilanzgewinn/Bilanzverlust  | <u>-4.437.224,54</u>  | <u>1.590.433,05</u>   |

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung für 2013**

|  |                       | 2012<br>EUR           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  |                       |                       |
| Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten | 6.862.328,00          | 6.564.751,08          |
| Abschreibungen/Zuschreibung (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 11.571.811,27         | 12.655.332,21         |
| Zunahme (+) der Rückstellungen   | 422.637,92            | 218.353,51            |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)   | 743.428,30            | 526.872,52            |
| Gewinn (-) aus Anlageabgängen  | -9.104,47             | -326.124,91           |
| Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva                   | -1.703.010,78         | -2.192.485,11         |
| Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva                         | 1.721.473,40          | 713.606,01            |
| Zunahme (+) Rücklage ohne Ergebnisverwendung   | <u>3.800,00</u>       | <u>0,00</u>           |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit  | <u>19.613.363,64</u>  | <u>18.160.305,31</u>  |
| <b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   |                       |                       |
| Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 651.409,35            | 544.666,36            |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen   | -34.652.990,83        | -20.304.005,80        |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen  | -90.021,27            | -93.789,15            |
| Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen  | <u>354.198,06</u>     | <u>263.675,02</u>     |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit   | <u>-33.737.404,69</u> | <u>-19.589.453,57</u> |
| <b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  |                       |                       |
| Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner   | -12.000.000,00        | 0,00                  |
| Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten                         | 32.739.198,00         | 12.045.698,52         |
| Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten   | -14.368.926,77        | -13.841.600,86        |
| Auszahlungen (-) aus Wertpapieranlage  | <u>0,00</u>           | <u>2.375.000,00</u>   |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  | <u>6.370.271,23</u>   | <u>579.097,66</u>     |
| <b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  |                       |                       |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)                                      | -7.753.769,82         | -850.050,60           |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | <u>14.126.480,92</u>  | <u>14.976.531,52</u>  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode  | <u>6.372.711,10</u>   | <u>14.126.480,92</u>  |
| <b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>  |                       |                       |
| Liquide Mittel   | <u>6.372.711,10</u>   | <u>14.126.480,92</u>  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode  | <u>6.372.711,10</u>   | <u>14.126.480,92</u>  |

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)  
 Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2013

|  | Mutterunternehmen     |                       |                      |                       | Minderheitsgesellschafter | Konzern-eigenkapital  |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|  | Gezeichnetes Kapital  | Gewinnrücklagen       | Bilanzgewinn         | Eigenkapital          |                           |                       |
|  | EUR                   | EUR                   | EUR                  | EUR                   |                           |                       |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2011</b>                   | <b>102.259.000,00</b> | <b>132.650.924,49</b> | <b>-4.097.148,28</b> | <b>230.812.776,21</b> | <b>10,00</b>              | <b>230.812.786,21</b> |
| Konzern-Jahresüberschuss                             | 0,00                  | 0,00                  | 6.564.751,08         | 6.564.751,08          | 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                  |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>                         | <b>0,00</b>           | <b>877.169,75</b>     | <b>5.687.581,33</b>  | <b>6.564.751,08</b>   | <b>0,00</b>               | <b>6.564.751,08</b>   |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2012</b>                   | <b>102.259.000,00</b> | <b>133.528.094,24</b> | <b>1.590.433,05</b>  | <b>237.377.527,29</b> | <b>10,00</b>              | <b>237.377.537,29</b> |
| Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 0,00                  | 3.800,00              | 0,00                 | 3.800,00              | 0,00                      | 3.800,00              |
| Ausschüttung an Gesellschafter                       | 0,00                  | 0,00                  | -12.000.000,00       | -12.000.000,00        | 0,00                      | -12.000.000,00        |
| Konzern-Jahresüberschuss                             | 0,00                  | 0,00                  | 6.862.328,00         | 6.862.328,00          | 0,00                      | 6.862.328,00          |
| Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage           | 0,00                  | 889.985,59            | -889.985,59          | 0,00                  | 0,00                      | 0,00                  |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>                         | <b>0,00</b>           | <b>893.785,59</b>     | <b>-6.027.657,59</b> | <b>-5.133.872,00</b>  | <b>0,00</b>               | <b>-5.133.872,00</b>  |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2013</b>                   | <b>102.259.000,00</b> | <b>134.421.879,83</b> | <b>-4.437.224,54</b> | <b>232.243.655,29</b> | <b>10,00</b>              | <b>232.243.665,29</b> |

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

### **Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013**

#### **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 DMBilG 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 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 2013 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2013 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 2013 EUR 2.938.465,74. Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 123.114,54.

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. Insoweit 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 Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Fremdkapitalzinsen.

Aktivierbare nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Neufestlegung der Restnutzungsdauer. In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad werden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt. Die Wertansätze der D-Mark-Eröffnungsbilanz vom 1. Juli 1990 wurden entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt.

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 durch die HWG mbH bewirtschaftete Leasingbestand betrifft die der HWG KG zugeordneten Immobilien und ist nicht Bestandteil des Anlagevermögens des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft HWG mbH.

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. Derartige Einschätzungen lagen zum Bilanzstichtag für 2013 nicht vor.

Die Gebäudewerte der Objekte, die strategisch dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben abgeschrieben. Berücksichtigt werden die strategischen Planungen bis zum Jahr 2025 (Vj. 2018).

Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau entsprechend einer festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet. An Standorten ohne Verwertungsmöglichkeit als Bauland oder Wohnbaufläche in den nächsten Jahren erfolgen Abwertungen auch auf Werte, die unterhalb amtlicher Bodenrichtwerte liegen. Dies betraf im Geschäftsjahr 2013 den Stadtteil Heide-Nord.

Analog zum Vorjahr erfolgte auch im Geschäftsjahr 2013 im gesamten Portfolio – unabhängig von der Einordnung in Kern- oder Desinvestitionsbestand – ein Abgleich der bilanzierten Bodenwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Ergebnis festgestellte Abwertungsbedarfe wurden bilanziert. Sie betreffen ausschließlich den Kernbestand. Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Analog zum Ertragswertverfahren wurden sämtliche Objekte des Kernbestandes auf derartige Fälle untersucht. Festgestellte Zuschreibungserfordernisse wurden bilanziert.

Die Gesellschaft hält Freiflächen mit grundsätzlicher Bebauungsoption in ihrem Bestand, die derzeit als Stellplätze, Pachtland oder Grünfläche genutzt werden. In der strategischen Planung bis zum Jahr 2025 ist derzeit keine Neubebauung vorgesehen. Deshalb wurden für diese Flächen Abschreibungen auf nutzungsadäquate Werte vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und 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            | 817          |
| Nach dem Ertragswertverfahren              | 1.825        |
| Bodenabwertung nach Rückbau                | 211          |
| Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert | 407          |
| Bodenabwertung Freiflächen                 | 928          |
|  | <u>4.188</u> |

Zuschreibungen im Kernbestand wurden wie folgt vorgenommen:

|  | TEUR         |
|--|--------------|
| Nach dem Ertragswertverfahren  | 2.930        |
| Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/<br>Entfall bisheriger Abschreibungsgründe | 506          |
|  | <u>3.436</u> |

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. Die Bewertung erfolgt in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen vermindert um Wertberichtigungen für leer stehende oder eigengenutzte Einheiten.

Die **anderen Vorräte** betreffen Reparatur- und Heizmaterial, 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 Baumaßnahmen. Die Auflösungsgeschwindigkeit des Sonderpostens berechnet sich nach der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Wohnungen im Bestand des Mutterunternehmens HWG mbH.

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                   |                  |

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                       |
| 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.

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“ angewendet, 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. Lediglich die Modifizierung der aus dem Grundgeschäft resultierenden Zinsaufwendungen durch Derivate wird als Zinsertrag bzw. Zinsaufwand für Derivate bilanziert und ergibt saldiert den Zinsaufwand des Grundgeschäftes.

#### 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 um Forderungen aus

|  | TEUR         | Vj. TEUR     |
|--|--------------|--------------|
| einer Sanierungsvereinbarung                     | 1.764        | 1.764        |
| Grundsteuererlassen                              | 6            | 7            |
| Guthaben aus Gewerbesteuvorauszahlung            | 98           | 18           |
| einer Vereinbarung Kostenerstattung Lärmvorsorge | 99           | 0            |
|  | <u>1.967</u> | <u>1.789</u> |

Die Forderungen aus Grundsteuererlassen sind wie im Vorjahr in Höhe von TEUR 3 wertberichtigt.

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 2.848 (Vj. TEUR 2.162) aktiviert. Dabei handelt es sich im Geschäftsjahr ausschließlich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

|                              | Jahresabschluss TEUR |              | Konzernabschluss TEUR |              |
|------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                              | 31.12.2013           | Vj.          | 31.12.2013            | Vj.          |
| aus Betriebskosten           | 234                  | 361          | 234                   | 361          |
| aus Rückbauförderung         | 1.291                | 1.343        | 1.291                 | 1.343        |
| gegen das Finanzamt          | 732                  | 426          | 732                   | 426          |
| aus Tilgungszuschuss KfW CO2 | 0                    | 138          | 0                     | 138          |
| gegen den Versicherer        | 78                   | 107          | 78                    | 107          |
| gegen insolvente Firmen      | 9                    | 31           | 9                     | 31           |
| gegen VfL 96 Halle           | 25                   | 25           | 25                    | 25           |
| Vorschüsse                   | 24                   | 0            | 24                    | 0            |
| Sonstige Forderungen         | 141                  | 139          | 163                   | 155          |
| <b>Gesamt</b>                | <b>2.534</b>         | <b>2.570</b> | <b>2.556</b>          | <b>2.586</b> |

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von TEUR 30 (Vj. TEUR 38) wertberichtigt.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr. Ausnahmen sind die Forderung aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.848 - vertraglich bis 2038 – (Vj. TEUR 2.161) und die Forderung gegen den VfL 96 Halle - bezüglich eines Teilbetrages von TEUR 9 vertraglich bis 2015 – (Vj. TEUR 0).

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

|                         | 31.12.2013 TEUR | Vj. TEUR      |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| Fest- und Tagesgelder   | 1.590           | 2.962         |
| sonstige liquide Mittel | 4.688           | 11.057        |
| <b>HWG mbH gesamt</b>   | <b>6.278</b>    | <b>14.019</b> |
| HWG KG                  | 0               | 0             |
| HGWS                    | 94              | 107           |
| <b>Konzern gesamt</b>   | <b>6.372</b>    | <b>14.126</b> |

Termingelder in Höhe von TEUR 1.525 (Vj. TEUR 1.950) dienen der Besicherung von Darlehen als Alternative zur dinglichen Sicherung. Der Betrag wird jährlich mit fortschreitender Tilgung verringert. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 101 (Vj. TEUR 101) betreffen Verkaufserlöse, die bis zur endgültigen Klärung vermögensrechtlicher Angelegenheiten auf Sperrkonten liegen.

Disagio für Darlehen in Höhe von TEUR 1.127 (Vj. TEUR 1.257) werden als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung gleichmäßig aufgelöst.

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 der Muttergesellschaft ist nach einer Ausschüttung von TEUR 12.000 ein Gewinnvortrag von TEUR 2.933 (Vj. TEUR 7.038) enthalten. Der Bilanzverlust des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 12.000, einen Verlustvortrag in Höhe von TEUR -10.410 (Vj. TEUR -4.097).

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 282 (Vj. TEUR 342) aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2013 setzen sich wie folgt zusammen:

|   | Jahresabschluss TEUR |              | Konzernabschluss TEUR |              |
|---|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | 31.12.2013           | Vj.          | 31.12.2013            | Vj.          |
| Rückstellungen für ausstehende Rechnungen                   | 1.809                | 1.442        | 1.809                 | 1.442        |
| Rückstellungen für Gewährleistungen                         | 1.000                | 948          | 1.000                 | 948          |
| Rückstellungen für den Personalbereich                      | 374                  | 286          | 374                   | 286          |
| Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 148                  | 150          | 148                   | 150          |
| Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken                   | 133                  | 146          | 133                   | 146          |
| Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge                    | 42                   | 169          | 42                    | 169          |
| Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten      | 129                  | 126          | 132                   | 128          |
| Übrige sonstige Rückstellungen                              | 276                  | 233          | 290                   | 236          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>3.911</b>         | <b>3.500</b> | <b>3.928</b>          | <b>3.505</b> |

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

Die Rückstellung für Gewährleistung betrifft Sachverhalte einer früheren Baurägermaßnahme.

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 voraussichtlich 2015 anstehende Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 37.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Prozess- und Beratungskosten sowie Auskehransprüche von Verkaufserlösen.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden sowie in einem Einzelfall ergänzend durch die Verpfändung von Termingeldern besichert. Vertragliche Regelungen mit Gläubigern sind ergänzt mit Zweck- und Abtretungserklärungen.

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

Die Zinsswaps und Bankdarlehen haben jeweils per 31. Dezember 2013

- ein Nominalvolumen von TEUR 14.427 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,

- ein Nominalvolumen von TEUR 38.190 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,

- ein Nominalvolumen von TEUR 2.665 mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei 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 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 drei Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 insgesamt TEUR -15.773 (Vj. TEUR -23.158). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 526, die Aufwendungen TEUR 3.804.

