

Testatsexemplar

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2013.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2013	7
Anlage zum Anhang: Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens.....	19
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Inhalt

1	Wirtschaftsbericht.....	2
1.1	Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes	2
1.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle (Saale).....	2
1.3	Geschäftsverlauf	3
1.3.1	Geschäftsergebnis	3
1.3.2	Mietenentwicklung und Soziale Verantwortung	4
1.3.3	Bestandsentwicklung.....	5
1.3.4	Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit	7
1.3.5	Stadtentwicklung in Halle (Saale).....	8
1.3.6	Risikomanagement im Konzern.....	8
1.3.7	Stadttrendite.....	9
1.3.8	Hochwasserkatastrophe 2013	9
1.4	Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.....	9
1.4.1	Ertragslage.....	9
1.4.2	Finanzlage	10
1.4.3	Vermögenslage	10
1.4.4	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	11
2	Nachtragsbericht	11
3	Prognosebericht	12
4	Risikobericht.....	13
4.1	Risikomanagementsystem	13
4.2	Risiken	13
4.3	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	14
5	Chancenbericht	14



1 Wirtschaftsbericht

1.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes

Die deutsche Wirtschaft hat ihren moderaten Wachstumskurs zum Jahresende fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im IV. Quartal 2013 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 Prozent höher als im III. Quartal 2013. Auch in den beiden zurückliegenden Quartalen des Jahres war die deutsche Wirtschaft jeweils gewachsen (um 0,7 Prozent beziehungsweise um 0,3 Prozent), nachdem sie zum Jahresbeginn noch stagniert hatte. Aus den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes ergibt sich für das gesamte Jahr 2013 daraus ein Anstieg von 0,4 Prozent (kalenderbereinigt: 0,5 Prozent).

Die **Wohnungswirtschaft** stellt einen der **größten Wirtschaftszweige in Deutschland** dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. **19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung**. Damit ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die **kommunale Wohnungswirtschaft** investiert **langfristig** und schafft damit **attraktive Wohnbestände**. Sie sieht Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Wohnungen sind ein **langlebiges Wirtschaftsgut**, deshalb denkt, handelt und finanziert die GWG als kommunale Wohnungsgesellschaft langfristig. Sie bietet zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaften und verschiedene, **zielgruppengerechte Dienstleistungen** an. Dazu gehören ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, Gemeinschaftseinrichtungen und betreutes Wohnen. Aufgabe der Gesellschaft ist es, zielgruppengerechte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles am Wohnungsmarkt in Halle, insbesondere in Halle-Neustadt erfolgreich zu platzieren.

1.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle (Saale)

Der sich weiter vollziehende **demografische Wandel** stellt für das Land und insbesondere für die Immobilienwirtschaft eine der **wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte** dar. Die demografischen Prognosen zeigen: Die Bevölkerung wird immer weniger, älter, individueller und in Teilen auch ärmer. Die gegenwärtigen sozioökonomischen Entwicklungstendenzen mit einer Verstärkung sozialer Ungleichheiten und einer Ausdifferenzierung der Lebensstile werden weiter anhalten und sich auch in der Veränderung der sozialräumlichen Strukturen niederschlagen. Die



Veränderungen innerhalb des Landes **Sachsen-Anhalt** vollziehen sich jedoch **sehr heterogen**. Sowohl Intensität, Altersstruktur als auch Verlauf der Bevölkerungsentwicklung variieren regional deutlich. Die kommunale Wohnungswirtschaft leistet hier einen entscheidenden Beitrag dafür, diesen für die positive Landesentwicklung abträglichen Trends zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die Entwicklung in der Stadt Halle (Saale) als Universitätsstadt wird wesentlich positiver verlaufen als in den Landkreisen. **Für Halle wird nach der Prognose des statistischen Landesamtes ein moderater Rückgang von 10 Prozent bis 2025 erwartet**. Hierbei profitiert die Stadt von einer Abkehr der Suburbanisierung („Stadtflucht ins Umland“) und einer gestiegenen Lebenserwartung der älteren Einwohner. Die Einwohnerzahl der Stadt stieg zum Ende des Jahres 2013 leicht an.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.1996	31.12.2006	31.12.2009	31.12.2012	31.12.2013
Stadt Halle (Saale)	267.776	233.874	230.377	232.535	232.705
dar. Halle-Neustadt	77.650	48.931	45.770	44.515	44.159

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung lag Ende 2011 in Sachsen-Anhalt bei 46,8 Jahren und wird sich entsprechend den Prognosen bis 2025 auf rund 50,3 Jahre erhöhen. Die Einwohner in Halle (Saale) sind im Durchschnitt mit 45,4 Jahren (per 31.12.2013) etwas jünger und werden laut Vorausschau in 2025 zu mehr als der Hälfte über 50 Jahre alt sein. Das **Durchschnittsalter der Halle-Neustädter** liegt über dem Durchschnitt der Stadt Halle bei **48 Jahren** (per 31.12.2013).

