

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 2014

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 2014 bis 31. Dezember 2014 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.

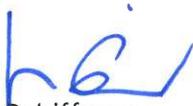
Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der 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, 31. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schiffmann
Wirtschaftsprüfer



Bätz
Wirtschaftsprüfer



Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2013		Passiva	31.12.2013	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		188.794,17	II. Gewinnrücklagen		
		103.674,00	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29	125.483.985,29
II. Sachanlagen			2. Satzungsmäßige Rücklagen	8.782.736,88	7.837.894,54
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	490.653.433,60	481.906.460,96	3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.049.954,71	21.259.424,31	4. Andere Gewinnrücklagen	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.614.504,36	2.113.807,48		135.366.722,17	134.421.879,83
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.857,12	811.428,63	III. Bilanzgewinn	<u>14.446.027,74</u>	<u>10.942.446,74</u>
5. Bauvorbereitungskosten	27.232,97	2.655,00		252.071.749,91	<u>247.623.326,57</u>
6. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>171,29</u>	B. Sonderposten für Zuwendungen		12.015.550,93
					12.287.737,69
	514.274.982,76	<u>506.093.947,67</u>	C. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			Sonstige Rückstellungen	4.266.194,50	3.911.425,72
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	9.990,00	D. Verbindlichkeiten		
2. Beteiligungen	1.850.000,00	1.550.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.226.855,55	264.644.789,66
3. Genossenschaftsanteile	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>	2. Erhaltene Anzahlungen	26.409.471,53	25.669.753,42
	1.860.240,00	<u>1.560.240,00</u>	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.652.390,07	1.656.616,65
			4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	15.136,56
	<u>516.324.016,93</u>	<u>507.757.861,67</u>	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.475.075,78	3.367.352,50
B. Umlaufvermögen			6. Sonstige Verbindlichkeiten	404.299,82	405.691,57
I. Vorräte			davon aus Steuern EUR 33.963,88 (Vj. EUR 34.940,18)		
1. Unfertige Leistungen	24.061.924,60	25.286.324,41	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.579,64 (Vj. EUR 1.076,30)		
2. Andere Vorräte	<u>8.980,67</u>	<u>32.990,61</u>		300.168.092,75	<u>295.759.340,36</u>
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	313.007,62	351.889,15
	24.070.905,27	<u>25.319.315,02</u>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	766.337,23	776.942,35			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	43.815,35	53.655,23			
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.227,84	49.185,15			
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.787,87	604,89			
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	216.851,63	1.963.570,78			
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.813.964,28	2.847.501,40			
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.613.197,24</u>	<u>2.503.623,09</u>			
	7.591.181,44	<u>8.195.082,89</u>			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.095.285,39	<u>6.278.551,34</u>			
	<u>38.757.372,10</u>	<u>39.792.949,25</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>13.753.206,68</u>	<u>12.382.908,57</u>			
	<u>568.834.595,71</u>	<u>559.933.719,49</u>		<u>568.834.595,71</u>	<u>559.933.719,49</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2014

	EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.682.323,37	80.518.902,05
b) aus Betreuungstätigkeit	15.368,57	19.699,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>9.333,72</u>	<u>4.313,18</u>
	82.707.025,66	80.542.914,60
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.224.399,81	757.648,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.434.265,67	2.133.664,99
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>5.313.580,52</u>	<u>3.169.546,44</u>
	88.230.472,04	86.603.774,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.585.254,99	36.183.740,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.491,68	1.589,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	113.442,62	286.337,65
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.417.910,29	10.194.473,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.062.633,76	2.011.682,24
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	101.191,66	68.244,29
b) des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.792.943,80	9.189.012,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>8.824.889,24</u>	<u>8.128.835,52</u>
	66.899.758,04	66.063.915,23
9. Erträge aus Beteiligungen	103.856,04	106.786,40
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00	11,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	222.219,40	135.561,79
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.224,75 (Vj. EUR 15.266,37)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.058.905,21	10.714.264,15
davon an die Gesellschafterin EUR 0,00 (Vj. EUR 95,42)		
davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 5.337,79 (Vj. EUR 1.351,63)		
	<u>-9.732.819,77</u>	<u>-10.471.904,71</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.597.894,23	10.067.954,95
14. Außerordentliche Erträge	2.307.255,54	3.435.509,47
15. Außerordentliche Aufwendungen	<u>4.028.739,02</u>	<u>4.347.444,77</u>
16. Außerordentliches Ergebnis	-1.721.483,48	-911.935,30
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	422.750,07	251.138,17
18. Sonstige Steuern	<u>5.237,34</u>	<u>5.025,63</u>
	427.987,41	256.163,80
19. Jahresüberschuss	9.448.423,34	8.899.855,85
20. Gewinnvortrag	10.942.446,74	14.932.576,48
21. Ausschüttung an Gesellschafterin	-5.000.000,00	-12.000.000,00
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	<u>-944.842,34</u>	<u>-889.985,59</u>
23. Bilanzgewinn	<u>14.446.027,74</u>	<u>10.942.446,74</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2013		Passiva	31.12.2013	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		188.794,17	103.674,00		
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	559.351.433,61	552.139.446,35	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	125.483.985,29	125.483.985,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.049.954,71	21.259.424,31	2. Satzungsmäßige Rücklagen	8.782.736,88	7.837.894,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.661.310,37	2.160.613,48	3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.857,12	811.428,63	4. Andere Gewinnrücklagen	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
5. Bauvorbereitungskosten	27.232,97	2.655,00		135.366.722,17	134.421.879,83
6. Geleistete Anzahlungen	<u>738.044,75</u>	<u>549.438,71</u>	III. Bilanzverlust	-2.762.725,87	-4.437.224,54
	583.757.833,53	576.923.006,48			
III. Finanzanlagen		250,00	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	10,00	10,00
		<u>250,00</u>		234.863.006,30	<u>232.243.665,29</u>
	<u>583.946.877,70</u>	<u>577.026.930,48</u>	B. Sonderposten für Zuwendungen	12.015.550,93	<u>12.287.737,69</u>
B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen		
I. Vorräte			Sonstige Rückstellungen	4.270.414,50	3.927.725,64
1. Unfertige Leistungen	24.061.924,60	25.286.324,41	D. Verbindlichkeiten		
2. Andere Vorräte	<u>8.980,67</u>	<u>32.990,61</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	335.564.160,96	335.309.900,95
	24.070.905,27	25.319.315,02	2. Erhaltene Anzahlungen	26.409.471,53	25.669.753,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.652.390,07	1.656.616,65
1. Forderungen aus Vermietung	766.337,23	776.942,35	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	15.136,56
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	43.815,35	53.655,23	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.549.775,52	3.426.067,79
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.227,84	49.185,15	6. Sonstige Verbindlichkeiten	406.692,06	412.816,29
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.382,87	604,89	davon aus Steuern EUR 36.356,12 (Vj. EUR 34.940,18)		
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	216.851,63	1.962.170,78	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.579,64 (Vj. EUR 1.076,30)		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.620.514,44</u>	<u>2.526.732,38</u>		368.582.490,14	<u>366.490.291,66</u>
	3.785.129,36	5.369.290,78	E. Rechnungsabgrenzungsposten	313.007,62	351.889,15
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.294.137,40	6.372.711,10			
	<u>35.150.172,03</u>	<u>37.061.316,90</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	947.419,76	1.213.062,05			
	<u>620.044.469,49</u>	<u>615.301.309,43</u>		<u>620.044.469,49</u>	<u>615.301.309,43</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2014

	EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.682.323,37	80.521.637,59
b) aus Betreuungstätigkeit	15.368,57	19.699,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>506,38</u>	<u>2.103,26</u>
	82.698.198,32	<u>80.543.440,22</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.224.399,81	757.648,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.434.265,67	2.133.664,99
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>5.334.887,14</u>	<u>3.171.556,02</u>
	88.242.951,32	<u>86.606.310,09</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.589.411,75	36.258.303,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.491,68	1.589,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	113.442,62	213.348,71
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.417.910,29	10.194.473,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.062.633,76	2.011.682,24
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	101.191,66	68.244,29
b) des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.327.929,17	10.750.922,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.120.363,10</u>	<u>4.412.077,94</u>
	64.734.374,03	<u>63.910.642,97</u>
9. Erträge aus Beteiligungen	103.856,04	106.786,40
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00	11,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	620.434,37	627.031,08
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.224,75 (Vj. EUR 15.266,37)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.461.649,49	15.396.652,54
davon an die Gesellschafterin EUR 0,00 (Vj. EUR 95,42)		
davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 5.337,79 (Vj. EUR 1.351,63)		
	<u>-13.737.349,08</u>	<u>-14.662.823,81</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.771.228,21	<u>8.032.843,31</u>
14. Außerordentliche Erträge	2.307.255,54	3.435.509,47
15. Außerordentliche Aufwendungen	<u>4.028.739,02</u>	<u>4.347.444,77</u>
16. Außerordentliches Ergebnis	-1.721.483,48	<u>-911.935,30</u>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	422.750,07	251.138,17
18. Sonstige Steuern	<u>7.653,65</u>	<u>7.441,84</u>
	430.403,72	<u>258.580,01</u>
19. Jahresüberschuss	7.619.341,01	6.862.328,00
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-4.437.224,54	1.590.433,05
21. Ausschüttung an Gesellschafterin	-5.000.000,00	-12.000.000,00
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	<u>-944.842,34</u>	<u>-889.985,59</u>
23. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>-2.762.725,87</u>	<u>-4.437.224,54</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2014

	EUR	2013 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	7.619.341,01	6.862.328,00
Abschreibungen/Zuschreibung (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.150.604,31	11.571.811,27
Zunahme (+) der Rückstellungen	342.688,86	422.637,92
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)	949.100,23	743.428,30
Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-1.975.268,80	-9.104,47
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.747.656,23	-1.703.010,78
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.928.327,18	1.721.473,40
Zunahme (+) Rücklage ohne Ergebnisverwendung		3.800,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>23.762.449,02</u>	<u>19.613.363,64</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.073.511,10	651.409,35
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.618.840,60	-34.652.990,83
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-186.758,83	-90.021,27
Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen	<u>636.805,60</u>	<u>354.198,06</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.095.282,73	-33.737.404,69
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Untermehemenseigner	-5.000.000,00	-12.000.000,00
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	16.413.731,90	32.739.198,00
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-16.159.471,89</u>	<u>-14.368.926,77</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-4.745.739,99</u>	<u>6.370.271,23</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	921.426,30	-7.753.769,82
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>6.372.711,10</u>	<u>14.126.480,92</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>7.294.137,40</u>	<u>6.372.711,10</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>7.294.137,40</u>	<u>6.372.711,10</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>7.294.137,40</u>	<u>6.372.711,10</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2014

	Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter	Konzern-
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital	Minderheiten-kapital	eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand zum 31. Dezember 2012	102.259.000,00	133.528.094,24	1.590.433,05	237.377.527,29	10,00	237.377.537,29
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
Konzerngesamtergebnis	0,00	893.785,59	-6.027.657,59	-5.133.872,00	0,00	-5.133.872,00
Stand zum 31. Dezember 2013	102.259.000,00	134.421.879,83	-4.437.224,54	232.243.655,29	10,00	232.243.665,29
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	-5.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	7.619.341,01	7.619.341,01	0,00	7.619.341,01
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	944.842,34	-944.842,34	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	944.842,34	1.674.498,67	2.619.341,01	0,00	2.619.341,01
Stand zum 31. Dezember 2014	102.259.000,00	135.366.722,17	-2.762.725,87	234.862.996,30	10,00	234.863.006,30

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014

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 für den Jahres- und Konzernabschluss wurde die Formblattverordnung für 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 2014 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2014 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 2014 EUR 3.477.969,63. Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 60.496,11.

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 verrechnet.

Latente Steuern gemäß § 306 HGB wurden zum Bilanzstichtag nicht bilanziert.

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.

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

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.

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. Außenanlagen werden über 10 Jahre linear abgeschrieben.

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) 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.

Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Zu- und Abschreibungen auf Grundstücke und Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 HGB.