## F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

|                                   | Jahresabschluss TEUR |               | Konzernabschluss TEUR |               |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                   | 31.12.2013           | Vj.           | 31.12.2013            | Vj.           |
| Hausbewirtschaftung               | 80.519               | 78.246        | 80.521                | 78.246        |
| darunter:                         |                      |               |                       |               |
| Mieterlöse                        | 55.881               | 55.043        | 55.883                | 55.043        |
| Betriebskostenumlagen             | 24.625               | 23.164        | 24.625                | 23.164        |
| Aufwendungszuschüsse              | 13                   | 39            | 13                    | 39            |
| Betreuungstätigkeit               | 20                   | 39            | 20                    | 39            |
| Andere Lieferungen und Leistungen | 4                    | 0             | 2                     | 1             |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>80.543</b>        | <b>78.285</b> | <b>80.543</b>         | <b>78.286</b> |

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

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

|  | Jahresabschluss TEUR |            | Konzernabschluss TEUR |            |
|--|----------------------|------------|-----------------------|------------|
|  | 31.12.2013           | Vj.        | 31.12.2013            | Vj.        |
| Tilgungszuschüsse  | 235                  | 459        | 235                   | 459        |
| Sonstige periodenfremde Erträge  | 127                  | 279        | 127                   | 277        |
| Auflösung von Rückstellungen   | 77                   | 131        | 77                    | 131        |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten   | 135                  | 107        | 135                   | 107        |
| Gewinn aus dem Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen) | 23                   | 1          | 23                    | 1          |
| <b>Gesamt</b>  | <b>597</b>           | <b>977</b> | <b>597</b>            | <b>975</b> |

Im Instandhaltungsaufwand sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 82 (Vj. TEUR 74) enthalten.

Der **Personalaufwand** beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 3 (Vj. TEUR 1).

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

|  | Jahresabschluss TEUR |            | Konzernabschluss TEUR |            |
|--|----------------------|------------|-----------------------|------------|
|  | 31.12.2013           | Vj.        | 31.12.2013            | Vj.        |
| Verluste aus Abgang von übrigen Gegenständen des Anlagevermögens | 226                  | 60         | 226                   | 60         |
| Sonstige periodenfremde Aufwendungen                             | 30                   | 96         | 30                    | 96         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>256</b>           | <b>156</b> | <b>256</b>            | <b>156</b> |

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 15 (Vj. TEUR 8) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 4 (Vj. TEUR 11).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

|                               | Jahresabschluss TEUR |               | Konzernabschluss TEUR |               |
|-------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                               | 31.12.2013           | Vj.           | 31.12.2013            | Vj.           |
| Zinsen für Darlehen           | 10.713               | 10.832        | 15.396                | 16.250        |
| Aufzinsung von Rückstellungen | 1                    | 4             | 1                     | 4             |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>10.714</b>        | <b>10.836</b> | <b>15.397</b>         | <b>16.254</b> |

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

|  | Jahresabschluss TEUR |               | Konzernabschluss TEUR |               |
|--|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|  | 31.12.2013           | Vj.           | 31.12.2013            | Vj.           |
| Zuschreibung auf Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten | 2.930                | 12.384        | 2.930                 | 12.384        |
| Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/Entfall bisheriger Abschreibungsgründe   | 506                  | 0             | 506                   | 0             |
| <b>Gesamt</b>  | <b>3.436</b>         | <b>12.384</b> | <b>3.436</b>          | <b>12.384</b> |

Die **außerordentlichen Aufwendungen** umfassen im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen:

|   | Jahresabschluss TEUR |               | Konzernabschluss TEUR |               |
|---|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|   | 31.12.2013           | Vj.           | 31.12.2013            | Vj.           |
| von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden   | 817                  | 1.331         | 817                   | 1.331         |
| nach dem Ertragswertverfahren einschließlich Korrekturen fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten | 1.825                | 2.359         | 1.825                 | 2.359         |
| auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau   | 211                  | 1.950         | 211                   | 1.950         |
| auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert  | 407                  | 8.983         | 407                   | 8.983         |
| Bodenabwertung Freiflächen  | 928                  | 0             | 928                   | 0             |
| von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Anlagevermögens   | 0                    | 23            | 0                     | 23            |
| Auskehr von Verkaufserlösen   | 159                  | 0             | 159                   | 0             |
| <b>Gesamt</b>   | <b>4.347</b>         | <b>14.646</b> | <b>4.347</b>          | <b>14.646</b> |

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

|  | Jahresabschluss TEUR |            | Konzernabschluss TEUR |            |
|--|----------------------|------------|-----------------------|------------|
|  | 31.12.2013           | Vj.        | 31.12.2013            | Vj.        |
| Laufende Körperschaftsteuer<br>einschl. Solidaritätszuschlag | 112                  | 123        | 112                   | 123        |
| Laufende Gewerbesteuer                                       | 342                  | 0          | 342                   | 0          |
| Steuererstattungsansprüche frühere<br>Jahre (periodenfremd)  | -203                 | 0          | -203                  | 0          |
| Ausbuchung Forderung<br>Ertragsteuern                        | 0                    | 68         | 0                     | 68         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>251</b>           | <b>191</b> | <b>251</b>            | <b>191</b> |

Auf das außerordentliche Ergebnis entfällt nach den Annahmen zur Ertragssteuerermittlung zum Bilanzstichtag ein Anteil von TEUR 180 (Vj. TEUR 143).

#### **G. Haftungsverhältnisse / Außerbilanzielle Geschäfte / Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beläuft sich auf insgesamt TEUR 1.828 (Vj. TEUR 147).

Darüber hinaus verwaltet die HWG mbH Bankguthaben für verwaltete Grundstücke ehemaliger Restitutionsbestände in Höhe von TEUR 56 (Vj. TEUR 56). Des Weiteren werden Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 505 (Vj. 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 HWG KG den Zins- und Tilgungsleistungen aus ihren Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt. Mit einer Inanspruchnahme ist derzeit nicht zu rechnen. Nach derzeitiger Kalkulation sind die Darlehen der HWG KG zum Ende der Laufzeit des Vertrages im Jahr 2038 vollständig getilgt.

Zum Bilanzstichtag waren Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 9.441 (Vj. TEUR 16.415) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert. Die Mittelabrufe mit nachfolgenden Zins- und Tilgungsleistungen sind für 2014 vorgesehen.

Darüber hinaus wurden außerbilanzielle Geschäfte weder bei der HWG mbH noch im Konzern getätigt.

#### **H. Sonstige Angaben**

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

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer** (nach § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2013 TEUR 77. Davon entfallen TEUR 10 auf Tochterunternehmen. Steuerberatungsleistungen sowie sonstige Beratungsleistungen wurden durch den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2013 nicht erbracht.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2013 wurde eine Rückstellung gebildet.

**Geschäftsführer** der HWG mbH ist Dr. Heinrich Wahlen, Borsdorf. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein. Hinsichtlich der Angaben zu den **Bezügen der Geschäftsführung** nach § 285 Nr. 9a HGB macht die Gesellschaft von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

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

|  |  |
|--|--|
| Oberbürgermeister<br>Dr. Bernd Wiegand<br>Aufsichtsratsvorsitzender          | Oberbürgermeister<br>der Stadt Halle (Saale)                       |
| Gertrud Ewert<br>Stadträtin  | Verlagskauffrau  |
| Ute Haupt<br>Stadträtin  | Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke<br>im Halleschen Stadtrat |
| Dr. Bodo Meerheim<br>Stadtrat  | Geschäftsführer der SKV KITA gGmbH,<br>Halle (Saale)               |
| Frank Sänger<br>Stadtrat   | Finanzökonom   |
| Michael Sprung<br>Stadtrat   | Diplomingenieur  |
| Manfred Sommer<br>Stadtrat   | Freiberuflicher Architekt  |
| Beate Fleischer<br>Stadträtin  | Selbständige Kauffrau<br>(seit 08.02.2013)                         |
| Dirk David<br>Arbeitnehmersvertreter   | Teamleiter Regiebetrieb  |
| Melanie Fritz<br>Arbeitnehmersvertreterin                                    | Teamleiterin Finanzen  |
| Uwe Rothe<br>Arbeitnehmersvertreter  | Techniker  |
| Peter Zojesky<br>Arbeitnehmersvertreter<br>Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender | Betriebsratsvorsitzender   |

Die **Sitzungsgelder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 23 (Vj. TEUR 25).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Die **Sitzungsgelder des Seniorenbeirates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 1 (Vj. TEUR 2).

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

|                    | <b>2013</b> | <b>Vj.</b> |
|--------------------|-------------|------------|
| Wohnungsverwaltung | 114         | 113        |
| Hauptverwaltung    | 72          | 70         |
| Regiebetrieb       | 46          | 41         |
| Geschäftsführung   | 1           | 1          |
|                    | <hr/>       | <hr/>      |
|                    | 233         | 225        |
| Auszubildende      | 6           | 7          |
|                    | <hr/>       | <hr/>      |
|                    | 239         | 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 2012 der HWG mbH erfolgte am 24. März 2014 im elektronischen Bundesanzeiger.

## **I. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2013 in Höhe von EUR 889.985,59 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2012 wurde nach Ausschüttung von Gewinnen für die Jahre 2011 und 2012 in Gesamthöhe von EUR 12.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 2.932.576,48 auf das Geschäftsjahr 2013 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2013 beträgt damit für die HWG mbH EUR 10.942.446,74.

Halle (Saale), 6. Mai 2014

Dr. Heinrich Wahlen  
Geschäftsführer



Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)  
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2013

|   | 01.01.2013     |               | Zugänge     |              | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                | 31.12.2013     |               | 01.01.2013   |              | Zugänge      |               | Kumulierte Abschreibungen |                | 31.12.2013     |                | Buchwerte      |     |
|---|----------------|---------------|-------------|--------------|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----|
|   | EUR            | EUR           | EUR         | EUR          | EUR                                  | EUR            | EUR            | EUR           | EUR          | EUR          | EUR          | EUR           | EUR                       | EUR            | EUR            | EUR            | EUR            | EUR |
| <b>I. Immaterialgüter</b>                                     |                |               |             |              |                                      |                |                |               |              |              |              |               |                           |                |                |                |                |     |
| 1. Immaterialgüter  | 587.678,49     | 90.021,27     | 0,00        | 18.811,64    | 0,00                                 | 658.888,12     | 503.242,49     | 68.244,29     | 0,00         | 16.272,66    | 0,00         | 2.965.846,05  | 2.965.753,89              | -1.549.942,88  | 289.906.989,03 | 552.109.446,34 | 531.636.766,73 |     |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                |               |             |              |                                      |                |                |               |              |              |              |               |                           |                |                |                |                |     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten   | 815.998.602,76 | 30.107.890,90 | -354.198,06 | 2.937.233,52 | -788.846,71                          | 842.046.415,37 | 284.382.016,03 | 9.915.051,45  | 3.422.063,61 | 2.965.846,05 | 2.965.753,89 | -1.549.942,88 | 289.906.989,03            | 552.109.446,34 | 531.636.766,73 |                |                |     |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbau | 23.641.122,87  | 3.769.077,72  | 0,00        | 0,00         | 3.203,40                             | 26.412.703,99  | 4.218.231,92   | 637.663,29    | 13.319,56    | 0,00         | 310.894,03   | 0,00          | 5.153.279,88              | 21.269.424,31  | 18.422.760,95  |                |                |     |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten      | 4.947.917,36   | 18.885,00     | 0,00        | 71.890,56    | 2.435.400,35                         | 12.330.983,15  | 7.719.015,30   | 170,00        | 67.647,59    | 908.769,37   | 908.769,37   | 1.549.942,88  | 10.169.579,66             | 2.169.613,49   | 2.188.902,06   |                |                |     |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         | 2.869.570,38   | 263.019,64    | 0,00        | 354.854,53   | 0,00                                 | 2.777.738,44   | 2.083.337,79   | 198.208,22    | 0,00         | 315.426,30   | 0,00         | 1.965.309,81  | 811.428,63                | 786.051,64     |                |                |                |     |
| 5. Bauverträge  | 35.320,02      | 10.534,90     | 0,00        | 25.815,62    | -17.483,30                           | 2.555,00       | 0,00           | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 0,00                      | 2.655,00       | 35.320,02      |                |                |     |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                  | 1.717.695,28   | 484.288,67    | 0,00        | 81,50        | -1.652.463,74                        | 549.938,71     | 0,00           | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 0,00                      | 549.938,71     | 1.717.695,28   |                |                |     |
|   | 853.210.437,62 | 34.632.990,83 | -354.198,06 | 3.389.685,73 | 0,00                                 | 884.119.544,65 | 298.442.891,04 | 10.750.922,96 | 3.435.503,17 | 2.749.919,84 | 4.188.147,19 | 0,00          | 307.196.638,18            | 576.933.006,47 | 554.767.546,58 |                |                |     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                     |                |               |             |              |                                      |                |                |               |              |              |              |               |                           |                |                |                |                |     |
| 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          | 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          | 0,00                      | 0,00           | 250,00         | 250,00         |                |     |
|   | 853.788.366,11 | 34.743.012,10 | -354.198,06 | 3.408.497,37 | 0,00                                 | 884.778.692,77 | 298.946.133,53 | 10.819.167,25 | 3.435.503,17 | 2.766.192,50 | 4.188.147,19 | 0,00          | 307.751.752,30            | 577.028.930,47 | 554.862.292,58 |                |                |     |

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013**  
**Jahresabschluss**

|  | 31.12.2013           |                                   |                        | gesamt<br>EUR  | 31.12.2012     |                |
|--|----------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|
|  | bis<br>1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit                      |                        |                | gesamt<br>TEUR | gesamt<br>TEUR |
|  |                      | zwischen<br>1 und 5 Jahren<br>EUR | über<br>5 Jahre<br>EUR |                |                |                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*       | 13.621.707,29        | 52.810.645,85                     | 198.212.436,52         | 264.644.789,66 | 12.309         | 244.213        |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                               | 25.669.753,42        | 0,00                              | 0,00                   | 25.669.753,42  | 25.513         | 25.513         |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 1.634.277,14         | 22.339,51                         | 0,00                   | 1.656.616,65   | 1.510          | 1.566          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit           | 15.136,56            | 0,00                              | 0,00                   | 15.136,56      | 27             | 27             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 3.161.781,45         | 201.651,90                        | 3.919,15               | 3.367.352,50   | 1.578          | 1.900          |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00                 | 0,00                              | 0,00                   | 0,00           | 13             | 13             |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 285.510,17           | 120.181,40                        | 0,00                   | 405.691,57     | 296            | 412            |
| - davon aus Steuern                                    | 34.940,18            | 0,00                              | 0,00                   | 34.940,18      | 60             | 60             |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | 1.076,50             | 0,00                              | 0,00                   | 1.076,50       | 0              | 0              |

\* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.  
Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.525.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändet.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)  
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

|   | 31.12.2013           |   |                        | gesamt<br>EUR  | 31.12.2012                              |                |
|---|----------------------|---|------------------------|----------------|---|----------------|
|   | bis<br>1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren<br>EUR | über<br>5 Jahre<br>EUR |                | Restlauf-<br>zeit bis<br>1 Jahr<br>TEUR | gesamt<br>TEUR |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*    | 15.949.513,17        | 110.559.487,66                                    | 208.800.900,12         | 335.309.900,95 | 14,357                                  | 316,926        |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                            | 25.669.753,42        | 0,00  | 0,00                   | 25.669.753,42  | 25,513                                  | 25,513         |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 1.634.277,14         | 22.339,51   | 0,00                   | 1.656.616,65   | 1,510                                   | 1,566          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit        | 15.136,56            | 0,00  | 0,00                   | 15.136,56      | 27                                      | 27             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.220.496,74         | 201.651,90  | 3.919,15               | 3.426.067,79   | 1,723                                   | 2,045          |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin     | 0,00                 | 0,00  | 0,00                   | 0,00           | 13                                      | 13             |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 292.634,89           | 120.181,40  | 0,00                   | 412.816,29     | 298                                     | 414            |
| - davon aus Steuern                                 | 34.940,16            | 0,00  | 0,00                   | 34.940,16      | 60                                      | 60             |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit           | 1.076,50             | 0,00  | 0,00                   | 1.076,50       | 0                                       | 0              |

\* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.  
Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.525.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändet.

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013**

---

**1. Konsolidierungskreis**

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

# **Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013**

## **1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns**

### **1.1 Unternehmensstrategien und -ziele**

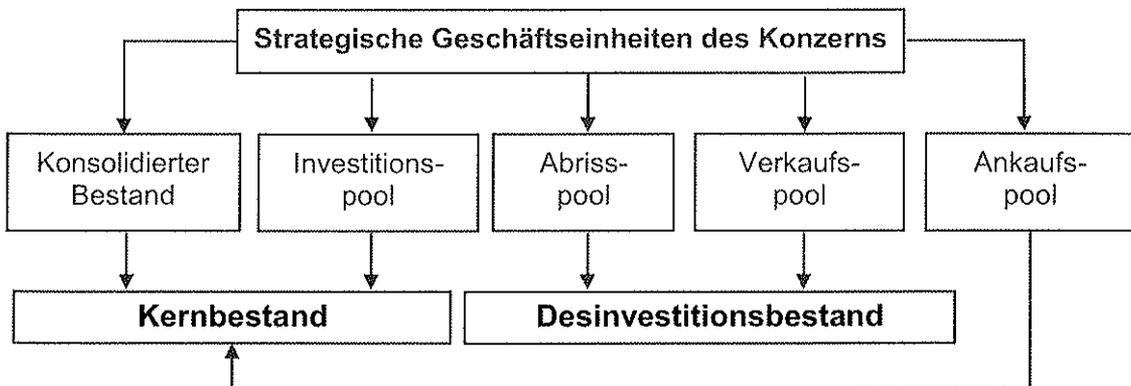
Die Basis für das unternehmerische Handeln der Gesellschaft, welche ihr Tätigkeitsfeld auf dem regionalen Immobilienmarkt in Halle (Saale) hat, ist der Gesellschaftsvertrag. Darin ist der Gegenstand / der Zweck der Gesellschaft festgehalten. Er besteht vorrangig in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Demnach orientiert sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft nicht ausschließlich an Renditeerwartungen. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet jedoch die Voraussetzung für soziales, ökologisches und städtebauliches Engagement. Insbesondere im Bereich Stadtumbau und Stadtentwicklung arbeitet die Gesellschaft eng mit der Stadt Halle, dem alleinigen Gesellschafter, zusammen. Neben der Übernahme von Aufgaben des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur ist die Gesellschaft auch auf die Erwirtschaftung einer angemessenen Rendite für den Gesellschafter ausgerichtet.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gesellschaft Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, welches unter Berücksichtigung von ökonomischen, gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten entwickelt und bewirtschaftet werden muss.

Zur Berücksichtigung von wirtschaftlichen und sozialen Komponenten bedarf es eines ausgewogenen Portfolios, welches Immobilien mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten beinhaltet. Durch eine Quersubventionierung zwischen Wohnungen im Hochpreissegment und im Niedrigpreissegment kann dauerhaft die Versorgung unterschiedlich zahlungskräftiger Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden.

Zur Weiterentwicklung des Portfolios und der jeweiligen strategischen Bestandsausrichtung wird dieses in Kernbestand und Desinvestitionsbestand gegliedert. Die Bestandszuordnung wird aufgrund aktueller Marktkennntnisse, Rahmenbedingungen und strategischer Planungsszenarien laufend überprüft und angepasst.



Bei Immobilien handelt es sich um langlebige Wirtschaftsgüter. Investitionen sind auf einen entsprechend langen Zeithorizont angelegt und finanziert. Sämtliche Überlegungen und Handlungen zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände erfolgen deshalb mit Augenmaß und Weitblick, damit nachhaltig attraktive Wohnungen geschaffen werden.

Dabei stehen die Bedürfnisse der Mieter im Mittelpunkt. Um sicherzustellen, dass bereits in der Planungsphase Bewirtschaftungs- und Nutzerbelange in den Fokus rücken, arbeiten zur Vorbereitung von Investitionsmaßnahmen alle vom Prozess betroffenen Unternehmensbereiche in Form einer Projektorganisation zusammen. In diesem Rahmen werden alle Kräfte mit dem Ziel einer zielgruppenspezifischen Bestandsentwicklung gebündelt.

Die Attraktivität der eigenen Wohnung ist jedoch nur ein Baustein für die Zufriedenheit der Mieter. Die Bedürfnisse der Mieter gehen zunehmend über die eigentliche Wohnungsanmietung hinaus. Ein gepflegtes Wohnumfeld mit guten Nachbarschaften, eine hohe Servicequalität sowie Angebote zu weiteren Dienstleistungen gehören ebenfalls dazu. Ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement wird deshalb ein wesentlicher Bestandteil bei der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells sein. Die Bestandsentwicklung erfolgt bereits jetzt auf Quartiersebene.

Zur Umsetzung der strategischen Zielsetzungen benötigt die Gesellschaft auch zukünftig qualifiziertes Personal. Der Beschäftigungsmarkt, insbesondere in Bezug auf Fachkräfte, ist verstärkt angespannt. Die Umsetzung des qualifizierten Personalentwicklungskonzeptes sowie die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind deshalb weitere bedeutende Unternehmensziele.

## 1.2 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 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                       | HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH | 99,9%   | EUR 9.990       |
| Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH | HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH | 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. Die Geschäftsführer sind nicht bei der HGWS angestellt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 moderater gewachsen als in den Jahren zuvor. Die insgesamt schwache Weltkonjunktur sowie die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern haben insbesondere den Außenhandel belastet. Getragen von den privaten und staatlichen Binnenkonsumausgaben stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) deshalb nur leicht um 0,4%. Damit ist es das schwächste Wirtschaftswachstum seit dem Rezessionsjahr 2009.

Ungeachtet dessen nimmt die Zahl der Erwerbstätigen weiter zu. Im Jahr 2013 hatten nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ca. 41,8 Millionen Erwerbstätige und somit rund 0,6% mehr als im Vorjahr einen Arbeitsplatz in Deutschland. Die Zahl der Erwerbstätigen befindet sich damit auf einem neuen Höchststand.

Darüber hinaus hat sich der Arbeitsmarkt im gesamtwirtschaftlichen Umfeld nur wenig verändert, zeigt sich aber weiterhin robust. Die Arbeitslosenquote ist nur geringfügig von 6,8% auf 6,9% gestiegen und befindet sich damit weiterhin auf dem nahezu niedrigsten Stand seit 1991.

Trotz der Zunahme der Erwerbstätigen hat sich die positive Entwicklung der real verfügbaren Einkommen aus den Vorjahren in 2013 nicht fortgesetzt. Der Anstieg der Nominallöhne fiel deutlich geringer aus und wurde durch die Preisentwicklung mehr als aufgehoben, obwohl sich die Verbraucherpreise im Jahr 2013 mit einem Anstieg um 1,5% (Vj. 2,0%) moderater entwickelten. Seit dem Jahr 2009 ist dies mit 0,2% der erste Rückgang der Reallöhne.

Ein Grund für den Rückgang dieser Teuerungsrate ist in der Entwicklung der Energiepreise zu finden. Diese gehörten im Jahr 2013 mit Preiserhöhungen von durchschnittlich 1,4% nicht mehr zu den preistreibenden Faktoren. Hier standen im abgelaufenen Geschäftsjahr die Nahrungsmittel mit einem Preisanstieg von 4,4% im Vordergrund.

Dennoch haben sich die Energiepreise sehr differenziert entwickelt. So gewann der Preisanstieg beim Strom mit 11,9% deutlich an Dynamik (u. a. wegen der EEG-Umlage), während die Preise für leichtes Heizöl nach dem deutlichen Aufwuchs im Vorjahr wieder stark gefallen sind.

Dies zeigt, dass der Energiemarkt teilweise erheblichen Schwankungen unterliegt. Die weitere Entwicklung ist im Wesentlichen vom Verbrauch bzw. von der Nachfrage geprägt. Im Hinblick auf die aktuell schwache Weltkonjunktur kann deshalb aus diesem geringeren Preisanstieg keine Trendänderung abgeleitet werden. 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 weiterhin eine zentrale Aufgabe der Immobilienwirtschaft bleiben.

Die Wohn- und Wohnnebenkosten spielen für die privaten Haushalte eine besondere Rolle, immerhin machen diese bei deren Ausgaben im Durchschnitt den größten Anteil aus. Dieser Teilindex des Verbraucherpreisindex erhöhte sich in 2013 um 2,0% (Vj. 2,3%).

Dabei fiel der Anstieg der Nettokaltmieten mit 1,3% erneut deutlich niedriger aus als bei den Wohnnebenkosten (Haushaltsenergie 4,1%) und lag wiederholt unter dem Verbraucherpreisindex. Die Spanne zwischen den Wohn- und Wohnnebenkostensteigerungen hat sich demnach verringert, führt aber weiterhin dazu, dass die Wohnnebenkosten immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist im Jahr 2013 insgesamt mit einem Plus von 0,9% überdurchschnittlich angestiegen. Beim Baugeschäft sank diese dem entgegen deutlich um 1,2%. Dennoch zeigt das Teilmarktsegment Wohnungsbau mit einem Zuwachs von 0,3% im vierten Jahr in Folge einen positiven Trend. Das historisch niedrige Zinsniveau sowie die expansive Geldpolitik der EZB tragen hierzu bei.

Auch der Wohnungsneubau profitiert von dieser Situation. Immobilien werden weitgehend als sichere und werthaltige Kapitalanlage gesehen. Allerdings beschränkt sich diese Entwicklung eher auf die Wachstumsregionen.

Positiven Einfluss auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat auch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung. Zu Beginn des Jahres 2013 lebten unter Berücksichtigung des Zensus 2011 in Deutschland gut 80,5 Mio. Personen. Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes hat die Bevölkerung bis zum Jahresende auf knapp 80,8 Mio. Personen zugenommen. Die Bevölkerung ist damit zum dritten Mal in Folge, insbesondere durch Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, gewachsen.

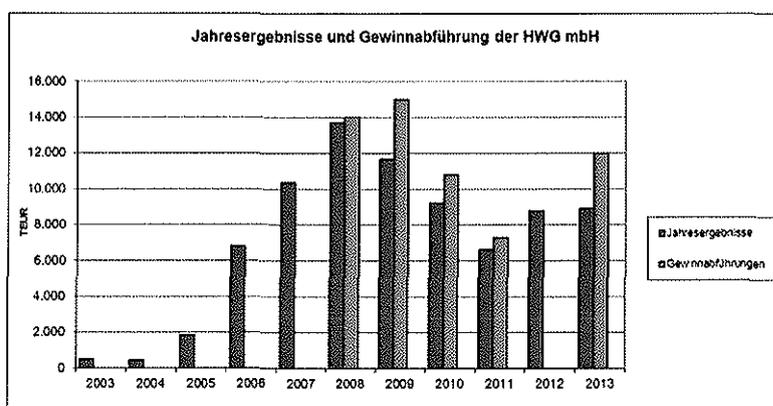
In der Stadt Halle konnte im vierten Jahr in Folge ein Einwohnerzuwachs verzeichnet werden. Dieser ist allerdings geringer ausgefallen als in den Jahren davor. Von diesem Zuwachs profitiert erneut die Bevölkerungsgruppe der bis Achtzehnjährigen. Die Altersgruppe zwischen achtzehn und dreißig Jahren muss hingegen deutliche Verluste hinnehmen.