1.3 Geschäftsverlauf

1.3.1 Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete auch das Geschäftsjahr 2013 - trotz des politisch und gesellschaftlich schwierigen Umfeldes sowie der Verpflichtungen im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) - mit einem Jahresüberschuss von 3.009 T€.



Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2013 eingestellten Zielwert von 2.621 T€ für den Jahresüberschuss ergibt sich somit eine positive Abweichung von 388 T€.

Dieses Ergebnis ist insbesondere auf die in der Vergangenheit durchgeführten bautechnischen Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestands und auf eine kundenorientierte Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zurückzuführen. Erstmals in 2013 mussten Rückbaumaßnahmen ohne Entlastung von Altschulden refinanziert werden.

1.3.2 Mietenentwicklung und Soziale Verantwortung

Die umfassende Betreuung der Mieter über das übliche Vermietungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements. Der Zweck des Unternehmens ist eine sichere und **sozial verantwortbare Wohnungsversorgung** breiter Schichten der Bevölkerung, vor allem auch einkommensschwacher Bürger. Zur **Sicherung der wirtschaftlichen Existenz** ist dennoch im Rahmen einer moderaten Mietenpolitik nicht zuletzt die Notwendigkeit zur Kostendeckung zu berücksichtigen.

Durch den in der kreisfreien Stadt Halle (Saale) existierenden Mietspiegel besteht eine Orientierung bei der Preisgestaltung. Die Vereinbarung des verfügbaren Preiskorridors mit einer Sozialverträglichkeit und langfristiger Kundenbindung ist eine der großen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren. Durch gestiegene gesetzliche Anforderungen an den Wärmeschutz bei energetischen Maßnahmen einerseits und der im Gegenzug angedachten „Mietpreisbremse“ werden technisch erforderliche Instandsetzungen oder Modernisierungen an Wohngebäuden nicht mehr ohne die Hinnahme von langfristigen Verlusten refinanzierbar sein.

Die seit mehreren Jahren stagnierenden Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft stehen nicht im Einklang mit steigenden Bewirtschaftungskosten und einer schrittweisen Anhebung der Transfereinkommen. Die kommunale Wohnungswirtschaft als Hauptansprechpartner für hilfebedürftige Wohnungssuchende wird bei weiterhin starren Angemessenheitsgrenzen ihren Gesellschaftszweck künftig nicht mehr mit ausgeglichenem Ergebnis erfüllen können.

Neben der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sieht die GWG ihren sozialen Auftrag auch darin, die Lebensqualität ihrer Mieter zu verbessern. Aus diesem Grund unterstützt die Gesellschaft nicht nur zahlreiche ausgewählte lokale Projekte, sondern stellt im Rahmen des Sozialmanagements und der Seniorenbetreuung auch



Personal zur Verfügung, das ganz gezielt auf die Bedürfnisse und Probleme der Mieter eingeht.

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

Dieses intensive Forderungsmanagement der Gesellschaft ermöglichte zum Berichtszeitpunkt eine zum Vorjahr unveränderte Mietenrückstandsquote von 0,7 Prozent. Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von 317 T€ (geplant: 318 T€, Vorjahr: 341 T€) zu verzeichnen. Titulierte Forderungen, deren Vollstreckung im Unternehmen erfolglos blieb, werden an ein Inkassobüro zur weiteren Verfolgung übergeben.

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

1.3.3 Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2013 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Fläche (m²)
Wohneinheiten	9.942	559.726	10.096	568.261
Gewerbeeinheiten	154	14.062	113	12.470
	10.096	573.788	10.209	580.731

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag 13 Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit insgesamt 349 Mieteinheiten auf einer



Fläche von 17.676 m². Zum 31.12.2013 beendete die GWG die Tätigkeit als Verwalterin von Mietwohnungen im Seepark Salzmünde.

Durch Investitionen in die Wohnungsinstandsetzung ist es der Gesellschaft gelungen, die **Leerstandsquote** im Gesamtbestand von 8,6 Prozent per 31.12.2012 auf **6,5 Prozent per 31.12.2013** zu reduzieren. Im marktaktiven Kernbestand konnte der Leerstand auf 5,0 Prozent per 31.12.2013 ebenfalls reduziert werden (5,9 Prozent per 31.12.2012). Komplette leer gezogene und nicht mehr bewirtschaftete Gebäude/Wohnungen waren dabei nicht mehr Bestandteil der Betrachtung.

Die **Investitionen in den Kernbestand** leisten den wichtigsten Beitrag zur Portfolio-Optimierung der Gesellschaft und erhöhen die Zufriedenheit der Mieter und Interessenten. Alle Maßnahmen sind verbunden mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Engagement am Standort.

Mit dem „Boardinghaus Weinberg campus“ **erweiterte die GWG ihr Angebotsportfolio** im Bereich der Vermietung möblierter Apartments. Sie reagierte damit auf den bereits zuvor ermittelten Bedarf an Gästewohnungen, den viele Unternehmen des ansässigen Technologieparks sowie die Universitätseinrichtungen am Standort haben. Dafür wurde im Jahr 2012 damit begonnen, das Ensemble von drei spätklassizistischen Gebäuden denkmalgerecht zu sanieren sowie zwei Neubauten zu ergänzen.