Die HWG mbH hat zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Kernbestandes den Ertragswert ermittelt. Soweit die Ertragswerte mit Ausnahme der Sanierungsobjekte des Geschäftsjahres und des Folgejahres den Buchwert zum Bilanzstichtag unterschritten und die dauernde Wertminderung gegeben ist, wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen (TEUR 2.462; Vj. TEUR 1.825). Zuschreibungen erfolgten unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender planmäßiger Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes, wenn der Ertragswert den Buchwert zum Bilanzstichtag übersteigt und Gründe bisheriger außerplanmäßiger Abschreibungen entfallen sind (TEUR 1.683; Vj. TEUR 2.930).

Die bei der Muttergesellschaft zum Verkauf vorgesehenen Objekte des Folgejahres sind zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Liegen die Erwartungen zum Verkaufspreis unter dem Buchwert, erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (TEUR 83; Vj. TEUR 0).

Die Gebäudewerte der Objekte, die strategisch dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben abgeschrieben (TEUR 522; Vj. TEUR 817). Berücksichtigt werden die strategischen Planungen bis zum Jahr 2026 (Vj. 2025).

Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau unter Berücksichtigung der Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet (TEUR 731; Vj. TEUR 211). Dies betraf im Geschäftsjahr Standorte ohne Neubaustrategie oder ohne adäquate Verwertungsmöglichkeit für die nächsten Jahre. Deshalb erfolgten die Abwertungen auf

Werte, die unterhalb amtlicher Bodenrichtwerte liegen und der vorgesehenen Verwertung entsprechen.

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2014 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerordentliche Abschreibungen bilanziert (TEUR 231; Vj. TEUR 407). 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 (TEUR 624; Vj. TEUR 506).

Die Gesellschaft hält Freiflächen mit grundsätzlicher Bebauungsoption in ihrem Bestand, die derzeit als Stellplätze, Pachtland oder Grünfläche genutzt werden. Für diese Flächen wurden im Geschäftsjahr keine Abschreibungen vorgenommen (Vj. TEUR 928).

Alle außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen 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 Heizmaterial (TEUR 9; Vj. TEUR 6), dessen Bestand zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Reparaturmaterial des Regiebetriebes (Vj. TEUR 27) wird nicht mehr im Umlaufvermögen bilanziert. Struktur, Ausrichtung und wesentliche Prozesse des unternehmenseigenen Regiebetriebes wurden im Geschäftsjahr verändert.

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 Wertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche und vollständig wertberichtigte 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 betrifft im Konzern im Wesentlichen Disagio für Darlehen, die über die Laufzeit der Zinsbindung aufgelöst werden.

Bei der HWG mbH wird hier auch die an die HWG KG zu zahlende Leasingrate über die 30-jährige Vertragslaufzeit abgegrenzt.

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 in Höhe des

Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die langfristigen Rückstellungen (gesetzliche Aufbewahrungspflichten und Geschossdeckendämmung) sind unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen von 1,5% p.a. (Vj. 2% p.a.) in Anlehnung an die strategischen Planungen der Gesellschaft und nach Ab- bzw. Aufzinsung entsprechend der vorgegebenen Zinssätze der Deutschen Bundesbank bewertet.

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
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
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 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** in Gesamthöhe von TEUR 217 (Vj. TEUR 1.967) handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben aus Gewerbesteuervorauszahlung (TEUR 217; Vj. TEUR 98).

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 3.814 (Vj. TEUR 2.848) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

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

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
aus Betriebskosten	1.104	234	1.104	234
aus Rückbauförderung	814	1.291	814	1.291
gegen das Finanzamt	626	732	627	732
aus sonstigen Vermietungen	9	15	9	15
gegen den Versicherer	97	78	97	78
gegen insolvente Firmen	0	9	0	9
gegen VfL 96 Halle	11	25	11	25
Vorschüsse	29	24	29	24
Sonstige Forderungen	113	126	120	148
Gesamt	2.803	2.534	2.811	2.556

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von TEUR 191 (Vj. TEUR 30) wertberichtigt. Davon entfallen TEUR 173 (Vj. TEUR 0) auf die Forderungen gegen das Finanzamt aus den Umsatzsteuererklärungen der Steuerjahre 2009 bis 2013. Die Vorjahresangaben für die sonstigen Forderungen haben sich um TEUR 15 zugunsten der im Bericht 2014 erstmalig berichteten Position „aus sonstigen Vermietungen“ verringert.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr. Ausnahmen sind die Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.814 - vertraglich bis 2038 - (Vj. TEUR 2.848) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung – vertraglich bis 2028 – (TEUR 121; Vj. 0 TEUR)

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	1.374	1.590
sonstige liquide Mittel	5.721	4.688
HWG mbH gesamt	7.095	6.278
HGWS	199	94
Konzern gesamt	7.294	6.372

Termingelder in Höhe von TEUR 1.100 (Vj. TEUR 1.525) dienen der Besicherung von Darlehen als Alternative zur dinglichen Sicherung. Der Betrag wird jährlich mit fortschreitender Tilgung verringert. Die Verpfändungspflicht endet am 30. Juni 2015. 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 900 (Vj. TEUR 1.127) 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 5.000 ein Gewinnvortrag von TEUR 5.942 (Vj. TEUR 2.933) enthalten. Der Bilanzverlust des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Verlustvortrag in Höhe von TEUR -9.437 (Vj. TEUR -10.410).

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 272 (Vj. TEUR 282) aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2014 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2014	Vj.	31.12.2014	Vj.
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.162	1.809	2.162	1.809
Rückstellungen für Gewährleistungen	1.000	1.000	1.000	1.000
Rückstellungen für den Personalbereich	402	374	402	374
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	152	148	152	148
Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken	124	133	124	133
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	25	42	25	42
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	130	129	133	132
Übrige sonstige Rückstellungen	271	276	272	290
Gesamt	4.266	3.911	4.270	3.928

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.350; Vj. TEUR 1.391), Investitionen (TEUR 483; Vj. TEUR 383) und Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 314; Vj. TEUR 26).

Die Rückstellung für Gewährleistung betrifft Sachverhalte einer früheren Bauträgermaßnahme.