Die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in Halle verläuft derzeit positiver als bisher prognostiziert. Hauptursachen sind die Bildungszuwanderung und die rückläufige Suburbanisierung. Großstädte sind dadurch von der demografischen Entwicklung weniger stark betroffen als ländliche Gebiete. Aufgrund einer begrenzten Bildungszuwanderung und eines konstanten Geburtendefizits ist zukünftig wieder mit negativeren Entwicklungen zu rechnen.

## 2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Die HWG mbH hat sich in den letzten Jahren im Hinblick auf ihre Vermögens- und Ertragslage positiv entwickelt.

Dies zeigen die seit elf Jahren in Folge positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme. In 2013 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.900 (Vj. TEUR 8.772)



Seit 2008 führt die HWG mbH ihre Gewinne im Wesentlichen als Vollausschüttung an ihren alleinigen Gesellschafter, die Stadt Halle (Saale), ab. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 wurden an den Gesellschafter insgesamt 59,1 Mio. EUR ausgeschüttet.

Der 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.

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Halle hat sich insgesamt verbessert. Dennoch stehen in der Stadt immer noch ca. fünfzehntausend Wohnungen leer. Dies entspricht im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand einem Leerstand von ca. 11%. Eine Normalisierung des Wohnungsmarktes ist deshalb noch nicht eingetreten. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Halle ist bis auf wenige Teilsegmente weiterhin von einem

Mietermarkt geprägt. Der Konkurrenzdruck und der Verteilungswettbewerb um den vorhandenen Mieterbestand sind weiterhin groß.

Die Gesellschaft muss sich deshalb ständig mit der Frage beschäftigen, wie die Wohnwünsche der Mieter in den kommenden Jahren bis Jahrzehnten aussehen. Die Wohnwünsche werden aufgrund der Marktsituation anspruchsvoller und vielfältiger. Hier gilt es, sich auf die zukünftigen Anforderungen der Mieter an die Wohnung und deren Ausstattung, das Wohnumfeld und die zusätzlichen Serviceleistungen einzustellen und vorzubereiten. Die demografische Entwicklung und Fragen des Klimawandels und der Nachhaltigkeit werden wichtige Bestandteile dieser Herausforderung sein.

Ein allgemein gültiges Konzept hierfür gibt es nicht. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle differiert. Während in Teilen der Großwohnsiedlungen, aber auch in innenstadtfernen anderen Stadtvierteln, die Bevölkerungsverluste anhalten, profitieren die innenstadtnahen Quartiere von einer positiven Wanderungsbilanz. Aber auch die Altersstruktur weist in Abhängigkeit von der Lage der Stadtteile innerhalb der Stadt Halle deutliche Unterschiede aus. In zentralen und belebten Stadtteilen leben eher die jüngeren Generationen. In ruhigen Stadtteilen mit großem Grünanteil sind eher die älteren Bevölkerungsgruppen anzutreffen.

In den innenstadtnahen, von positiver Bevölkerungsentwicklung geprägten Stadtteilen hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen, aber auch für die nächsten Jahre ihren Investitionsschwerpunkt gesetzt. Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von dieser Entwicklung. Die Lagevorteile ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition.

Darüber hinaus werden von der Gesellschaft aber auch Investitionen außerhalb des Investitionsschwerpunktes durchgeführt. Diese dienen vorrangig der Erfüllung des Gesellschaftsauftrages, der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Durch eine derartige Investitionsstrategie mit Investitionen in unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten kann eine Quersubventionierung zwischen den unterschiedlich zahlungskräftigen Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden.

Durch Zukäufe in den innenstadtnahen Wohngebieten und im Stadtkern wurde das Portfolio der Gesellschaft weiter qualifiziert und die Marktposition verbessert. Im Vordergrund stand dabei die Quartiersentwicklung. Durch die Übernahme eines weiteren Verwaltungsgebäudes, welches teilweise vom Gesellschafter angemietet wurde, konnte das Portfolio zudem weiter diversifiziert werden. Mit der geplanten Neubautätigkeit am Riebeckplatz werden die gleichen Ziele verfolgt.

### **2.3 Geschäftsverlauf**

Erwartungsgemäß hat sich der Geschäftsverlauf der HWG mbH und des Konzerns positiv entwickelt. In der Hausbewirtschaftung wurden die wichtigsten wirtschaftlichen Leistungsziele erreicht. Das Jahresbauprogramm wurde in geplantem Umfang realisiert.

Die erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre konnte damit fortgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2013 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss liegt jeweils deutlich über der Planung.

Durch gezielten Leerstandsabbau und die Investitionstätigkeit sind die Umsatzerlöse unter anderem stärker angestiegen als geplant. Durch diese Maßnahmen ist insbesondere die Erlösschmälerung aus Leerstand und nicht umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten deutlich geringer ausgefallen.

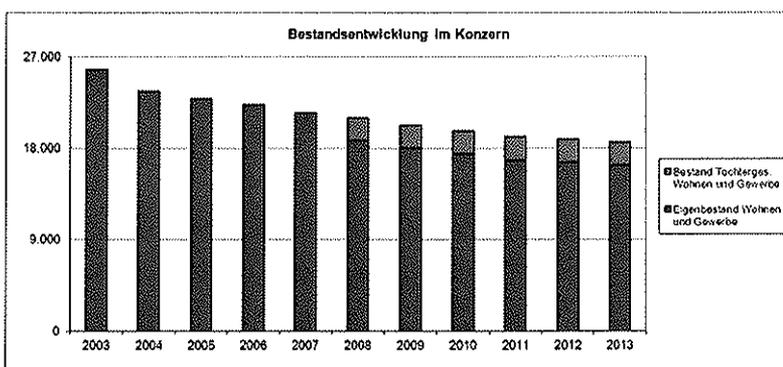
Periodenverschiebungen bei Desinvestitionsmaßnahmen, die Senkung von Sachkosten des Betriebs und des Unternehmens sowie geringere planmäßige Abschreibungen haben ebenfalls zu Planabweichungen mit in der Summe positiven Effekten geführt.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit wurde unabhängig davon entsprechend der Prognose der Vorperiode durch Gewinnausschüttungen bestimmt. Abweichend von der Planung leistete die Gesellschaft aus Gewinnen der Vorjahre an den Gesellschafter Ausschüttungen in Höhe von 12 Mio. Euro.

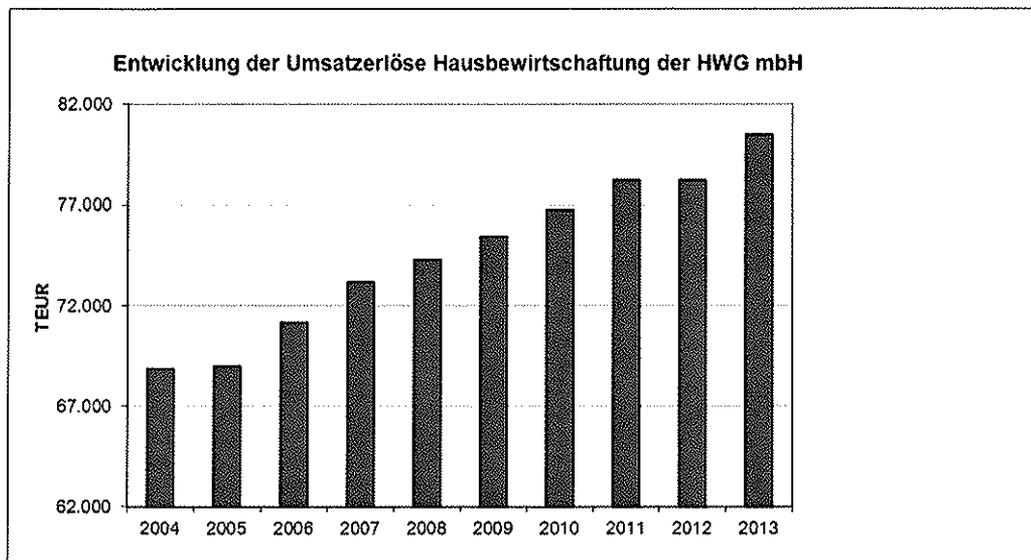
Diese Mehrausgaben mussten kompensiert werden. Um den Entwicklungsprozess der Gesellschaft nicht weiter zu bremsen, wurden jedoch nur Maßnahmen eingeleitet, welche den leistungswirtschaftlichen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen bzw. diese nur geringfügig beeinflussen. Die Investitionstätigkeit wurde deshalb planmäßig fortgesetzt. Verkäufe aus dem Desinvestitionsbestand wurden hingegen vorgezogen. Die daraus resultierenden Erlöse fließen der Gesellschaft im Jahr 2014 zu.

### 2.3.1 Hausbewirtschaftung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete eigene Bestand und Leasingbestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Rückbau, Verkäufe und Sanierungen um weitere 308 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2013 verfügt der Konzern über 18.246 Wohneinheiten (Vj. 18.563) und 308 Gewerbeeinheiten (Vj. 299).



Die Umsatzerlöse entfallen fast vollständig auf die Hausbewirtschaftung. Sie entwickeln sich seit Jahren trotz abnehmender Bestände mit steigender Tendenz. Im Jahr 2013 nahmen diese mit TEUR 2.272 bzw. 2,9% überdurchschnittlich zu. Der wesentliche Teil entfiel dabei auf die Umsätze aus Betriebskosten. Diese sind aufgrund des harten Winters 2012 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.460 bzw. 6,3 % angestiegen. Aber auch die Umsatzerlöse aus Mieten entwickelten sich mit einem Zuwachs von TEUR 837 bzw. 1,5% beachtlich.



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, nicht nur die Potentiale des Portfolios zu nutzen. Die Mieterzufriedenheit ist ebenso eine elementare Grundlage für das Erreichen der wirtschaftlichen Zielstellungen. Dazu bedarf es einer starken Dienstleistungsorganisation mit höchster Serviceorientierung.

Durch Strukturveränderungen und Personalqualifikationen hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren in dieser Hinsicht stetig zu einem zukunftsorientierten und modernen Dienstleistungsunternehmen weiterentwickelt. Und dabei sind es nicht nur die kompetenten Wohnungsverwalter im Hauptsitz und in den Mieterläden, welche den Servicegedanken umsetzen. Auch die eigenen Hausmeister, welche für die persönliche Betreuung vor Ort verantwortlich sind, und die eigenen Handwerker des Regiebetriebes, welche schnell und unkompliziert notwendige Reparaturen in den Wohnungen der Mieter durchführen, leisten hierzu einen wichtigen Beitrag. Sozialbetreuer helfen in schwierigen Lebenslagen.

Der Erfolg zeigt sich nicht nur in den wirtschaftlichen Kennzahlen. Die Zielerreichung wird auch mittels Imageanalysen oder Mieterbefragungen überprüft. Zu Beginn des Jahres 2014 wird nach 2012 erneut eine Imageanalyse durchgeführt. Das weitere Handeln wird die Gesellschaft an den Ergebnissen und somit den Interessen und Werten der Mieter ausrichten.

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit sowie zur Neukundengewinnung und damit auch zur Sicherung der Marktposition der Gesellschaft ist weiterhin eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios durch Modernisierung und Sanierung von Beständen erforderlich. Diese Investitionstätigkeit bildet eine wesentliche Grundlage für die Stabilisierung der Hausbewirtschaftung (Kerngeschäft). Sie ist gleichzeitig eine grundlegende Voraussetzung für ein nachhaltiges Geschäftsmodell, mit dem nicht nur die heutigen, sondern auch die zukünftigen Erträge gesichert werden können.

Die Investitionstätigkeit wird dabei weiterhin von der demografischen Entwicklung geprägt. Die Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum gewinnt aufgrund des Alterungsprozesses in der Bevölkerung immer mehr an Bedeutung. Die positive Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in Halle sowie der vorhandene Mietermarkt führen zudem zu höheren Qualitätsansprüchen der Mieter. Individuelle Wohnkonzepte werden deshalb zukünftig eine zunehmende Rolle spielen. Dem entgegen ist im regionalen Tätigkeitsfeld der Gesellschaft die Zahl der Leistungsempfänger trotz Rückgangs hoch. Somit wird die sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ebenfalls einen hohen Stellenwert behalten.

Unabhängig von den Anspruchsveränderungen bei den Mietern wird zur Begrenzung der Mietnebenkosten auch eine stetige Verstärkung der Maßnahmen zur Begrenzung der Energiekosten unumgänglich sein. Die im Durchschnitt moderate Entwicklung der Energiepreise im abgelaufenen Geschäftsjahr ist eher auf die schwache Weltkonjunktur zurückzuführen. Mit Sanierungsmaßnahmen, die auch Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und technischer Anlagen beinhalten, sowie der energetischen Ertüchtigung von Plattenbaubeständen wird die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren der Kostenentwicklung gegensteuern.

Der Gebäudebestand im Konzern setzte sich zum Stichtag zu 72% (Vj. 73%) aus industriell und zu 28% (Vj. 27%) aus konventionell gefertigten Objekten zusammen. Durch Ankäufe und Rückbaumaßnahmen konnte diese Strukturveränderung erreicht werden.

Der Anteil der sanierten und teilsanierten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 5 Prozentpunkte auf 73% (Vj. 68%) erhöht. Die Gesellschaft hat gegenüber den Vorjahren deutlich mehr in den eigenen Bestand investiert.

Sanierte Bestände sind unverändert marktgängig und nachgefragt. Die im Jahresbauprogramm 2013 fertig gestellten und während der Sanierung leer stehenden Investitionsobjekte sind nach ihrer Fertigstellung fast ausnahmslos vollständig vermietet. Dabei wurden die geplanten Miethöhen überwiegend übertroffen.