Insgesamt entstanden **42 voll möblierte Apartments** mit Empfangsgebäude und Rezeption sowie halböffentliche Aufenthaltsbereiche für die Gäste. Die Ein- bzw. Zweiraum-Wohnungen sind zwischen 28 und 52 m² groß, ausgestattet mit Bad, Küchenzeile sowie Telefon- und Internetzugang. Die technische Ausstattung sowie das Mobiliar erfolgten in mittlerem bis gehobenem Standard. Das Ensemble wurde im Oktober 2013 fertiggestellt.

In Fortführung des Projekts zur Internationalen Bauausstellung 2010 „Oleanderweg 25 - 45“ wurde der Umbau des Gebäudes Rennbahnring 18, 16 - 4, welches sich an dem **Konzept des Mehrgenerationenhauses** orientiert, fortgesetzt. Die entstandenen 90 Wohnungen mit individuellen Raumkonzepten konnten im Februar 2014 an die Mieter übergeben werden. Ein großer Schwerpunkt lag bei diesem komplexen Umbauvorhaben auf möglichst geringen Barrieren. Durch die neu eingebauten, innen liegenden Aufzüge können die Bewohner ihre Wohnung barrierefrei erreichen. Niedrige Balkonzugänge sowie Duschen mit flachen Einstiegen runden das Gesamtkonzept ab.

Mit den bereits im Vorjahr als Rückstellung für Aufwendungen aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen bilanzierten Maßnahmen zur Erhöhung des vorbeugenden Brandschutzes



wurden im Berichtsjahr in zwei elfgeschossigen Häusern begonnen. Diese Maßnahmen werden im Geschäftsjahr 2014 voraussichtlich vollständig abgeschlossen sein.

Für Anpassungen des Wohnungsbestands an Markterfordernisse und für die zielgruppengerechte Gestaltung des Angebotsportfolios in Halle-Neustadt wurden in 2013 insgesamt 260 Wohnungen umfangreich instandgesetzt und im Anschluss daran vermietet.

Im Jahr 2013 hat die Gesellschaft ihre Strategie zur Erweiterung des Wohnungsangebotes durch den Ankauf einer Bestandsimmobilie außerhalb von Halle-Neustadt weiter umgesetzt. Das erworbene, bereits 1998 grundhaft sanierte Gebäude verfügt über 53 Wohnungen und ist im Stadtteil Frohe Zukunft gelegen. Auch in den Folgejahren sind Bestandszukäufe geplant, um das Angebotsportfolio der Gesellschaft weiter zu diversifizieren.

Die Gesellschaft hat auch in 2013 Rauchwarnmelder in ihren Wohnungsbestand eingebaut. Insgesamt wurden damit bereits über 50 Prozent des Gebäudebestandes mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die GWG hat auch hier ihr Planungsziel erreicht.

Für den in den 1990er Jahren zur Privatisierung an Bestandsmieter in Wohneigentum umgewandelten Wohnungsbestand wurden im Berichtsjahr strategische Ausrichtungen zur weiteren Bewirtschaftung definiert. Die Gesellschaft wird ca. die Hälfte der Gebäude aufgrund der zum Teil geringen Nachfrage nach Wohneigentum in Großwohnsiedlungen dauerhaft zur eigenen Vermietung anbieten und hat umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt. Aus dem übrigen, teilprivatisierten Gebäudebestand wurden im Jahr 2013 zehn Eigentumswohnungen veräußert.

1.3.4 Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit

Seit 2006 trägt die Gesellschaft das Zertifikat „berufundfamilie®“ und praktiziert moderne Personalentwicklungsmethoden, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen und fördern. Flexible Arbeitszeiten, Jahresarbeitszeitkonten sowie individuelle Fördermaßnahmen für die Beschäftigten sind Eckpfeiler einer familienbewussten Personalpolitik. Die Gesellschaft genießt für ihr Engagement gegenüber ihren Kunden und Mitarbeitern große Anerkennung. Damit nimmt die GWG eine Vorbildrolle ein, die u. a. auch zu der Mitwirkung in der Unternehmerinitiative „Familienfreundliches Halle“ geführt hat. Durch dieses Engagement stärkt die GWG die Stadt Halle (Saale) und die Region als familienfreundlichen Standort für die Beschäftigten.

Auch im Jahr 2013 bot die Gesellschaft acht jungen Menschen sowie einem Umschüler die Chance, einen kaufmännischen Beruf zu erlernen. Die Beschäftigten der Gesellschaft



konnten zahlreiche Weiterbildungsangebote und Schulungen in Anspruch nehmen. Für Schüler und Studenten konnten auch in 2013 wieder regelmäßig Praktikumsplätze vergeben werden.