Die Rückstellung für Dämmung von Geschossdecken beinhaltet Aufwendungen für die Dämmverpflichtung von obersten Geschossdecken bei begehbaren Dachböden gemäß Energieeinsparverordnung. Sie betrifft überwiegend Gebäude im

Desinvestitionsbestand oder im Kernbestand, der mittelfristig für Investitionen vorgesehen ist.

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten erwartete Kosten für die in 2015 anstehende Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 37 (Vj. TEUR 37).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen Prozess- und Beratungskosten.

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 zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei drei langfristigen Darlehensverträgen **Finanzinstrumente** in Anspruch genommen. 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.

Dafür sind im Konzern und bei der HWG mbH Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet worden. Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit gesicherten Kreditvolumina betragen zum Bilanzstichtag

- TEUR 13.469 (Vj. TEUR 14.427) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015,
- TEUR 37.467 (Vj. TEUR 38.190) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- TEUR 12.788 (Vj. TEUR 2.665) mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde nach der Critical Term Match-Methode vorgenommen; es wird von einer vollständigen Effektivität ausgegangen.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken ergibt sich aus den beizulegenden Zeitwerten der Zinsswaps. Deren Ermittlung erfolgte durch die NORD/LB unter Anwendung eines Barwertmodells zu Marktpreisen und umfasst die Stückzinsen. Die beizulegenden Zeitwerte der drei Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR -29.625 (Vj. TEUR -15.773). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 531 (Vj. TEUR 526), die Aufwendungen TEUR 3.459 (Vj. TEUR 3.804).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel passiviert (TEUR 311; Vj. TEUR 350).

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
Hausbewirtschaftung	82.683	80.519	82.683	80.521
darunter:				
Mieterlöse	57.178	55.866	57.178	55.868
Betriebskostenumlagen	25.322	24.551	25.322	24.551
Aufwendungszuschüsse	0	13	0	13
sonstige	183	89	183	89
Betreuungstätigkeit	15	20	15	20
Andere Lieferungen und Leistungen	9	4	9	2
Gesamt	82.707	80.543	82.707	80.543

Die Vorjahresangaben für Mieterlöse und Betriebskostenumlagen haben sich um TEUR 15 bzw. TEUR 74 zugunsten der im Bericht 2014 erstmalig berichteten Position „sonstige Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung“ verringert. Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten und Erträge aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung, im Vorjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten und sonstige Mieterträge.

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	2.039	280	2.039	280
Tilgungszuschüsse KfW	312	235	312	235
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	970	1.087	970	1.087
Erstattung Versicherungen	491	446	491	443
Auflösung von Rückstellungen	126	77	138	77
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	129	135	129	135
Erträge aus Forderungsverfolgung	349	229	349	229
Weiterberechnungen	276	249	276	249
Erträge aus Skonto	193	169	193	169
Gewinn aus dem Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	0	23	1	23
Erträge aus Wertschöpfungen	154	0	154	0
Sonstige Erträge	120	128	129	132
Sonstige periodenfremde Erträge	154	112	154	112
Gesamt	5.313	3.170	5.335	3.171

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 906; Konzern TEUR 906 periodenfremd (Vj. TEUR 597; Konzern TEUR 597). Diese beinhalten Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Erträge aus Wertschöpfungen und sonstige Erträge früherer Jahre.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
sächliche Verwaltungskosten	2.016	1.829	2.031	1.870
Aufwand aus Forderungen	1.402	1.038	1.402	1.038
Leasingaufwand	3.891	3.925	62	52
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	499	452	502	457
Zuführung sonstige Rückstellungen	325	69	325	69
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	70	294	70	294
Sonstige Aufwendungen	607	491	713	599
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	15	30	15	33
Gesamt	8.825	8.128	5.120	4.412

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 76; Konzern TEUR 76 periodenfremd (Vj. TEUR 256; Konzern TEUR 256). Diese beinhalten Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen sowie sonstige Aufwendungen früherer Jahre.

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung (TEUR 65; Vj. TEUR 99) sowie im Personalaufwand (TEUR 1; Vj. TEUR 3) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8 (Vj. TEUR 15) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 7 (Vj. TEUR 4).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
Zinsen für Darlehen	10.053	10.712	14.456	15.394
sonstige Zinsaufwendungen	6	2	6	3
Gesamt	10.059	10.714	14.462	15.397

Die Vorjahresangaben für Darlehenszinsen haben sich um TEUR 1 bzw. TEUR 2 (Konzern) verringert. Die Differenz ist jetzt in der Position sonstige Zinsaufwendungen enthalten, die neben Aufzinsungen von Rückstellungen auch sonstige Zinsaufwendungen umfasst.

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

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
Zuschreibung auf Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren	1.683	2.930	1.683	2.930
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/Entfall bisheriger Abschreibungsgründe	624	506	624	506
Gesamt	2.307	3.436	2.307	3.436

Die **außerordentlichen Aufwendungen** betrafen im Geschäftsjahr nur außerplanmäßige Abschreibungen:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	522	817	522	817
nach dem Ertragswertverfahren	2.462	1.825	2.462	1.825
auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	731	211	731	211
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	231	407	231	407
Bodenabwertung Freiflächen	0	928	0	928
von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Anlagevermögens	83	0	83	0
Auskehr von Verkaufserlösen	0	159	0	159
Gesamt	4.029	4.347	4.029	4.347

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

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	31.12.2014	TEUR Vj.	31.12.2014	TEUR Vj.
Laufende Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	168	112	168	112
Laufende Gewerbesteuer	367	342	367	342
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-113	-203	-113	-203
Ausbuchung Forderung Ertragsteuern	1	0	1	0
Gesamt	423	251	423	251

Auf das außerordentliche Ergebnis entfällt nach den Annahmen zur Ertragssteuerermittlung zum Bilanzstichtag ein Anteil von TEUR 233 (Vj. TEUR 180).

G. Haftungsverhältnisse / Außerbilanzielle Geschäfte / Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beläuft sich bei der HWG mbH auf insgesamt TEUR 11.469 (Vj. TEUR 1.828). Die HGWS hat Planungsleistungen für Investitionsmaßnahmen in Höhe von TEUR 788 in Auftrag gegeben, von denen TEUR 659 noch als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen. Hiervon entfallen auf den Konzern TEUR 329.