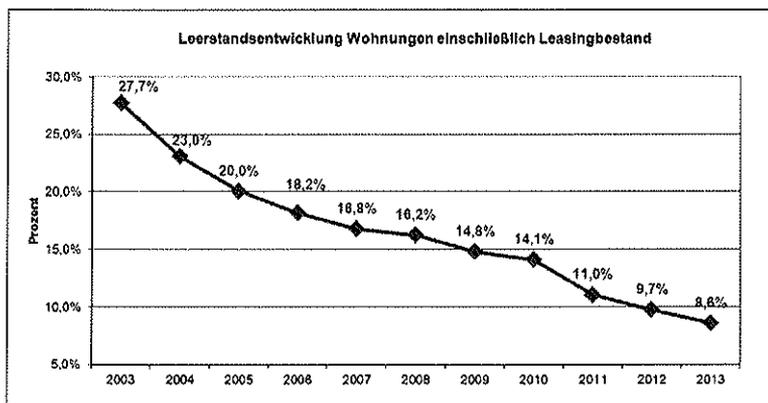
Im sanierten Bestand wird auch für die Zukunft von einer stabilen Marktposition und nur geringem, ausschließlich fluktuationsbedingtem Leerstand ausgegangen.

Das Verhältnis zwischen der Anzahl neu begründeter Mietverhältnisse und der Anzahl beendeter Mietverhältnisse wird mit der Anschlussvermietungsquote wiedergegeben. Diese lag im Jahr 2013 mit 97% (Vj. 102%) unter dem Vorjahreswert. Ein Grund hierfür ist in der nicht geplanten hohen Fluktuation durch mieterseitig gekündigte Mietverhältnisse bei Sanierungsmaßnahmen, welche im bewohnten Zustand durchgeführt werden sollten, zu finden. Dadurch entstehende Leerstände wurden in Anbetracht der anstehenden Investitionen dem Markt nicht zur Vermietung zugeführt.

Der daraus resultierende Leerstandsanstieg konnte durch die Schließung von Wirtschaftseinheiten für konkret im Jahr 2014 anstehende Rückbaumaßnahmen, durch den Verkauf von teilweise leer stehenden Objekten und den Ankauf einer voll vermieteten Immobilie mehr als kompensiert werden. Somit wurde wiederholt ein erheblicher Leerstandsabbau erreicht. Die Leerstandsquote liegt mit 8,6% (Vj. 9,7%) weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt in der Stadt Halle. Von den leer stehenden Wohnungen steht ca. ein Viertel nicht für eine Vermietung zur Verfügung. Diese Wohnungen sind für den Rückbau bzw. geplante Investitionen vorgesehen.

Die Fluktuationsrate im Berichtszeitraum liegt mit 14,2% in etwa auf Vorjahresniveau (Vj. 14%).

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung lag im Berichtsjahr bei 8,5% (Vj. 9,1%).



Neben den vorgenannten mieterseitigen Kündigungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr mehr als 270 Mietverhältnisse zur Vorbereitung und Steuerung von Investitions- und Abrissmaßnahmen gezielt beendet. Ein Großteil der Mieter ist nach dem Umzug jedoch in den Beständen der Gesellschaft verblieben.

Die Gesellschaft plant einen weiteren Leerstandsabbau. Hierfür sind auch für 2014 und die Folgejahre zielgruppengerechte Investitionen und der Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Immobilien sowie gezielte Vermietungsstrategien als Leerstand senkende Maßnahmen vorgesehen.

Die Sollmieten haben sich positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Berichtsjahr 4,72 Euro/m<sup>2</sup> (Vj. 4,66 Euro/m<sup>2</sup>). Damit wurde die seit Jahren kontinuierlich steigende Tendenz fortgeführt. Hier zeigen sich die Effekte der Produktverbesserung und der Portfoliobereinigung, aber auch die konsequente Orientierung an positiven Teilmarktentwicklungen.



## 2.3.2 Stadtumbau und Stadtentwicklung

### *Bauinvestitionen*

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2013 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 30.450 (Vj. TEUR 16.405) realisiert. Damit wurde im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder deutlich mehr investiert.

Diese Bautätigkeit umfasste die Sanierung von ca. 600 Wohnungen in unterschiedlichsten Quartieren und Lagen in der Stadt Halle. Hierzu gehörten Projekte in der Altstadt, in der Südlichen Innenstadt, im Stadtteil Freimfelde/Kanenaer Weg, im Paulusviertel, im Landrain, in der Südstadt und in Heide-Nord. Die Umsetzung der Projekte erfolgte überwiegend im unbewohnten Zustand.

Der Schwerpunkt lag dabei in der Komplettsanierung von Altbauten. Die vollständige Modernisierung von Plattenbauten und Blockbauten sowie die energetische Ertüchtigung von Plattenbaubeständen waren ebenfalls Bestandteil des umfangreichen Investitionsprogrammes im Jahr 2013.

Ökologische Aspekte finden neben den bereits üblichen Maßnahmen zur Wärmedämmung zunehmend Berücksichtigung bei der Aufwertung der Bestände der Gesellschaft. So wurden im Jahr 2013 bei mehreren Projekten Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien in Form von Heizungs- und Solaranlagen installiert.

Besonders erwähnenswert ist die Fertigstellung des Quartiers Delitzscher Straße / Freimfelder Straße. Dieses Quartier befindet sich an einem städtebaulich bedeutenden Standort, einem der „Eingangstore“ der Stadt. Die Stadt Halle hat in diesem Bereich in den letzten Jahren erhebliche Investitionen in die Infrastruktur getätigt. Dennoch gehörte der Stadtteil aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, des Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus sowie des Images zu einem der benachteiligten Stadtteile.

Neben einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils und einer Quartiersrevitalisierung bestand der Schwerpunkt dieser Investitionsmaßnahme darin, die Lebensbedingungen für Familien mit Kindern und ältere Menschen attraktiver zu gestalten. Im Ergebnis entstand in diesem Quartier ein Angebot an komfortablen, generationsübergreifenden Wohnungen, die familien- und altengerechtes Wohnen zu günstigen Mieten ermöglichen. Die Wohnungen waren bereits kurz nach Fertigstellung vermietet.

Die Gesellschaft hat damit nach dem Medizinerviertel zum zweiten Mal eine Initiativinvestition in einem benachteiligten Stadtteil getätigt. Die Ergebnisse sprechen für das Knowhow der Gesellschaft zur erfolgreichen Umsetzung von Stadtumbau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen.

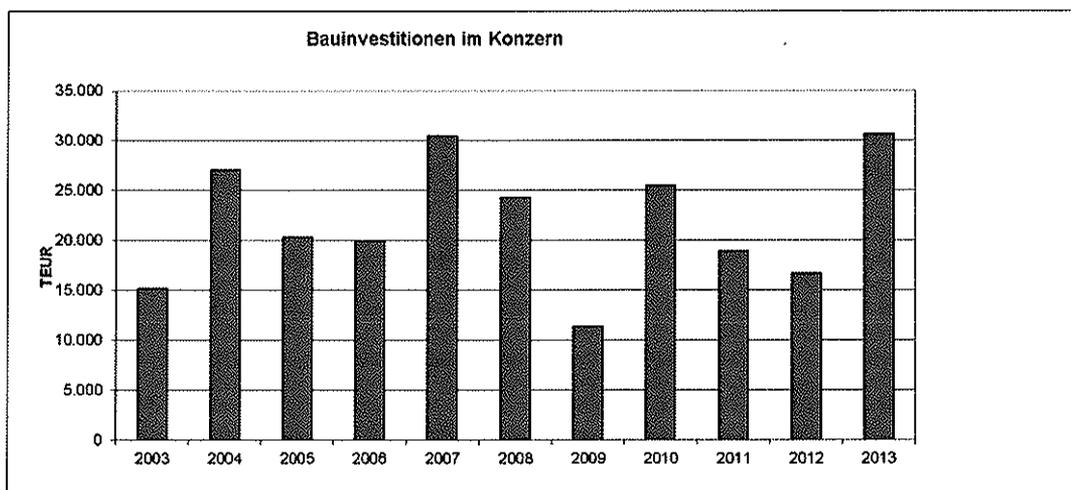
Eine weitere Maßnahme dieser Art befand sich im Jahr 2013 in Vorbereitung. Hier wurde für einen Standort in der oberen Leipziger Straße ein Realisierungswettbewerb mit dem Ziel einer Neubebauung durchgeführt. Die Ergebnisse lagen zum Jahresende vor. Die konkrete Bauvorbereitung erfolgt in 2014.

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. Eine nachfrageinduzierte und energetisch innovative Aufwertung der Bestände hat deshalb weiterhin einen hohen Stellenwert.

Im Geschäftsjahr 2014 wird das Bauinvestitionsprogramm Maßnahmen im Wertumfang von ca. 23,5 Mio. Euro umfassen. Bauinvestitionen im Stadtkern (Plattenbauten) und im Landrain (Altbauten) bilden dabei den Schwerpunkt. Diese werden durch Investitionen in Blockbauten in der Südstadt sowie die energetische Ertüchtigung von Plattenbauten in der Silberhöhe und der Südlichen Innenstadt ergänzt.

Die Installation der vom Landesgesetzgeber geforderten Rauchwarnmelder wird im Jahr 2014 fortgesetzt.

Neben den Bautätigkeiten der HWG mbH plant die Tochtergesellschaft HGWS ein Sanierungs- und Neubauvorhaben im Paulusviertel. Aufgrund von Widersprüchen gegen die erteilte Baugenehmigung konnte die für die Projektentwicklung vorgesehene Zeitschiene in 2013 nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft geht davon aus in 2014 mit der Sanierung und dem Neubau beginnen zu können. Für Anlagen im Bau der HGWS wurden im Konzern im Geschäftsjahr TEUR 232 aktiviert (Vj. TEUR 326).



#### *Aufwendungen der Hausbewirtschaftung - Instandhaltung und Rückbau*

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die Leasingbestände im Berichtsjahr TEUR 9.798 (Vj. TEUR 9.117) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 9,16 EUR (Vj. 8,47 EUR/m<sup>2</sup>). 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 2014 plant die Gesellschaft erneut neben den Bauinvestitionen umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen auf gleichbleibend hohem Niveau in die Konzernbestände.

Im Geschäftsjahr 2013 beschränkte sich die Rückbautätigkeit der Gesellschaft auf eine Immobilie im Stadtteil Heide-Nord, einem vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffenen Stadtteil. Hierbei wurden insgesamt 80 dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen abgerissen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte fördermittelgestützt. Darüber hinaus wurden vorbereitende Maßnahmen für den Rückbau eines Quartiers in der Südstadt durchgeführt.

Insgesamt entstanden der Gesellschaft im Geschäftsjahr Rückbauaufwendungen in Höhe von TEUR 891 (Vj. 1.706). Davon entfallen 381 TEUR auf technische Rückbaukosten (Vj. 1.325 TEUR). Der andere Teil entfällt auf wohnungswirtschaftliche Rückbauaufwendungen. Diese entstehen, wenn Mietverhältnisse wegen bevorstehendem Rückbau beendet werden. Bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses sind zur Herrichtung der neuen Wohnungen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, die ebenfalls als Rückbauaufwand erfasst werden.

Bis Ende 2013 hat die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus insgesamt 3.931 (Vj. 3.851) Wohnungen vom Markt genommen. Damit hat sich die Gesellschaft überproportional am Stadtumbauprozess beteiligt. Im Zeitraum von 2001 bis 2012 wurden in der Stadt Halle ca. 15.700 Wohnungsabgänge registriert. Davon wurden ca. 13.160 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost abgerissen. Im Vergleich zum aktuellen Marktanteil von ca. 13% liegt damit die Rückbauquote der Gesellschaft bei ca. 25%.

Noch im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft mit der Entkernung von Gebäuden für den Rückbau weiterer Wohnungen begonnen. Der Abriss der ca. 300 Wohnungen im Quartier Murmanskter Straße in der Südstadt soll planmäßig im Jahr 2014 abgeschlossen werden. Darüber hinaus ist in 2014 der Rückbau weiterer ca. 150 Wohnungen im Stadtteil Heide-Nord vorgesehen. Die Wegnahme dieser unsanierten Objekte ist ein weiterer Beitrag zur Marktberreinigung und zum Stadtumbau. Beide Standorte sind im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle als Umstrukturierungsgebiete ausgewiesen. Zur Umsetzung der Rückbauplanung werden Fördermittel zum Stadtumbau Ost genutzt.

## *Grundstücksverkehr*

Im Geschäftsjahr 2013 hatte der Verkauf anfangs eine untergeordnete Bedeutung. Es wurden sechs Grundstücksverkaufsverträge über drei Grundstücke mit Wohngebäuden, zwei unbebaute Grundstücksflächen sowie eine Wohnanlage abgeschlossen. Verkauft wurden unrentable und nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung. Ein Verkauf wurde dabei im Rahmen der Auflösung einer Bruchteilsgemeinschaft umgesetzt.

Im Laufe des Geschäftsjahres fasste der Gesellschafter Beschlüsse, welche die Gesellschaft zur weitgehenden Ausschüttung von Gewinnen aus dem Vorjahr verpflichteten. Die Jahresplanung 2013 sah Gewinnausschüttungen jedoch nicht vor. Um die dadurch im Vergleich zur Planung entstehende Liquiditätslücke zu schließen ohne die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft negativ zu beeinflussen, wurden neben anderen Steuerungsmaßnahmen mittel- bis langfristig geplante Verkäufe vorgezogen. Das Verkaufsvolumen umfasst 17 Einzelstandorte. Die vertragliche Umsetzung dieser Verkäufe erfolgt ab dem I. Quartal 2014.

Zur Stärkung des Residualportfolios wurden durch die HWG mbH im Geschäftsjahr 2013 auch Ankäufe realisiert. Zu Beginn des Geschäftsjahres übernahm die Gesellschaft den Besitz des direkt an den eigenen Firmensitz angrenzenden Gewerbeobjektes Hansering 20. Dieses konnte anschließend vollständig vermietet werden.