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

1.3.5 Stadtentwicklung in Halle (Saale)

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist eine vorrangige sowohl städtebauliche als auch wohnungspolitische Zielstellung. Bei der Bewältigung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Folgen von Schrumpfung und Strukturwandel hat sich das Programm „Stadtumbau-Ost“ sehr bewährt. Es ist zunehmend zu beobachten, dass der vollständige Abriss von Gebäuden durch die kommunale Wohnungswirtschaft allein vorgenommen wird. Die Bundesregierung hat die bisherige Entlastung von Altschulden bei Rückbau oder Modernisierung innerstädtischer Quartiere im Berichtsjahr ungeachtet der real existierenden Bedarfe auslaufen lassen. Ein erneutes Entlastungsprogramm für die Altschulden der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ist derzeit nicht absehbar. Damit ist das Förderprogramm Stadtumbau-Ost das einzig verbliebene Instrument zur Stadtentwicklung für die Wohnungswirtschaft. Ungeachtet dessen soll auch dieses Programm in 2016 beendet werden.

1.3.6 Risikomanagement im Konzern

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

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

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



Die Tochtergesellschaft BHT hat sich weiter stabilisiert und beendete das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 241 T€ (geplant: 56 T€, Vorjahr: 214 T€).

1.3.7 Stadttrendite

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

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

1.3.8 Hochwasserkatastrophe 2013

In der Zeit vom 04.06. bis 08.06.2013 ereignete sich in der Stadt Halle (Saale) ein Hochwasser mit einem Pegelmesswert von 8,16 m am Unterpegel Halle-Trotha. Durch dieses Extremhochwasser waren etwa zwei Drittel des Wohnungsbestandes der GWG von einer Überflutung bedroht. Nur durch den unermüdlichen und enormen Einsatz von Bundeswehr, Berufsfeuerwehren und unzähligen Freiwilligen konnte eine Katastrophe abgewendet werden. Einzelne Stromabschaltungen im Wohnungsbestand durch den Energieversorger sowie die präventive Evakuierung einer im GWG-Bestand betriebenen Pflegeeinrichtung führten zu temporären Einschränkungen der Lebensqualität.

Die Gesellschaft hat daraufhin ihre Notfallpläne erweitert und konnte aus diesem für die Einwohner nahezu unschädlich verlaufendem Ereignis wichtige Erkenntnisse für einen eventuell wiederkehrenden Ernstfall gewinnen.

1.4 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

1.4.1 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von 3.009 T€ ab, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.631 T€ und schließt mit einem Überschuss in Höhe von 13.129 T€ ab. Die positive



Entwicklung resultiert vor allem aus niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (Inanspruchnahme der in Vorjahren gebildeten Rückstellungen) und der weiteren Reduzierung leerstandsbedingter Einnahmeausfälle. Weiterhin führten moderate Mieterhöhungen entsprechend Marktlage und die Umlage von Modernisierungskosten zu einem Anstieg der Istmieten (um 667 T€).

Das negative Finanzergebnis (5.217 T€) resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen (im Ergebnis des derzeitigen Zinsniveaus) nur unwesentliche Zinserträge gegenüber stehen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 455 T€ (durch Umschuldungen und Prolongationen von Darlehen) zurück zu führen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 38,6 Prozent.

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen von Wohnbauten und nicht verwertbaren Grundstücken führten zu einem negativen außerordentlichen Ergebnis von 3.927 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2013 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2013, wie bereits im Vorjahr, 2,6 Prozent.

1.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich auch im Geschäftsjahr 2013 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Kerngeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 12.430 T€ reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 12.274 T€ zu decken. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit führten insbesondere die Gewinnausschüttungen an die Stadt Halle (Saale) - trotz weiterer Darlehensaufnahmen - zu einem Mittelabfluss von 2.173 T€, was zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um 2.017 T€ am Ende der Periode führte.

1.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr 2012 geringfügig um 24 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite war bei den flüssigen Mitteln ein Rückgang um 2.017 T€, insbesondere aufgrund der Gewinnausschüttungen in Höhe von insgesamt 5.557 T€ für die zwei vorangegangenen Geschäftsjahre an die Gesellschafterin, zu verzeichnen. Die Sachanlagen hingegen weisen einen Wertanstieg von 1.806 T€ aufgrund der Investitionen von 12.594 T€



aus, denen Abschreibungen von 10.520 T€ (davon 3.932 T€ außerplanmäßig) gegenüber stehen. Die Passivseite erhöhte sich vor allem im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 3.179 T€) – hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 10.322 T€, die durch planmäßige Tilgungen von 6.887 T€ reduziert wurden.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 485,72 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 225,41 € je qm gegenüber.

Das mittel- und langfristige Vermögen wird ausreichend durch mittel- und langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Die Eigenmittelquote (Eigenkapital zuzüglich Sonderposten für Investitionszulage / Gesamtkapital) wird mit 52,6 Prozent ausgewiesen.

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

1.4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren kennzeichnen das Geschäftsjahr 2013:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m² monatlich	4,88	4,86
Erlösschmälerung der Sollmiete	Prozent	5,8	9,3
Verschuldungsgrad	Prozent	40,2	39,4
Eigenmittelquote	Prozent	52,6	53,8
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,6	2,6

2 Nachtragsbericht

In der Zeit zwischen dem 31.12.2013 und dem Berichtszeitpunkt wurde der in 2012 begonnene komplexe Umbau des Gebäudes Rennbahnring 18, 16 - 4 abgeschlossen und an die Mieter im Februar 2014 übergeben. Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 nicht ereignet.