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 523 (Vj. TEUR 505).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die HWG mbH aus dem Mietvertrag mit der HWG KG, nach welchem die HWG mbH die durch die HWG KG erworbenen Grundstücksbestände zurück mietet. Der Mietvertrag beinhaltet die vierteljährliche Zahlung von Mieten und eines Verwaltungshonorars durch die HWG mbH an die HWG KG sowie die Ansparung eines Mieterdarlehens, das der

Rücknahme der veräußerten Mietobjekte im Jahr 2038 dient. Bis zum Jahr 2038 sind dafür nach derzeitiger Kalkulation Leasingraten in Gesamthöhe von TEUR 115.962 (Vj. TEUR 122.393) zu zahlen. Die Leasingraten werden über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. 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 30-jährigen Laufzeit des Vertrages im Jahr 2038 vollständig getilgt.

Zum Bilanzstichtag waren Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 21.129 (Vj. TEUR 9.441) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert. Darüber hinaus waren Darlehen in Höhe TEUR 1.572 mündlich zugesagt. Die vertragliche Fixierung ist zur zeitlichen Steuerung der Mittelabrufe erst für 2015 vorgesehen.

Für 20 PKW (Vj. 32) liegen Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 79 (Vj. TEUR 127) vertraglich vereinbart.

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

H. Sonstige Angaben

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer** (nach § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 68 (Vj. TEUR 77). Davon entfallen TEUR 10 (Vj. TEUR 10) auf Tochterunternehmen sowie TEUR 1 (Vj. TEUR 0) auf sonstige Beratungsleistungen. Steuerberatungsleistungen wurden durch den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2014 nicht erbracht.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2014 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.

Der **Aufsichtsrat** der Muttergesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Bernd Wiegand Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale)
Peter Zojesky Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
Dirk David Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Regiebetrieb
Gertrud Ewert Stadträtin/sachkundige Einwohnerin	Verlagskauffrau (bis 23.07.2014)
Christian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger/Einzelhändler (seit 23.07.2014)
Beate Fleischer Stadträtin	Selbständige Kauffrau (bis 23.07.2014)
Melanie Fritz Arbeitnehmersvertreterin	Teamleiterin Finanzen
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	DGB-Regionsgeschäftsführer (seit 23.07.2014)
Dr. Bodo Meerheim Stadtrat	Geschäftsführer der SKV KITA gGmbH, Halle (Saale) (bis 23.07.2014)
Elisabeth Nagel Stadträtin	Angestellte (seit 23.07.2014)
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter
Frank Sänger Stadtrat	Finanzökonom
Manfred Sommer Stadtrat/sachkundiger Einwohner	Freiberuflicher Architekt
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 25 (Vj. TEUR 23).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2014 Aufwandsentschädigungen in Gesamthöhe von TEUR 2 (Vj. TEUR 1).

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

	2014	Vj.
Wohnungsverwaltung	113	114
Hauptverwaltung	71	72
Baugewerbe	42	46
Geschäftsführung	1	1
	<hr/>	<hr/>
	227	233
Auszubildende	5	6
	<hr/>	<hr/>
	232	239

Darüber hinaus unterhielt die HWG mbH im Geschäftsjahr durchschnittlich 3 (Vj. 0) geringfügige Beschäftigungsverhältnisse bzw. Beschäftigungsverhältnisse mit studentischen Hilfskräften.

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 Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2013 der HWG mbH erfolgte am 06. März 2015 im elektronischen Bundesanzeiger. Der Konzernabschluss wurde 26. März 2015 veröffentlicht.

I.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2014 in Höhe von EUR 944.842,34 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2013 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2013 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 5.942.446,74 auf das Geschäftsjahr 2014 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2014 beträgt damit für die HWG mbH EUR 14.446.027,74.

Halle (Saale), 31. März 2015

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2014 EUR	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen			Umbuchungen EUR	31.12.2014 EUR	Buchwerte	
	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR				AO AfA EUR	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR			31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	658.888,12	186.758,83	0,00	110.877,90	0,00	734.769,05	555.214,12	101.191,66	0,00	0,00	110.430,90	0,00	545.974,88	188.794,17	103.674,00
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	726.065.003,32	20.719.987,16	-636.805,60	13.742.548,32	-1.769.737,83	730.635.898,73	244.158.542,36	8.884.126,10	2.197.344,25	2.289.415,54	12.653.334,54	-314.797,50	239.982.465,13	490.653.433,60	481.906.460,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.412.703,99	303.961,26	0,00	0,00	526.226,72	27.242.891,97	5.153.279,68	656.263,86	1.100.767,00	0,00	0,00	282.626,72	7.192.937,26	20.049.954,71	21.259.424,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.243.315,63	0,00	0,00	0,00	1.245.655,43	13.488.971,06	10.129.508,15	0,00	730.627,77	17.840,00	0,00	32.170,78	10.874.466,70	2.614.504,36	2.113.807,48
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.777.738,44	379.563,84	0,00	249.872,13	0,00	2.907.430,15	1.966.309,81	252.553,84	0,00	0,00	241.290,62	0,00	1.977.573,03	929.857,12	811.428,63
5. Bauvorbereitungskosten	2.655,00	26.551,00	0,00	0,00	-1.973,03	27.232,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.232,97	2.655,00
6. Geleistete Anzahlungen	171,29	0,00	0,00	0,00	-171,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171,29
	767.501.587,67	21.430.063,26	-636.805,60	13.992.420,45	0,00	774.302.424,88	261.407.640,00	9.792.943,80	4.028.739,02	2.307.255,54	12.894.625,16	0,00	260.027.442,12	514.274.982,76	506.093.947,67
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	9.990,00
2. Beteiligungen	1.550.000,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.550.000,00
3. 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	250,00	250,00
	1.560.240,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	1.860.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860.240,00	1.560.240,00
	769.720.715,79	21.916.822,09	-636.805,60	14.103.298,35	0,00	776.897.433,93	261.962.854,12	9.894.135,46	4.028.739,02	2.307.255,54	13.005.056,06	0,00	260.573.417,00	516.324.016,93	507.757.861,67