Insgesamt fünf Kaufverträge über sechs Grundstücke oder Teilflächen wurden abgeschlossen. Im Wesentlichen handelte es sich hierbei um Ankäufe zur Arrondierung von Quartieren oder zur Bereinigung liegenschaftsrechtlicher Sachverhalte. Ein Kaufvertrag über zwei Grundstücke umfasst die bereits erwähnte Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft.

### **2.3.3 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.

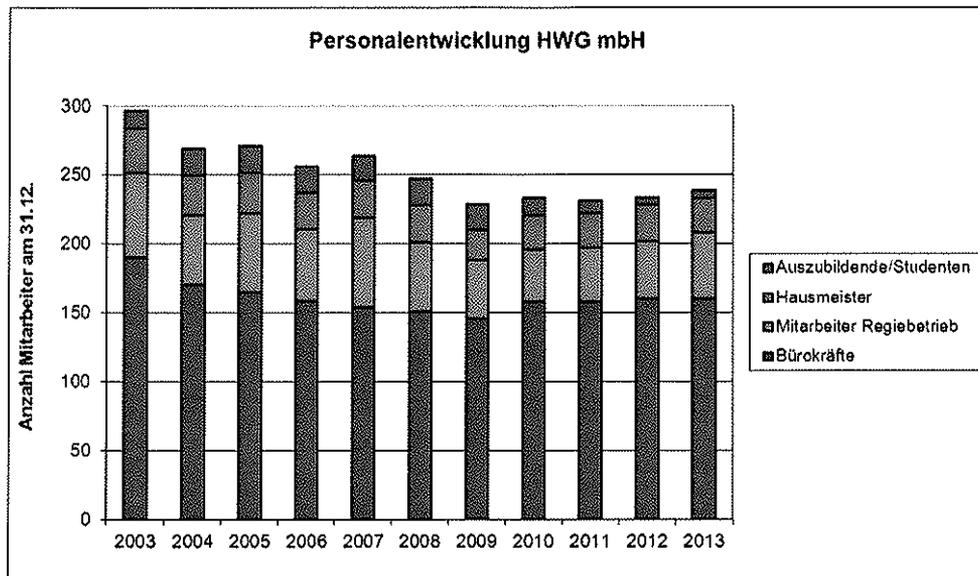
So achtet der Gesellschafter auf die Beiträge der Gesellschaft zur Erfüllung städtebaulicher Ziele und zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes. Für andere Interessensgruppen, wie z. B. Mieter und Mitarbeiter, sind eher ökologische oder soziokulturelle Themen von Bedeutung.

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, leistungsfähiges und auch motiviertes Personal ist Voraussetzung für ein erfolgreich am Markt agierendes Unternehmen. Mit einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 19 Jahren ist die Gesellschaft diesbezüglich bereits auf einem guten Weg.

Zum 31. Dezember 2013 waren im Konzern 239 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt: 160 Bürokräfte, 48 Mitarbeiter im Regiebetrieb, 25 Hausmeister und 6 Auszubildende. Die Zahl der Beschäftigten hat sich damit zum Vorjahr nur unwesentlich verändert (Vj. 234 MitarbeiterInnen). 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.

Mit der Auditierung „Beruf und Familie“ im Jahr 2012 hat sich die Gesellschaft freiwillig dazu verpflichtet, weitere Maßnahmen zu ergreifen, um das Unternehmen noch mitarbeiter- und familienfreundlicher zu gestalten. Eine Vielzahl solcher auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gerichteten Maßnahmen wird in der Gesellschaft bereits umgesetzt. Im vergangenen Jahr lag der Fokus auf dem Gesundheitsmanagement.

Ziel des betrieblichen Gesundheitsmanagements ist die Erhaltung und Förderung der Gesundheit und der Leistungsfähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens. Hierzu gehören u. a. verschiedene Kurs- und Beratungsangebote, ein Gesundheits-Check sowie eine Arbeitsplatzanalyse. Die Einführung des Gesundheitsmanagements erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Umsetzung vieler Maßnahmen ist für 2014 vorgesehen. In einem eigens dafür angelegten Familienportal können sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu dem Thema sowie über Angebote informieren.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nimmt im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein. Dies zeigt sich auch dadurch, dass dieser Anspruch im Unternehmensleitbild verankert wurde. Diese Zielsetzung ist darüber hinaus Bestandteil der Oberziele der Gesellschaft und gehört zu den Aufgaben aller Führungskräfte.

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

Mit der Umsetzung des überarbeiteten und zu Beginn des Jahres beschlossenen Personalentwicklungskonzeptes der Gesellschaft wurde sukzessive begonnen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich ca. 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auf dieser Grundlage fort- oder weitergebildet bzw. mit entsprechenden Maßnahmen begonnen. Das entspricht einer Quote von ca. 8%. Darüber hinaus wurden auch unternehmensinternen Fachveranstaltungen durchgeführt, durch welche Mitarbeiter ihr Fachwissen an andere Mitarbeiter weitergegeben haben. Beides wird im Jahr 2014 fortgesetzt. Die wesentliche Aufgabe besteht darin, aus dem Personalentwicklungskonzept eine langfristige Personalplanung abzuleiten. Diese beinhaltet neben den Qualifikationsanforderungen und -angeboten eine Planung zu Führungskräftenachwuchs, Nachfolgeregelungen aufgrund Renteneintritts sowie zu Bedarf an Personal für zukünftige neue Aufgaben.

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 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 altersfreundlichem 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 Wohnungsnachfrage 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 sein.

Die Gesellschaft richtet ihr jährliches Investitionsprogramm unter anderem daran aus. Investiert wird dabei unter Berücksichtigung von städtebaulichen Aspekten vorrangig 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 passt die Gesellschaft ihre Kernprozesse im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ständig den veränderten Marktbedingungen an. Sie ist dadurch in der Vergangenheit immer effizienter geworden und hat zusammen mit einer kundenorientierteren Servicequalität ihre Wettbewerbsposition weiter verbessert.

Wohnen ist in der heutigen Zeit nicht nur ein rein wirtschaftliches Gut. Wohnen hat auch mit der Erfüllung von Träumen und Wünschen sowie mit Geborgenheitsgefühlen zu tun. Dabei geht es auch um das Miteinander Leben in einem Quartier. Wie können junge und alte Menschen oder Menschen unterschiedlicher sozialer Gruppen in einem

Quartier in guter Nachbarschaft leben? Die Gesellschaft setzt vor diesem Hintergrund verstärkt auf ein Quartiers- und Sozialmanagement und arbeitet dabei mit einer Vielzahl von Vereinen und Verbänden sowie der Stadt Halle zusammen. Gestützt wird dies durch Mieterläden in den Großwohnsiedlungen Heide-Nord und Silberhöhe sowie einen Nachbarschaftstreff in Heide-Nord.

### *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 jedes Quartier / 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 zudem 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.

Dieser Weg wurde mit der Umsetzung des Investitionsprogramms 2013 konsequent fortgesetzt und ausgebaut. Gleich bei mehreren Investitionsprojekten kamen Anlagen zur Gewinnung / Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz.

## Soziales

Als kommunales Unternehmen und größter Vermieter in Halle trägt die Gesellschaft eine über die ökonomische und ökologische Dimension hinausgehende Verantwortung. Dieser wird sie gerecht, indem sie sich für soziale, kulturelle und sportliche Akteure und Projekte in der Stadt Halle (Saale) engagiert. Im kulturellen Bereich unterstützte die Gesellschaft unter anderem das Kunstmuseum des Landes Sachsen-Anhalt Stiftung Moritzburg bei der Realisation der Ausstellung „Emil Nolde. Farben heiß und heilig“. Eine weitere von der Gesellschaft geförderte Ausstellung bot einen Blick zurück auf die Stadt Halle der 1980er-Jahre. Die Galerie Raum Hellrot zeigte Aufnahmen des Fotografen Harald Kirschner. Beim erstmals organisierten internationalen Kurzfilmfestival „Monstronale“ stiftete die Gesellschaft den ersten Preis. Des Weiteren wurden die Stiftung Händel-Haus, der Hallesche Kunstverein e.V., der Verein zur Förderung der freien Kulturlandschaft e.V. sowie die Bürgerstiftung Halle für deren Projekt „Max geht in die Oper“ unterstützt. Mit einer Zuwendung an die Gesellschaft der Freunde der Oper und des Balletts Halle e.V. stärkte die Gesellschaft das Musikleben der Saalestadt. Wie bereits in den Vorjahren übernahm die Gesellschaft neben alledem die Patenschaft für diverse Brunnen und zwei Spielplätze im halleschen Stadtgebiet.

Die Gesellschaft engagierte sich für eine Vielzahl sozialer Projekte. Davon profitierten Vereine und andere Akteure in Halle, die sich unter anderem für Integration und Toleranz, für Gerechtigkeit oder für eine nachhaltige Quartiersarbeit einsetzen. Exemplarisch können hier der Kinder- und Jugendhaus e.V., der Verein der Eltern und Freunde der Geistig- und Mehrfachbehindertenschule „Astrid Lindgren“ e.V., die Seniorenvertretung der Stadt Halle (Saale) e.V., die Freie Straffälligenhilfe oder der Mukoviszidose-Förderverein Halle (Saale) e.V. genannt werden. Ein weiterer Bestandteil des sozialen Engagements und der Quartiersarbeit der Gesellschaft sind Mieter- und Stadtteilstiftungen, die in Eigeninitiative oder von Dritten organisiert und durchgeführt werden. Insgesamt 14 eigene Mieterfeste in den verschiedenen Quartieren boten Mietern und Mitarbeitern Gelegenheit, sich kennen zu lernen und ins Gespräch zu kommen. Über 2.000 Mieter nahmen an diesen Veranstaltungen teil. Die Gesellschaft unterstützte mit der Bürgerinitiative Paulusviertel e.V. und dem Deutschen Kinderschutzbund Bezirksverband Halle e.V. zudem zwei Akteure, die ihrerseits die Stadtteilstiftungen im Paulusviertel und in der Silberhöhe vorbereiten und verantworten.

Im Bereich des Sports ist der Gesellschaft die Kinder- und Jugendarbeit wichtig. Aus diesem Grund unterstützt die Gesellschaft als Hauptsponsor des VfL Halle 96 e.V. auch dessen Nachwuchsarbeit. Ein weiterer Partner ist die Stiftung Sport Region Halle.

Darüber hinaus führte die Gesellschaft eine Kooperation mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Sie stiftete zwei Stipendien im Rahmen des „Deutschlandstipendiums“ und arbeitet als privilegierter Partner der Universität bei verschiedenen Themen und Aktionen eng mit ihr zusammen. Dies und die Unterstützung des Vereins Pro Halle e.V. verfolgen das Ziel, aktiv an der Förderung des Wirtschaftsstandortes Halle mitzuwirken.

## 2.4 Wirtschaftliche Lage des Konzerns

### 2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

|                          | 31.12.2013     |              | 31.12.2012     |              |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                          | TEUR           | %            | TEUR           | %            |
| <b>Vermögen</b>          |                |              |                |              |
| Anlagevermögen           | 577.027        | 93,8         | 554.852        | 92,4         |
| Langfristige Forderungen | 9              | 0,0          | 0              | 0,0          |
| Vorräte                  | 25.319         | 4,1          | 24.598         | 4,1          |
| Kurzfristige Forderungen | 5.361          | 0,9          | 5.448          | 0,9          |
| Flüssige Mittel          | 6.372          | 1,0          | 14.126         | 2,4          |
| Übrige Aktiva (RAP)      | 1.213          | 0,2          | 1.305          | 0,2          |
| <b>Gesamtvermögen</b>    | <b>615.301</b> | <b>100,0</b> | <b>600.329</b> | <b>100,0</b> |

|   | 31.12.2013     |              | 31.12.2012     |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | TEUR           | %            | TEUR           | %            |
| <b>Kapital</b>                                    |                |              |                |              |
| Wirtschaftliches Eigenkapital*                    | 244.531        | 39,7         | 249.947        | 41,6         |
| Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 320.341        | 52,1         | 303.733        | 50,6         |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 50.429         | 8,2          | 46.649         | 7,8          |
| <b>Gesamtkapital</b>                              | <b>615.301</b> | <b>100,0</b> | <b>600.329</b> | <b>100,0</b> |

\* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Vermögenslage der HWG mbH als Muttergesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

|                          | 31.12.2013     |              | 31.12.2012     |              |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                          | TEUR           | %            | TEUR           | %            |
| <b>Vermögen</b>          |                |              |                |              |
| Anlagevermögen           | 507.758        | 90,7         | 483.906        | 89,5         |
| Langfristige Forderungen | 2.857          | 0,5          | 2.161          | 0,4          |
| Vorräte                  | 25.319         | 4,5          | 24.598         | 4,5          |
| Kurzfristige Forderungen | 5.339          | 1,0          | 5.433          | 1,0          |
| Flüssige Mittel          | 6.278          | 1,1          | 14.019         | 2,6          |
| Übrige Aktiva (RAP)      | 12.383         | 2,2          | 10.689         | 2,0          |
| <b>Gesamtvermögen</b>    | <b>559.934</b> | <b>100,0</b> | <b>540.806</b> | <b>100,0</b> |

|   | 31.12.2013     |              | 31.12.2012     |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | TEUR           | %            | TEUR           | %            |
| <b>Kapital</b>                                    |                |              |                |              |
| Wirtschaftliches Eigenkapital*                    | 259.911        | 46,4         | 263.289        | 48,7         |
| Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 252.003        | 45,0         | 233.067        | 43,1         |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 48.020         | 8,6          | 44.450         | 8,2          |
| <b>Gesamtkapital</b>                              | <b>559.934</b> | <b>100,0</b> | <b>540.806</b> | <b>100,0</b> |

\* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Konzern-Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 14.972 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 615.301. Die Eigenkapitalquote des Konzerns (einschließlich Sonderposten) hat sich im Geschäftsjahr 2013 verringert. Sie beträgt zum 31. Dezember 2013 39,7% (Vj. 41,6%).