3 Prognosebericht

Die Gesellschaft geht auch für die folgenden Geschäftsjahre von einer weiterhin stabilen Unternehmensentwicklung aus. Die von der Gesellschafterin erwartete Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt wurde für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 1,6 Mio. € geplant. Bei einer veränderten Ausschüttungshöhe sind die im Folgenden bezifferten Prognosewerte unter Vorbehalt zu sehen.

Die Investitionen aus dem Jahr 2013 sowie die geplanten Rückbaumaßnahmen in 2014 bewirken eine Steigerung der durchschnittlichen Sollmiete je m² des Gesamtbestandes auf voraussichtlich 4,96 €/m². Dabei ist zu erwähnen, dass diese Steigerung aufgrund des insgesamt rückläufigen Wohnungsbestandes nur als relativer Wert gesehen werden muss, die absolut geplanten Erträge aus Sollmieten für 2014 wurden auf Vorjahresniveau geplant.

Durch den weiterhin zu berücksichtigenden demografischen Wandel und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in Halle-Neustadt geht die Gesellschaft von einem leichten Anstieg der Erlösschmälerung der Sollmieten auf 6,0 Prozent in 2014 aus. Die nächste regionalisierte Bevölkerungsprognose, die voraussichtlich Ende des Jahre 2014 erscheinen wird, gibt Aufschluss darüber, ob die bisher sehr pessimistischen Prognosen Dritter zur Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt allgemein und in Halle (Saale) speziell Bestandskraft haben oder verändert werden müssen.

Die Gesellschaft wird neue Kreditverbindlichkeiten in 2014 voraussichtlich in geringerem Umfang aufnehmen als planmäßig Tilgungsleistungen erbracht werden. Im Zusammenhang mit dem Rückgang des Gesamtkapitals führt dies zu einem nahezu unveränderten Verschuldungsgrad von 40,3 Prozent. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin plankonform erfolgt, geht die Gesellschaft von einer Eigenmittelquote von 53,8 Prozent zum Ende des Geschäftsjahres 2014 aus.

Für die Gesamtkapitalrentabilität 2014 geht die Gesellschaft von einem gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 unveränderten Wert von 2,6 Prozent aus.



4 Risikobericht

4.1 Risikomanagementsystem

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

Zur Einhaltung der Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wird ein eigens dafür eingerichtetes Frühwarnsystem betrieben, welches die wesentlichen Kennziffern der Sollmiete, des Leerstands sowie über finanzwirtschaftliche Kennziffern wie Verschuldungsgrad und Forderungsquoten die Risiken des Geschäftsbetriebes permanent erfasst und bei Abweichungen an die Geschäftsleitung berichtet.

4.2 Risiken

Die beendete Altschuldenhilferegelung stellt die Gesellschaft bei ihren Aufgaben für die nächsten zehn Jahre vor die finanzielle Herausforderung, die noch bestehenden Altschulden aus dem verbleibenden Kernbestand zu bedienen. Rückbau und Abriss werden auch in den Folgejahren zu einer Reduzierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft in Halle-Neustadt führen. Dieser Umstrukturierungsprozess wird dann allein durch Eigenmittel der Gesellschaft zu leisten sein.

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

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



Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat seit dem Jahr 2008 zur eigenen Haushaltskonsolidierung insgesamt € 43,6 Mio. Liquidität aus der Gesellschaft entnommen. Weitere finanzielle Erwartungen der Gesellschafterin in den Folgejahren können nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

5 Chancenbericht

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

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

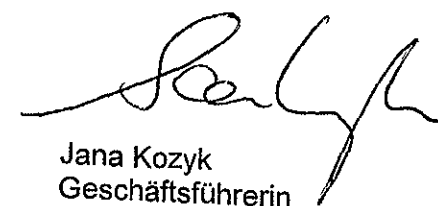
Auch in den Folgejahren wird die Energieeffizienz des Gebäudebestandes weiter verbessert. Mit einer nachhaltigen Modernisierung dafür geeigneter Objekte leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur weiteren Aufwertung ihres Bestandes und zum Klimaschutz.

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



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

Halle (Saale), 28.03.2014


 Jana Kozyk
 Geschäftsführerin

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

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

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva		31.12.2013	31.12.2012
		€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen		39.182,59	52.851,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		273.806.275,27	278.830.110,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		13.701.227,65	8.788.902,50
3. Grundstücke ohne Bauten		5.643.143,27	7.479.067,22
4. Bauten auf fremden Grundstücken		1,00	1,00
5. Technische Anlagen und Maschinen		337.239,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		568.131,33	197.251,83
7. Anlagen im Bau		4.991.489,80	1.946.269,05
		299.047.507,32	297.241.602,19
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		525.650,00	525.650,00
		299.612.339,91	297.820.103,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		13.793.915,80	13.347.200,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		81.254,84	90.627,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		365,45	383,93
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		151.809,56	2.781,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		268.963,56	220.086,98
5. Sonstige Vermögensgegenstände		3.144.127,24	3.518.980,55
		3.646.520,65	3.832.860,15
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		14.579.872,41	16.597.327,10
		32.020.308,86	33.777.387,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten		40.379,45	51.955,85
		331.673.028,22	331.649.446,91