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2014 EUR	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen		AO AfA	Umbuchungen EUR	31.12.2014 EUR	Buchwerte	
	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR				Zuschreibung EUR	Abgänge EUR				31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	658.888,12	186.758,83	0,00	110.877,90	0,00	734.769,05	555.214,12	101.191,66	0,00	110.430,90	0,00	0,00	545.974,88	188.794,17	103.674,00
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	842.046.415,37	20.719.987,16	-636.805,60	13.742.548,32	-1.769.737,83	846.617.310,78	289.906.969,03	10.419.111,47	2.289.415,54	12.653.334,54	2.197.344,25	-314.797,50	287.265.877,17	559.351.433,61	552.139.446,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.412.703,99	303.961,26	0,00	0,00	526.226,72	27.242.891,97	5.153.279,68	656.263,86	0,00	0,00	1.100.767,00	282.626,72	7.192.937,26	20.049.954,71	21.259.424,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.330.593,15	0,00	0,00	0,00	1.245.655,43	13.576.248,58	10.169.979,66	0,00	17.840,00	0,00	730.627,77	32.170,78	10.914.938,21	2.661.310,37	2.160.613,49
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.777.738,44	379.563,84	0,00	249.872,13	0,00	2.907.430,15	1.966.309,81	252.553,84	0,00	241.290,62	0,00	0,00	1.977.573,03	929.857,12	811.428,63
5. Bauvorbereitungskosten	2.655,00	26.551,00	0,00	0,00	-1.973,03	27.232,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.232,97	2.655,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	549.438,71	188.777,33	0,00	0,00	-171,29	738.044,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	738.044,75	549.438,71
	884.119.544,65	21.618.840,59	-636.805,60	13.992.420,45	0,00	891.109.159,19	307.196.538,18	11.327.929,17	2.307.255,54	12.894.625,16	4.028.739,02	0,00	307.351.325,67	583.757.833,53	576.923.006,48
III. Finanzanlagen															
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	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	250,00	250,00
	884.778.682,77	21.805.599,42	-636.805,60	14.103.298,35	0,00	891.844.178,24	307.751.752,30	11.429.120,83	2.307.255,54	13.005.056,06	4.028.739,02	0,00	307.897.300,55	583.946.877,70	577.026.930,48

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014
Jahresabschluss

	31.12.2014			gesamt EUR	31.12.2013	
	bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		Restlauf- zeit bis 1 Jahr TEUR	gesamt TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	14.651.778,04	71.881.200,48	180.693.877,03	267.226.855,55	13.622 €	264.645 €
2. Erhaltene Anzahlungen	26.409.471,53	0,00	0,00	26.409.471,53	25.670 €	25.670 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.637.754,17	14.635,90	0,00	1.652.390,07	1.634 €	1.657 €
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	15 €	15 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.335.845,91	138.908,57	321,30	4.475.075,78	3.162 €	3.367 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	299.244,70	105.055,12	0,00	404.299,82	286 €	406 €
- davon aus Steuern	33.963,88	0,00	0,00	33.963,88	35 €	35 €
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.579,64	0,00	0,00	4.579,64	1 €	1 €

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.
Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.100.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändet.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014

	31.12.2014			gesamt EUR	31.12.2013	
	bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		Restlauf- zeit bis 1 Jahr TEUR	gesamt TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	16.878.605,99	83.383.494,01	235.302.060,96	335.564.160,96	15.950	335.310
2. Erhaltene Anzahlungen	26.409.471,53	0,00	0,00	26.409.471,53	25.670	25.670
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.637.754,17	14.635,90	0,00	1.652.390,07	1.634	1.657
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	15	15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.410.545,65	138.908,57	321,30	4.549.775,52	3.220	3.426
6. Sonstige Verbindlichkeiten	301.636,94	105.055,12	0,00	406.692,06	293	413
- davon aus Steuern	36.356,12	0,00	0,00	36.356,12	35	35
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.579,64	0,00	0,00	4.579,64	1	1

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.
Außerdem wurde ein Guthaben in Höhe von EUR 1.100.000 zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändet.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2014

1. Konsolidierungskreis

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

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014

1.	Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns	2
1.1	Geschäftsmodell	2
1.2	Unternehmensstrategien und -ziele	2
1.3	Konsolidierungskreis	3
2.	Wirtschaftsbericht	5
2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5
2.2	Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH.....	7
2.3	Geschäftsverlauf.....	8
2.3.1	Hausbewirtschaftung	9
2.3.2	Stadtumbau und Stadtentwicklung	13
2.3.3	Personal, Organisation	16
2.4	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns	18
2.4.1	Vermögenslage.....	18
2.4.2	Finanzlage	22
2.4.3	Ertragslage	26
3.	Nachhaltigkeitsbericht.....	30
4.	Chancen- und Risikobericht.....	33
5.	Prognosebericht.....	37
6.	Nachtragsbericht.....	39
7.	Sonstiges.....	39

1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

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 für breite Schichten der Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Darüber hinaus kann die Gesellschaft andere Unternehmen erwerben oder sich an solchen beteiligen.

Die alleinige Gesellschafterin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH ist die Stadt Halle (Saale). Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Halle (Saale).

Das Handeln der Gesellschaft ist im Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 1992 (letzte Änderung mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 19. September 2007) sowie in Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat geregelt. Darüber hinaus ist die Gesellschaft zur Einhaltung des im Jahr 2014 in Kraft getretenen Public Corporate Governance Kodex der Stadt Halle (Saale) verpflichtet.

1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft orientiert sich nicht ausschließlich an Renditeerwartungen. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet jedoch die Voraussetzung für soziales, ökologisches und städtebauliches Engagement. Neben der Übernahme von Aufgaben des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur ist die Gesellschaft 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.

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.

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 Unternehmensbereiche in einer Projektorganisation zusammen. In diesem Rahmen werden alle Kräfte mit dem Ziel einer zielgruppenspezifischen Bestandsentwicklung gebündelt.

Die Umsetzung eines qualifizierten Personalentwicklungskonzeptes sowie die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind weitere bedeutende Unternehmensziele.

1.3 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 Bestände werden durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft bewirtschaftet, 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 Stadt Halle (Saale) ist ein wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort im Süden Sachsen-Anhalts. Insbesondere die Bedeutung der Stadt als Wissenschafts-, Bildungs-, Forschungs- und Innovationsstandort hat in der Vergangenheit deutlich zugenommen.