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses hat sich um TEUR 19.127 erhöht und beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 559.934. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss (einschließlich Sonderposten) hat sich zum Bilanzstichtag um 2,3% auf 46,4% (Vj. 48,7%) verringert. Die Verringerung der Eigenkapitalquote sowohl beim Konzern als auch beim Mutterunternehmen ist maßgeblich darauf zurück zu führen, dass im Geschäftsjahr Ausschüttungen an die Gesellschafterin aus den Gewinnen der Jahre 2011 und 2012 in Gesamthöhe von TEUR 12.000 (Vj. TEUR 0) erfolgten.

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 23.852 (Vj. TEUR 8.816) auf TEUR 507.758 (HWG mbH) bzw. um TEUR 22.175 (Vj. TEUR 7.260) auf TEUR 577.027 (Konzern) erhöht.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum nach dem Ertragswertverfahren bewertet. 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. Analog zum Vorjahr erfolgte im Geschäftsjahr im gesamten Portfolio des Mutterunternehmens – unabhängig von der Einordnung in Kern- oder Desinvestitionsbestand ein Abgleich der bilanzierten Bodenwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Bei Freiflächen wurden Nutzungsoptionen untersucht. Im Ergebnis wurden Abschreibungen auf nutzungsadäquate Werte vorgenommen. Für Grundstücke, die im Folgejahr zum Verkauf vorgesehen sind, hat sich zum Bilanzstichtag kein Bewertungsbedarf ergeben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 4.188 (Vj TEUR 14.646) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

|   | 31.12.2013<br>TEUR | 31.12.2012<br>TEUR |
|---|--------------------|--------------------|
| zum Rückbau vorgesehene Gebäude                 | 817                | 1.331              |
| nach dem Ertragswertverfahren                   | 1.825              | 2.359              |
| Bodenabwertung nach Rückbau                     | 211                | 1.950              |
| Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert      | 407                | 8.983              |
| Bodenabwertung Freiflächen                      | 928                | 0                  |
| zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude | 0                  | 23                 |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>4.188</b>       | <b>14.646</b>      |

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 3.436 (Vj. TEUR 12.384).

|  | 31.12.2013<br>TEUR | 31.12.2012<br>TEUR |
|--|--------------------|--------------------|
| nach dem Ertragswertverfahren  | 2.930              | 12.384             |
| Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/<br>Entfall bisheriger Abschreibungsgründe | 506                | 0                  |
| <b>Gesamt</b>  | <b>3.436</b>       | <b>12.384</b>      |

Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 752 (Vj. TEUR 2.262) negativ beeinflusst.

Ursächlich für die Zunahme der Bilanzsumme auf der Passivseite war im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen die Zunahme der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um TEUR 20.388 auf TEUR 370.770 (Konzern) bzw. um TEUR 22.505 auf TEUR 300.023 (HWG mbH). Maßgeblich hierfür ist der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 20.432 (Vj TEUR 371) auf TEUR 264.645 (HWG mbH). Im Konzern stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 18.384 auf TEUR 335.310.

## 2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

|  | 2013<br>TEUR | 2012<br>TEUR  | Veränderung<br>TEUR |
|--|--------------|---------------|---------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit    | 19.613       | 18.160        | 1.453               |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit       | -33.737      | -19.589       | -14.148             |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit      | 6.370        | 579           | 5.791               |
| Zahlungswirksame Veränderungen               | -7.754       | -850          | -6.904              |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode      | 14.126       | 14.977        | -851                |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b> | <b>6.372</b> | <b>14.126</b> | <b>-7.754</b>       |

Im Jahresabschluss der HWG mbH zeigt sich folgendes Bild:

|  | 2013<br>TEUR | 2012<br>TEUR  | Veränderung<br>TEUR |
|--|--------------|---------------|---------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit    | 17.693       | 16.017        | 1.676               |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit       | -33.503      | -18.373       | -15.130             |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit      | 8.069        | 1.398         | 6.671               |
| Zahlungswirksame Veränderungen               | -7.741       | -957          | -6.784              |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode      | 14.019       | 14.977        | -958                |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b> | <b>6.278</b> | <b>14.019</b> | <b>-7.741</b>       |

Der Finanzmittelbestand des Mutterunternehmens beträgt am 31. Dezember 2013 TEUR 6.278 (Vj. TEUR 14.019).

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich um TEUR 1.453 auf TEUR 19.613 erhöht. Maßgeblich waren der im Vorjahresvergleich um TEUR 298 höhere Konzernjahresüberschuss. Die Verbindlichkeitserhöhungen beliefen sich auf TEUR 1.008 über dem Vorjahreswert, während der Forderungsanstieg um TEUR 459 geringer ausfiel. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahresabschluss beträgt TEUR 17.693 und hat sich damit wesentlich aus vorgenannten Gründen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.676 erhöht.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 um TEUR 14.148 auf TEUR 33.737 verringert. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus der Erhöhung der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen um TEUR 14.349 auf TEUR 34.653. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu den Bauinvestitionen unter 2.3.2 verwiesen.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** im Konzernabschluss verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.791 auf TEUR 6.370. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (TEUR 32.739, Vj. TEUR 12.046). Gegenläufig wirkte die Auszahlung an die Gesellschafterin (TEUR 12.000, Vj. TEUR 0). Im Einzelabschluss wird der Cash Flow der Finanzierungstätigkeit durch die hier nicht erforderliche Tilgung für die Darlehen der Leasingbestände in Höhe von TEUR 2.049 (Vj. TEUR 2.019) verbessert. Andererseits wirkten die Auszahlungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 350 (Vj. TEUR 1.200) negativ auf den Cash Flow im Einzelabschluss.

Liquidität und Effektivverschuldung des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

|                               | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Liquidität 1. Grades*         | 12,6%      | 30,3%      |
| Liquidität 2. Grades*         | 23,3%      | 42,0%      |
| Effektivverschuldung in TEUR* | 357.815    | 329.503    |

\*Liquidität 1. Grades = flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten

\*Liquidität 2. Grades = flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten

\*Effektivverschuldung = Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstiger Vermögensgegenstände + ARAP

Im Jahresabschluss ergibt sich folgendes Bild:

|                               | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Liquidität 1. Grades*         | 13,1%      | 31,5%      |
| Liquidität 2. Grades*         | 24,2%      | 43,8%      |
| Effektivverschuldung in TEUR* | 273.166    | 245.215    |

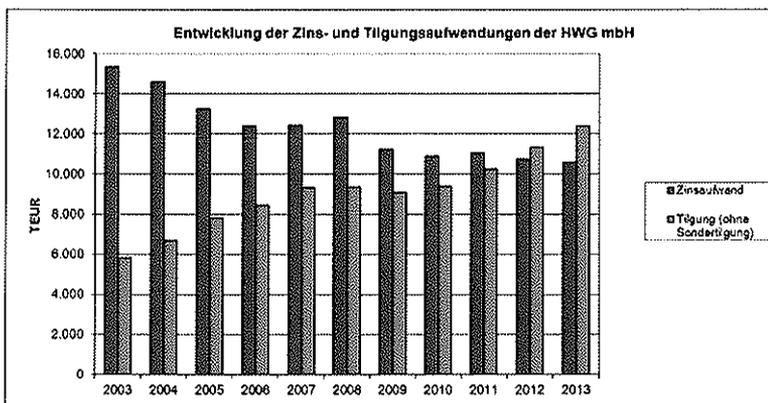
\*Liquidität 1. Grades = flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten

\*Liquidität 2. Grades = flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten

\*Effektivverschuldung = Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstiger Vermögensgegenstände + ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 264.236 (Vj. TEUR 243.878). Die Gesellschaft arbeitet mit 11 Kreditpartnern – darunter mit drei Landesbanken sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und regionalen Kreditinstituten – zusammen. Wo immer möglich, finden die KfW-Förderprogramme Anwendung. Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin sind im Geschäftsjahr vollständig getilgt worden (Vj. TEUR 13).

Die Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten bewirkte lediglich eine Zunahme der Tilgungsaufwendungen. Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement trotz Anstiegs der Verbindlichkeiten in den letzten Jahren 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. Die Gesellschaft begrenzt Zinsänderungsrisiken durch den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten.

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.

Darlehen in Höhe von TEUR 2.576 waren zum Berichtsstichtag vertraglich gesichert und sind aus Kosten-Nutzen-Erwägungen noch nicht abgerufen worden.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug wie in den Vorjahren auch im Geschäftsjahr 2013 TEUR 4.990. Sie wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen. Verfügungsbeschränkungen bestehen in der Verpfändung von Termingeldern als Alternative zur dinglichen Sicherung in Höhe von TEUR 1.525 (Vj. TEUR 1.950). Liquide Mittel in Höhe von TEUR 101 (Vj. TEUR 101) betreffen Verkaufserlöse, die bis zur endgültigen Klärung vermögensrechtlicher Angelegenheiten auf Sperrkonten liegen.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die drei (Vj. vier) Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von zwei 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 2013

- ein Nominalvolumen von TEUR 14.427 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- ein Nominalvolumen von TEUR 38.190 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- ein Nominalvolumen von TEUR 2.665 mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei (Vj. vier) Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Es handelt 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 2013 insgesamt TEUR -15.773 (Vj. TEUR -23.158).

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 führte 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 hat. 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.

### 2.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

|                                       | 2013                |              | 2012                |              | Ergebnisveränderung |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                       | TEUR                | %            | TEUR                | %            |                     |
| Umsatzerlöse                          | 80.543              | 96,5         | 78.286              | 95,5         | 2.257               |
| Bestandsveränderung                   | 757                 | 0,9          | 1.096               | 1,3          | -339                |
| Eigenleistung                         | 2.134               | 2,6          | 2.625               | 3,2          | -491                |
| <b>Gesamtleistung</b>                 | <b>83.434</b>       | <b>100,0</b> | <b>82.007</b>       | <b>100,0</b> | <b>1.427</b>        |
| Materialaufwand                       | 36.473              | 43,7         | 35.433              | 43,2         | 1.040               |
| Personalaufwand                       | 12.203              | 14,6         | 11.545              | 14,1         | 658                 |
| Abschreibungen                        | 10.819              | 13,0         | 10.393              | 12,7         | 426                 |
| Sonstiger Betriebsaufwand             | 3.163               | 3,8          | 3.324               | 4,1          | -161                |
| ./. übrige betriebliche Erträge       | -899                | -1,1         | -850                | -1,0         | -49                 |
| Steuern (ohne Ertragssteuern)         | 7                   | 0,0          | 5                   | 0,0          | 2                   |
| <b>Betrieblicher Aufwand</b>          | <b>61.766</b>       | <b>74,0</b>  | <b>59.850</b>       | <b>73,0</b>  | <b>1.916</b>        |
| <b>Betriebsergebnis</b>               | <b>21.668</b>       | <b>26,0</b>  | <b>22.157</b>       | <b>27,0</b>  | <b>-489</b>         |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis      | -14.663             |              | -14.882             |              | 219                 |
| außerordentliches/ Bewertungsergebnis | -912                |              | -2.262              |              | 1.350               |
| Neutrales Ergebnis                    | <u>1.020</u>        |              | <u>1.743</u>        |              | <u>-723</u>         |
| <b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>    | <b><u>7.113</u></b> |              | <b><u>6.756</u></b> |              | <b><u>357</u></b>   |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag      | <u>251</u>          |              | <u>191</u>          |              | <u>60</u>           |
| Jahresergebnis                        | <u>6.862</u>        |              | <u>6.565</u>        |              | <u>297</u>          |

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

|                                      | 2013                |              | 2012                |              | Ergebnisveränderung |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                      | TEUR                | %            | TEUR                | %            |                     |
| Umsatzerlöse                         | 80.543              | 96,5         | 78.285              | 95,5         | 2.258               |
| Bestandsveränderung                  | 757                 | 0,9          | 1.096               | 1,3          | -339                |
| Eigenleistung                        | 2.134               | 2,6          | 2.625               | 3,2          | -491                |
| <b>Gesamtleistung</b>                | <b>83.434</b>       | <b>100,0</b> | <b>82.006</b>       | <b>100,0</b> | <b>1.428</b>        |
| Materialaufwand                      | 36.472              | 43,7         | 35.423              | 43,2         | 1.049               |
| Personalaufwand                      | 12.203              | 14,6         | 11.545              | 14,1         | 658                 |
| Abschreibungen                       | 9.257               | 11,1         | 8.821               | 10,8         | 436                 |
| Sonstiger Betriebsaufwand            | 6.880               | 8,3          | 7.103               | 8,7          | -223                |
| ./ übrige betriebliche Erträge       | -895                | -1,1         | -843                | -1,0         | -52                 |
| Steuern (ohne Ertragssteuern)        | 5                   | 0,0          | 5                   | 0,0          | 0,0                 |
| <b>Betrieblicher Aufwand</b>         | <b>63.922</b>       | <b>76,6</b>  | <b>62.054</b>       | <b>75,7</b>  | <b>1.868</b>        |
| <b>Betriebsergebnis</b>              | <b>19.512</b>       | <b>23,4</b>  | <b>19.952</b>       | <b>24,3</b>  | <b>-440</b>         |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis     | -10.472             |              | -10.484             |              | 12                  |
| außerordentliches/Bewertungsergebnis | -912                |              | -2.262              |              | 1.350               |
| Neutrales Ergebnis                   | <u>1.023</u>        |              | <u>1.757</u>        |              | <u>-734</u>         |
| <b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>   | <b><u>9.151</u></b> |              | <b><u>8.963</u></b> |              | <b><u>188</u></b>   |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag     | <u>251</u>          |              | <u>191</u>          |              | <u>60</u>           |
| <b>Jahresergebnis</b>                | <b><u>8.900</u></b> |              | <b><u>8.772</u></b> |              | <b><u>128</u></b>   |

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2013 ein **Jahresergebnis** in Höhe von TEUR 6.862 (Vj. TEUR 6.565). Im Jahresabschluss weist die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.900 (Vj. TEUR 8.772) aus.