Treuhandvermögen

4.804.802,75 4.702.327,10

Passiva		31.12.2013	31.12.2012
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		12.782.300,00	12.782.300,00
II. Kapitalrücklage		152.326,63	152.326,63
III. Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen		5.029.250,97	4.728.333,48
IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		145.087.410,98	145.087.410,98
V. Bilanzgewinn		2.708.257,40	5.557.458,59
		165.759.545,98	168.307.829,68
B. Sonderposten			
Sonderposten für Investitionszulagen		8.539.129,53	8.750.327,23
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		692.335,78	314.960,01
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		3.185.242,28	3.589.171,38
3. Sonstige Rückstellungen		3.078.415,98	3.979.960,20
		6.955.994,04	7.884.091,59
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		133.423.407,60	130.694.980,77
2. Erhaltene Anzahlungen		14.006.326,85	13.301.627,96
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		333.743,08	300.709,28
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		318,47	235,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.752.476,65	1.601.338,80
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		254.044,17	234.034,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten		97.238,00	64.465,28
(davon aus Steuern € 78.315,11; 31.12.2012 € 48.655,45)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.391,09; 31.12.2012 € 4.287,71)			
		149.867.554,82	146.197.391,99
E. Rechnungsabgrenzungsposten		550.803,85	509.806,42
		331.673.028,22	331.649.446,91

Treuhandverbindlichkeiten

4.804.802,75 4.702.327,10

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	2013	2012
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.183.026,28	44.867.003,49
b) aus Betreuungstätigkeit	69.325,97	65.179,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.573,18	20.857,82
	46.288.925,43	44.953.040,58
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	446.715,18	516.773,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	202.873,14	161.451,44
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.113.744,25	1.220.324,53
	48.052.258,00	46.851.590,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	22.219.014,12	23.736.228,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	231.462,02	171.516,59
	22.450.476,14	23.907.744,94
6. Rohergebnis	25.601.781,86	22.943.845,33
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.040.440,95	4.114.141,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 23.999,81)	830.905,81	839.164,49
	4.871.346,76	4.953.305,58
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.382.582,21	6.284.595,84
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.691.981,41	1.604.302,46
	12.655.871,48	10.101.641,45
10. Erträge aus einem Gewinnabführungsvertrag	241.452,65	213.993,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	272.679,89	284.689,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 27.671,97; Vorjahr € 28.322,97)	5.731.189,62	6.186.060,61
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.438.814,40	4.414.264,54
14. Außerordentliche Erträge	0,00	226.752,17
15. Außerordentliche Aufwendungen	3.927.045,39	1.876.635,44
16. Außerordentliches Ergebnis	-3.927.045,39	-1.649.883,27
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	500.633,12	300.239,58
18. Sonstige Steuern	1.961,00	2.319,12
19. Jahresüberschuss	3.009.174,89	2.461.822,57
20. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	3.341.818,28
21. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	300.917,49	246.182,26
22. Bilanzgewinn	2.708.257,40	5.557.458,59

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

Inhaltsübersicht

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

Anlage zum Anhang

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.

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

Die Aufstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2013 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses vorgenommen (§ 268 Abs. 1 HGB).

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

Korrespondierend mit den unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Gewinnen aus den vertragsgemäß pauschal abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden beginnend ab dem Geschäftsjahr 2013 auch die hieraus resultierenden Verluste (im Wesentlichen bei Abrissgebäuden) unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bisher Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) ausgewiesen. Der Vorjahreswert (T€ 92) wurde zur Herstellung der Vergleichbarkeit bei den betroffenen Posten angepasst.

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

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Abnutzbare **Sachanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, bewertet.

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

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

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

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

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

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

* Stellungnahme zur Rechnungslegung (RS) des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) vom 24. April 2002

Die Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsaufwand erfasst, wenn sie, vermindert um einen enthaltenen Vorsteuerbetrag, EUR 150 nicht übersteigen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Einzelanschaffungskosten zwischen EUR 150 und EUR 410 werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und als Abgang behandelt. In 2009 angeschaffte Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert zwischen EUR 150 und EUR 1.000 sind in einem Sammelposten erfasst, der im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren (ohne Berücksichtigung ihres tatsächlichen Verbleibs) zu je einem Fünftel abgeschrieben wird.

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

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

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

Die **flüssigen Mittel** werden zum Nominalbetrag am Bilanzstichtag ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

Bei der Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsVO) der veröffentlichte Rechnungszins von 3,34 % bei einer mittleren Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Deutsche Bundesbank, Stand Dezember 2013) zugrunde gelegt. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung berücksichtigt.