Neben den bereits am Standort historisch gewachsenen Franckeschen Stiftungen und der über 500 Jahre alten Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg haben eine Vielzahl renommierter Forschungseinrichtungen sowie namhafter Institute ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Saalestadt. Das Zentrum für Angewandte Medizinische und Humanbiologische Forschung (ZAMED), das Max-Planck-Institut, das Leibniz-Institut, die Institute der Fraunhofer-Gesellschaft und der Helmholtz-Gemeinschaft sowie das Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) sind hier zu nennen.

Der Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften "Leopoldina" in der Stadt Halle (Saale) ist ebenfalls ein Beleg für die Bedeutung als Wissenschaftsstandort.

Vor diesem Hintergrund ist der Anteil der Beschäftigten mit einem Hochschul- oder Fachhochschulabschluss in der Stadt Halle (Saale) besonders hoch. Dies ergab das Städterranging 2014 des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. In dieser Rubrik belegt die Stadt Halle (Saale) Rang 13 von 69 untersuchten kreisfreien Großstädten. Zwischen 2008 und 2013 konnte die Stadt unter allen Städten den größten Zuwachs verzeichnen.

In der Stadt Halle (Saale) studieren mehr als 20.000 Studenten. Auch wenn die Zahl der Studierenden im vergangenen Jahr seit 2007 erstmals zurückgegangen ist, stellen die Studierenden weiterhin eine wichtige Nachfragergruppe für die Gesellschaft dar. Die Gesellschaft arbeitet eng mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und dem Studentenwerk Halle zusammen.

Die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) insgesamt drückt sich neben der hohen Zahl an Studierenden aber auch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einem positiven Trend am Arbeitsmarkt aus.

In beiden Bereichen haben sich diese Entwicklungstendenzen im Jahr 2014 fortgesetzt. Dabei hat die Dynamik zugenommen. Während die Arbeitslosenquote Ende 2013 noch bei 11,5% lag, sank diese zum Ende des vierten Quartals 2014 auf 11%. Dieser Rückgang entspricht in etwa dem der vorangegangenen drei Jahre insgesamt.

Auch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) wirkt sich positiv auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus. Das Land Sachsen-Anhalt und die Stadt Halle (Saale) zeigen hier in den letzten Jahren unterschiedliche Entwicklungstendenzen. Beim Land Sachsen-Anhalt hält der langfristige Trend des Einwohnerrückgangs an. Von 2009 bis 2013 hat Sachsen-Anhalt fast 5% seiner Einwohner verloren.

Die Stadt Halle (Saale) hingegen kann im fünften Jahr in Folge einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Seit 2009 wuchs die Bevölkerung um ca. 1,4%. Im Jahr 2014 fiel der Einwohnerzuwachs deutlich höher aus als im Jahr zuvor, obwohl die Zahl der Studierenden zurückgegangen ist.

Nach einer von der Stadt Halle (Saale) in Auftrag gegebenen Bevölkerungsprognose wird entgegen der prognostizierten Entwicklungen im gesamten Bundesland die Bevölkerungszahl der Stadt bis zum Jahr 2030 weitgehend konstant bleiben.

Nach einer Phase des Schrumpfens ist der Wohnungsbestand in der Stadt Halle (Saale) in den letzten Jahren weitgehend stabil geblieben. Im Jahr 2014 ist dieser lediglich um etwas mehr als 300 Wohnungen zurückgegangen.

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den erteilten Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude. Die Anzahl hat im Jahr 2014 wieder leicht zugenommen, bleibt aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

In der Stadt Halle (Saale) standen Ende 2014 ca. 14.500 Wohnungen leer. Dies entspricht im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand einem Leerstand von ca. 10,3%. Eine vollständige Normalisierung des Wohnungsmarktes ist damit noch nicht eingetreten.

Die stabile bzw. positive Bevölkerungsentwicklung und der im Rahmen des Stadtbbaus erfolgte Marktbereinigungsprozess waren wesentliche Grundsteine dafür, dass

sich die Wohnungsmarktlage in der Stadt Halle (Saale) in den letzten Jahren deutlich verbessert hat. Die Mieten sind in den letzten Jahren gestiegen.

Zu diesem Ergebnis kommt auch eine von der Gesellschaft in Auftrag gegebene Mietenanalyse.

2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Aufgrund eines verbesserten Marktumfelds hat sich die HWG mbH im Hinblick auf ihre Vermögens- und Ertragslage weiter positiv entwickelt. Dies zeigen die seit zwölf Jahren in Folge positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme.

Von 2008 bis 2011 führte die HWG mbH ihre Gewinne im Wesentlichen als Vollausschüttung an ihren alleinigen Gesellschafter, die Stadt Halle (Saale), ab. Im Zeitraum von 2012 bis 2014 lag die Gewinnausschüttung mit jährlich 5 bis 6 Mio. EUR noch bei ca. 70% der Jahresergebnisse. In der mittelfristigen Planung der Gesellschaft ist weiterhin eine Gewinnabführung von 5 Mio. EUR jährlich vorgesehen.

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 den innerstädtischen Wanderungspräferenzen. Die Lagevorteile ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition.

Die Gesellschaft investiert auch in Stadtumbauquartieren. Dieser Teilmarkt hat sich durch Rückbau und Quartiersarbeit konsolidiert. Er bleibt bedeutsam für die Erfüllung des Gesellschaftsauftrages, die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