99,97% der **Umsatzerlöse** 2013 stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,95%). 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 2.272 gesteigert werden. Der wesentliche Teil entfiel dabei auf die Umsätze aus Betriebskosten. Diese sind aufgrund des harten Winters 2012 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.460 angestiegen. Aber auch die Umsatzerlöse aus Mieten entwickelten sich mit einem Zuwachs von TEUR 837 beachtlich. Die Entwicklung der Mieten ist damit auch weiterhin die wesentliche Ursache für die 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 6. Auf den Konzernabschluss der HWG mbH entfallen davon auf Grund der Beteiligungsverhältnisse 50% in Höhe von TEUR 3.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Konzern- und im Jahresabschluss um TEUR 489 bzw. TEUR 440 verringert.

Während die Gesamtleistung sich insbesondere durch die Entwicklung der Umsatzerlöse erhöhte, erhöhten sich die Positionen des betrieblichen Aufwandes mit Ausnahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Innerhalb des Materialaufwandes haben sich Vergleich zum Vorjahr insbesondere die Aufwendungen für Betriebskosten um TEUR 1.345 und die Aufwendungen für Instandhaltung um TEUR 597 erhöht, während sich der Rückbauaufwand um TEUR 815 verringert hat.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Tarifierhöhungen und Personalzuführungen um TEUR 660 erhöht.

Die Zunahme der planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr um TEUR 436 ist eine Folge der hohen außerplanmäßigen Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten im Vorjahr sowie der Investitionstätigkeiten.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** hat sich im Konzern um TEUR 219 und im Einzelunternehmen um TEUR 12 verbessert. Während sich Zinsaufwendungen trotz steigender Kreditverbindlichkeiten verringerten, nahmen andererseits auch Zinserträge ab.

Das Bewertungsergebnis hat sich im Konzern und im Einzelunternehmen um TEUR 1.350 verbessert, obwohl wie im Vorjahr die außerplanmäßigen Aufwendungen - im Wesentlichen Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten - die außerordentlichen Erträge - im Wesentlichen Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten - übersteigen.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen und Erträge, die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen sind oder periodenfremd sind. Es hat sich im Konzern um TEUR 723 und im Einzelunternehmen um TEUR 734 verschlechtert.

Die Erhöhung der Ertragssteuern im Einzelunternehmen und im Konzern resultiert aus dem Wegfall der Inanspruchnahme der erweiterten Grundstücks Kürzung nach § 9 GewStG.

### **3. Chancen- und Risikobericht**

Mieterlöse sind die Haupteertragsquelle der HWG mbH. Kosten für die langfristige Finanzierung der Immobilieninvestitionen gehören neben den Betriebs- und Heizkosten sowie den Bauinvestitionen zu den größten Ausgabepositionen.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens hängt deshalb wesentlich von der Entwicklung der Mieterlöse und der Kapitalkosten ab. Während bei den Kapitalkosten aufgrund von Zinsbindungen eher im mittel- bis langfristigen Bereich von Änderungen auszugehen ist, können bei den Mieterlösen auch kurzfristig Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Die Leerstandsentwicklung hat neben anderen Faktoren hierbei den größten Einfluss.

Die Gesellschaft agiert in einem Marktumfeld, welches von einer abnehmenden Bevölkerung geprägt ist. Trotz der derzeit stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ist zukünftig mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Näheres hierzu wurde bereits unter Punkt 2.1 ausgeführt.

In der Stadt Halle stehen derzeit immer noch ca. 15.000 Wohnungen leer. Der Wohnungsmarkt wird deshalb bis auf wenige Teilsegmente von einem Mietermarkt beherrscht. Der Konkurrenzdruck und der Verteilungswettbewerb um den vorhandenen Mieterbestand sind weiterhin groß und werden unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung weiter zunehmen. Damit steigt für die Gesellschaft das Risiko eines steigenden Leerstandes. Mieterlöse würden sinken, Leerstandskosten steigen.

Dieser Entwicklung hat die Gesellschaft bereits in der Vergangenheit entgegen gewirkt. Die Verbesserung der Servicequalität und der Portfolioqualität waren dabei die wesentlichen Eckpfeiler.

Insbesondere der unter dem Marktdurchschnitt liegende Sanierungsgrad stellt sich in einer solchen Marktsituation als Wettbewerbsvorteil dar. Die Gesellschaft hat im Gegensatz zu den anderen wohnungswirtschaftlichen Marktteilnehmern die Chance, die Investitionen zu einem Zeitpunkt mit historisch günstigen Zinsen zu tätigen. Zudem kann in einem von Anspruchsänderungen geprägten Markt der eigene Immobilienstand

an die neuesten technischen, insbesondere energetischen Standards sowie die derzeitigen und zukünftigen zielgruppenspezifischen Anforderungen an Wohnraum angepasst werden. Das ohnehin lagebegünstigte Portfolio der Gesellschaft hebt sich somit vom Wettbewerb ab. Die Nachfrage nach Wohnraum der Gesellschaft kann gesteigert werden.

Die Gesellschaft geht deshalb davon aus, dass mit Fortsetzung der Investitionstätigkeit der Leerstand entgegen den allgemeinen Marktprognosen mittelfristig weiter gesenkt werden kann und die Mieterlöse leicht steigen. Für 2014 wurde ein Leerstand in Höhe von 8,2% geplant.

Nach Umsetzung der Projektentwicklung im Paulusviertel durch die HGWS ist dieses Risiko auch für dieses zum Konzern gehörende Unternehmen relevant. Bei der HWG KG umfasst die Haupteinnahmequelle die Leasingrate, weshalb die HWG KG nur bedingt bzw. indirekt von diesem Risiko betroffen ist. Die Risiken sind von der Muttergesellschaft zu tragen.

Auch die aktuellen politischen Überlegungen zur Einführung einer Mietpreisbremse sowie zur Absenkung der Mieterhöhung nach Modernisierung sowie deren Befristung bis zur Amortisation können Auswirkungen auf die Entwicklung zukünftiger Mieterlöse haben. Sie stellen deshalb grundsätzlich ein weiteres Risiko dar.

Aufgrund des bestehenden Wohnungsüberhanges und des damit verbundenen entspannten Wohnungsmarktes ist jedoch davon auszugehen, dass die Mietpreisbremse für Sachsen-Anhalt und somit für die Stadt Halle (Saale) mittel- bis langfristig keine Rolle spielt. Diese ist bisher hauptsächlich für Märkte in westdeutschen Ballungsräumen mit Nachfrageüberhängen und mit Mangel an preiswertem Wohnraum vorgesehen.

Die Absenkung der Mieterhöhung nach Modernisierung sowie deren Befristung bis zur Amortisation wird hingegen bei einer unterstellten Umsetzung die Wirtschaftlichkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen und somit auch die Investitionsbereitschaft grundsätzlich beeinflussen. Da die Gesellschaft aufgrund einer flächigen Leerstandsverteilung zunehmend im bewohnten Zustand saniert, ist dieses Risiko für die Gesellschaft von Bedeutung. Die HGWS saniert hingegen ausschließlich im Leerstand bzw. baut neu.

Ressourcen bei Zuschüssen und Fördermitteln 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.

Darüber hinaus soll das strategische Risikomanagement zukünftig dazu beitragen, langfristige Marktentwicklungen und Trends zu erkennen. Risiken sollen damit nicht mehr nur gesteuert werden können. Es soll bereits frühzeitig Vorsorge getroffen werden. Der Gesellschaft ermöglicht dies eine möglichst frühzeitige Ausrichtung des eigenen Wohnungsbestandes an sich abzeichnende Veränderungen des Nachfrageverhaltens zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Unter Berücksichtigung des in der Immobilienwirtschaft verhältnismäßig langen Planungs- und Entwicklungszeitraumes sowie des langen Planungshorizontes ist dies für die nachhaltige Sicherung des zukünftigen Unternehmenserfolges eine wichtige Grundlage.

Eine weitere wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Portfolio der Gesellschaft. Hier profitiert die Gesellschaft bei den Veränderungen am haleschen Immobilienmarkt von den sich zunehmend zeigenden Entwicklungsunterschieden 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 Lagevorteile des Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren die Marktposition der Gesellschaft und sichern zukünftige Erträge.

Durch diese differenzierte Entwicklung der Stadtteile kann sich die Gesellschaft aktuell und auch in Zukunft mit ihrem Portfolio von anderen wohnungswirtschaftlichen Marktteilnehmern abheben. Mehr als ein Drittel des Immobilienbestandes befindet sich in innenstadtnahen Stadtteilen. In der Altstadt beispielsweise nimmt die Gesellschaft mit einem Marktanteil in Höhe von ca. 41% sogar eine marktführende Position ein.

#### **4. Prognosebericht**

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 fast vollständigen Ausschüttung ihrer Gewinne Zahlungen in Höhe von insgesamt 59,1 Mio. EUR an den städtischen Haushalt geleistet.

Damit hat die Gesellschaft einen erheblichen Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes erbracht. Dies ging zu Lasten ihrer eigenen Liquiditätsausstattung, ihrer Investitionstätigkeit und damit auch ihrer Vermögens- und Ertragsentwicklung. Dennoch konnte die Gesellschaft angemessene Bauinvestitionsprogramme realisieren und die Leistungen im Bereich der laufenden Instandhaltung auf einem nachhaltigen Niveau halten. Die Vermögens- und Ertragslage hat sich ebenso positiv entwickelt.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass der Gesellschafter auch für 2014 und das Folgejahr zumindest eine Teilausschüttung vom erwirtschafteten Gewinn erwartet.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im Dezember 2013 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2014 beschlossen. Dieser sieht im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Fortsetzung der Rückbauaktivitäten vor. Hierbei sollen bis zu 450 Wohnungen vom Markt genommen werden. Parallel dazu ist vorgesehen, dass ca. 740 Wohnungen durch Investitionen Wertverbesserungen erfahren bzw. bei diesen mit derartigen Maßnahmen begonnen wird. Dabei stehen eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung sowie energetische Verbesserungen im Vordergrund.

Verkäufe plant die Gesellschaft für das Jahr 2014 nur zur Portfoliobereinigung. Darüber hinaus werden die zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung vorgezogenen und im Jahr 2013 vorbereiteten Verkäufe umgesetzt. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel berücksichtigt.

Damit wird die grundlegende strategische Ausrichtung der Gesellschaft weiter umgesetzt. Die Portfoliostrategien zielen weiterhin auf Qualifizierung und Mehrung des Vermögens durch Investition bei gleichzeitigem Verkauf und Rückbau nicht betriebsnotwendigen Vermögens.

Hauptziel für das Folgejahr ist die weitere Stärkung der Erfolgsfaktoren des Kerngeschäftes Hausbewirtschaftung als wichtigster Ergebnisgröße. Leerstandsabbau, Steigerung der Umsatzerlöse und der Durchschnittsmieten, Vollausschöpfung des erneut hoch dotierten Instandhaltungsbudgets, service- und zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung und Ausbau der Vermietungserfolge sind die wichtigsten Leistungsaspekte im Kerngeschäft.

Die leistungsstarke Organisation der Gesellschaft wird trotz einer Verminderung der Wohnungsbestände zur Steigerung der Umsatzerlöse, insbesondere auch der Nettokaltmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen, führen. Gemäß Planung sollen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 1,5 % auf mehr als 81 Mio. Euro steigen.

Mit Umsetzung der für 2014 geplanten Rückbau-, Verkaufs- und Ankaufsaktivitäten wird sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft auf ca. 18.000 Wohnungen reduzieren. Gleichzeitig werden die Realisierung des Investitionsprogramms mit einem Bauvolumen von mehr als 20 Mio. Euro, die Fortsetzung der Rückbaumaßnahmen sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung einen Leerstandsabbau bewirken. Zum Ende des Jahres 2014 wird eine Leerstandsquote von ca. 8,2% angestrebt.

Demnach wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Die Geschäftsleitung erwartet einen leicht steigenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung und einen stabilen Jahresüberschuss. Geplant ist ein Jahresüberschuss von ca. 8,5 Mio. Euro bei einem Finanzmittelbestand auf Vorjahresniveau.

Mit Abschluss der geplanten Investitionen werden sich auch das Anlagevermögen und die Verbindlichkeiten erhöht haben. Das Anlagevermögen wird im Jahr 2014 jedoch absolut mehr zunehmen als die Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote sinkt im branchenüblichen Rahmen leicht ab.

Auch für den Folgezeitraum geht die Geschäftsleitung von einer konstant positiven Weiterentwicklung der Gesellschaft mit leicht steigenden Umsätzen und entsprechenden Jahresüberschüssen aus. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit zunehmend von den Gewinnausschüttungserwartungen des Gesellschafters sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche der Gesellschafter der Gesellschaft überträgt.

## **5. Nachtragsbericht**

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

## **6. Sonstiges**

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

Halle (Saale), 6. Mai 2014

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 liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "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) Offenbare 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 Prüfungen.

(3) Ausschußfrist

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:

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) 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.