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

Den Berechnungen der Rückstellung für Jubiläen wurde nach Maßgabe der RückAbzinsVO der im Monat Dezember 2013 veröffentlichte Rechnungszins von 4,88 % zugrunde gelegt. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (Vereinfachungsregel) wurde eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1 % wurde bei der Ermittlung unterstellt.

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

Hinsichtlich der **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurde zum 1. Januar 2010 (Inkrafttreten von § 249 HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes) das Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB in Anspruch genommen. Die insoweit zum 31. Dezember 2013 noch passivierte Aufwandsrückstellung wird nach Maßgabe der vorher geltenden Vorschriften fortgeführt und in den Folgejahren planmäßig in Anspruch genommen oder bei Wegfall des Rückstellungsgrundes erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen in Höhe von T€ 13.794 (31. Dezember 2012 T€ 13.347) werden die im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die BHT und resultieren im Wesentlichen aus der Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2013 sowie aus organschaftlichen Steuern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum (T€ 2.596), Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 162), Forderungen aus Schadenersatzansprüchen (T€ 127), die Erstattung von Aufstockungsbeträgen gemäß Altersteilzeitgesetz (T€ 123) sowie Forderungen aus Abrissförderung (T€ 87). Die bilanzierten Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum werden entsprechend den Beschlüssen der Eigentümerversammlungen verwendet und sind ansonsten nur gemeinsam mit dem Wohneigentum verwertbar.

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

Es ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Aktivsaldo latenter Steuern in Höhe von T€ 6.540 für den der Ansatz in der Bilanz unterblieben ist.

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

- Die Unterschiede, die nahezu vollständig zu aktiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus steuerlich nicht anerkannten außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit Wohnbauten und steuerlichen Ansatzverboten für bestimmte Rückstellungen.
- Des Weiteren ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ihre Realisierung in den nächsten fünf Jahren erwartet wird.

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen von T€ 5.029 (31. Dezember 2012 T€ 4.728) entwickelten sich wie folgt:

Satzungsmäßige Rücklagen

	2013	2012
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	4.728.333,48	4.482.151,22
Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages	300.917,49	246.182,26
Stand am 31.12. d. J.	5.029.250,97	4.728.333,48

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Vorjahres von T€ 5.557 wurde an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2013 (T€ 301) in die satzungsmäßige Rücklage ergibt sich zum 31. Dezember 2013 ein Bilanzgewinn von T€ 2.708.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit T€ 426 Gewerbesteuer und mit T€ 266 Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlages.

Die vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wird in Höhe von T€ 3.185 nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst (in 2013 Inanspruchnahme mit T€ 404).

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (T€ 2.094), ausstehende Rechnungen (T€ 380) Personalaufwendungen (T€ 259) und Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 182). In den sonstigen Rückstellungen sind vor Inkrafttreten des BilMoG gebildete Aufwandsrückstellungen in Höhe von T€ 71 enthalten, die nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst werden.

Altersteilzeitverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von T€ 506, die enthaltenen Erfüllungsrückstände wurden mit dem Deckungsvermögen (T€ 372) verrechnet. Per Saldo verbleibt ein Rückstellungsbetrag von T€ 134.

Aus der Umstellung der Rückstellungsbewertung mit Inkrafttreten des BilMoG zum 1. Januar 2010 resultiert für die Archivierungsrückstellungen aufgrund der Ausübung des Beibehaltungswahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB zum 31. Dezember 2013 noch eine Rückstellungsüberdeckung von T€ 11 (31. Dezember 2012 T€ 12).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	Restlaufzeiten am 31.12.2013			31.12.2013 insgesamt
	bis 1 Jahr (31.12.2012)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T €	T €	T €	T €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.401 (9.757)	32.746	93.277	133.424
Erhaltene Anzahlungen	14.006 (13.302)	0	0	14.006
Verbindlichkeiten aus Vermietung	334 (301)	0	0	334
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0 (0)			0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.598 (1.250)	155	0	1.753
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	254 (234)	0	0	254
Sonstige Verbindlichkeiten	97 (64)	0	0	97
	23.690 (24.908)	32.901	93.277	149.868

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 193.665 gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten in Höhe von € 39,00 (31. Dezember 2012 € 39,00) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Gesellschafterin mit € 14.068,67 (31. Dezember 2012 € 3.989,71).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von T€ 307 (31. Dezember 2012 T€ 397) Gewährleistungseinbehalte erfasst.

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

Bilanzvermerke

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

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

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 141 ausgewiesen, die insbesondere vereinnahmte Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 72 und die Erstattung der Aufstockungsbeträge und der zusätzlichen Beiträge zur Rentenversicherung nach § 5 Altersteilzeitgesetz (T€ 33) betreffen.

Unter den **Abschreibungen auf Sachanlagen** werden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau in Höhe von T€ 5 ausgewiesen. In Höhe von T€ 211 wurden Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen verrechnet.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 32 wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit Zinserträgen aus Deckungsvermögen (T€ 4) saldiert. Der sich ergebende Saldo von T€ 28 ist bei den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** angegeben.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** betreffen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB von Sachanlagen und entfallen mit T€ 2.091 auf fünf unter den Grundstücke mit Wohnbauten bilanzierte Wohngebäude (davon ein Wohngebäude in passiver Bewirtschaftung) und mit T€ 1.836 auf unbebaute Grundstücke.

E. Sonstige Angaben

Verbundenes Unternehmen

Die GWG hält alle Geschäftsanteile der BHT. Die BHT verfügt zum 31. Dezember 2013 über Eigenkapital von T€ 526 und weist für das Geschäftsjahr 2013 ein Jahresergebnis (vor Gewinnabführung) von T€ 241 aus, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die GWG abgeführt wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 1.545 und betreffen das Bestellobligo für Investitionen.

In Höhe von T€ 30 besteht zum Bilanzstichtag ein direktes Zahlungsaval für die Handballbundesligavereinigung Frauen e.V., Dortmund. Das Aval ist pfandrechtig durch Termingeld besichert.

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

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB (T€ 55) setzt sich wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen (T€ 34)
(darunter für das Jahr 2012 T€ 3),
- Steuerberatungsleistungen (T€ 19)
- Sonstige Leistungen (T€ 2).

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 105 Arbeitnehmer (darunter zehn gewerbliche Arbeitnehmer).

Von der vorgenannten durchschnittlichen Gesamtanzahl der Arbeitnehmer befinden sich zwölf in der Passivphase der Altersteilzeit.

Außerdem wurden durchschnittlich fünf geringfügig Beschäftigte und sieben Auszubildende beschäftigt.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführung

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

Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim

Vorsitzender
Geschäftsführer

Herr Volker Tittel

Stellvertretender Vorsitzender
Justiziar

Herr Uwe Stäglin
(bis 27.06.2013)

Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)

Herr Dr. Bernd Wiegand
(ab 28.06.2013)

Oberbürgermeister der
Stadt Halle (Saale)

Herr Carsten Thielecke

Teamleiter Kundencenter

Frau Angelika Kriedemann

Teamleiterin Gewerbe- und Wohneigentumsverwaltung

Herr Temba Schuh

Geschäftsführer

Herr Gottfried Koehn

Dipl.-Ing. (FH) Maschinenbau

Frau Elisabeth Krausbeck
(bis 28.11.2013)

Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Herr Matthias Dreßler
(ab 29.11.2013)

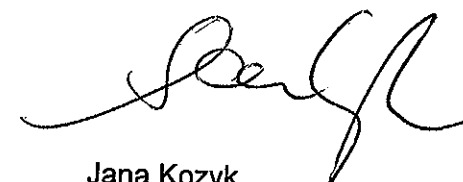
Architekt

Herr Andreas Schachtschneider

Lehrer

Für das Geschäftsjahr 2013 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von T€ 17 als Aufwand erfasst.

Halle (Saale), den 28. März 2014



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2013
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	328.980,12	30.643,70	16.948,84	0,00	342.674,98
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	420.278.611,76	3.467.324,74	3.323.137,57	0,00	420.422.798,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.704.101,65	4.140.348,95	0,00	1.074.707,17	22.919.157,77
3. Grundstücke ohne Bauten	10.603.020,01	0,00	0,00	0,00	10.603.020,01
4. Bauten auf fremden Grundstücken	189.371,60	0,00	0,00	0,00	189.371,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	350.000,00	0,00	0,00	350.000,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.171.531,15	511.380,27	112.247,10	0,00	1.570.664,32
7. Anlagen im Bau	1.946.269,05	4.125.393,05	5.465,13	-1.074.707,17	4.991.489,80
	451.892.905,22	12.594.447,01	3.440.849,80	0,00	461.046.502,43
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbun- denen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00
	452.747.535,34	12.625.090,71	3.457.798,64	0,00	461.914.827,41

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€	€	€	€
	276.129,12	44.299,11	16.935,84	303.492,39	39.182,59	52.851,00
	141.448.501,17	8.180.362,37	3.012.339,88	146.616.523,66	273.806.275,27	278.830.110,59
	8.915.199,15	302.730,97	0,00	9.217.930,12	13.701.227,65	8.788.902,50
	3.123.952,79	1.835.923,95	0,00	4.959.876,74	5.643.143,27	7.479.067,22
	189.370,60	0,00	0,00	189.370,60	1,00	1,00
	0,00	12.761,00	0,00	12.761,00	337.239,00	0,00
	974.279,32	139.282,77	111.029,10	1.002.532,99	568.131,33	197.251,83
	0,00	5.465,13	5.465,13	0,00	4.991.489,80	1.946.269,05
	154.651.303,03	10.476.526,19	3.128.834,11	161.998.995,11	299.047.507,32	297.241.602,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
	154.927.432,15	10.520.825,30	3.145.769,95	162.302.487,50	299.612.339,91	297.820.103,19

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

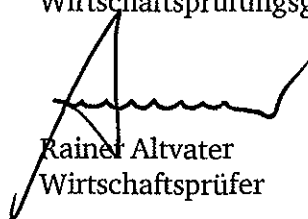
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Leipzig, den 23. April 2014

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Rainer Altvater
Wirtschaftsprüfer


Volker Riemann
Wirtschaftsprüfer