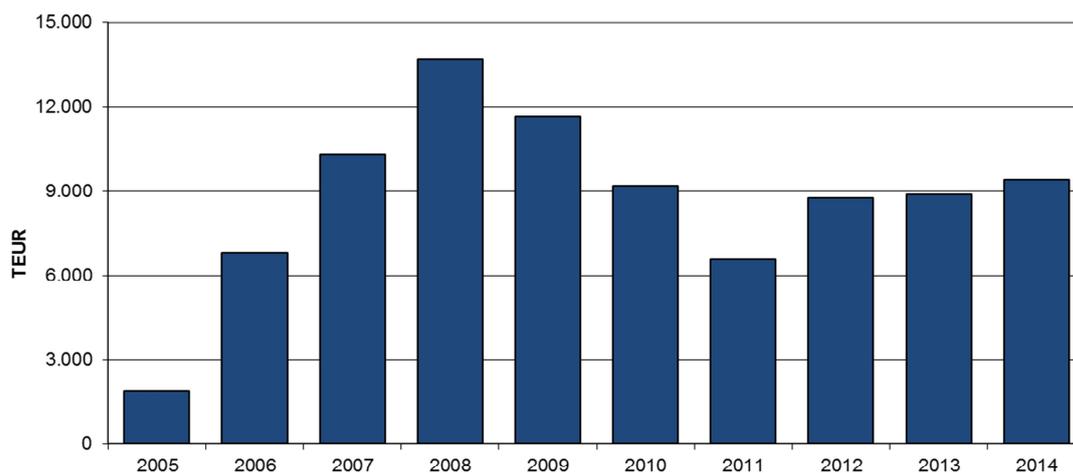
2.3 Geschäftsverlauf

Erwartungsgemäß hat sich der Geschäftsverlauf der HWG mbH und des Konzerns positiv entwickelt. Im Geschäftsjahr 2014 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. In der Hausbewirtschaftung wurden die wichtigsten wirtschaftlichen Leistungsziele erreicht. Das Jahresbauprogramm wurde mit Überhängen in das Folgejahr umgesetzt.

Die erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre konnte damit fortgesetzt werden.

In 2014 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 9.448 (Vj. TEUR 8.900). Das Jahresergebnis fällt damit um zirka eine Million Euro höher aus als geplant.

Jahresergebnisse der HWG mbH



Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert aus einem Zuwachs bei den Umsatzerlösen. Außerdem haben höhere sonstige betriebliche Erträge positiv gewirkt.

Das Sachanlagevermögen der HWG mbH ist planmäßig auf 514 Mio. EUR (Vj. 506 Mio. EUR) gestiegen. Gleichzeitig nahmen die Verbindlichkeiten zu. Sie betragen zum Geschäftsjahresende 300 Mio. EUR (Vj. 296 Mio. EUR). Damit ist das Sachanlagevermögen stärker gewachsen als die Verbindlichkeiten.

Die Bilanzsumme der HWG mbH hat sich mit 569 Mio. EUR (Vj. 560 Mio. EUR) planmäßig entwickelt. Die Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten) blieb mit 46,4% gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft wird unabhängig davon weiterhin durch Gewinnausschüttungen an den Gesellschafter bestimmt. Erwartungsgemäß war im Geschäftsjahr 2014 eine Teilausschüttung von Gewinnen des Geschäftsjahres 2013 zu leisten. Diese fiel mit 5,0 Millionen Euro höher aus als geplant (Plan 3,4 Mio. EUR). Insbesondere durch Periodenverschiebungen bei Investitionsmaßnahmen konnten diese nicht geplanten Mehrausgaben kompensiert werden.

2.3.1 Hausbewirtschaftung

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete eigene Bestand und Leasingbestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Rückbau, Verkäufe und Sanierungen um weitere 178 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2014 verfügt der Konzern über 18.064 Wohneinheiten (Vj. 18.246) und 312 Gewerbeeinheiten (Vj. 308).

Damit ist die prognostizierte Bestandsentwicklung weitgehend eingetroffen. Geringfügige Abweichungen ergeben sich durch nicht realisierte Verkäufe. Hierbei handelt es sich jedoch nur um Periodenverschiebungen. Der Verkauf dieser Bestände ist weiterhin vorgesehen.

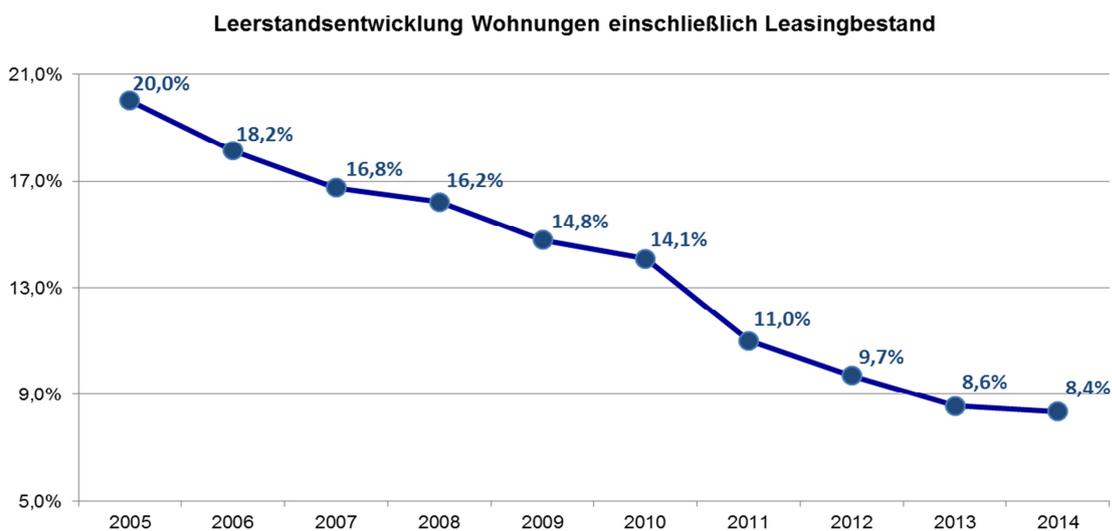
Diese Bestandsentwicklung steht im Einklang mit dem langfristig angestrebten Kernbestand der Gesellschaft von ca. 17.000 Wohnungen.



Der Leerstand in dem vom Konzern bewirtschafteten Bestand ist im Jahr 2014 um 0,2 Prozentpunkte auf 8,4% (Vj. 8,6%) gesunken und ist damit seit mehr als zehn Jahren rückläufig. Diese Leerstandssenkung wurde im Wesentlichen durch Neuvermietungen nach Investitionsmaßnahmen und durch Verkäufe erreicht.

Die Leerstandsquote liegt weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt in der Stadt Halle (Saale).

Im Bereich des vermietbaren Leerstandes konnte auch im Jahr 2014 eine deutliche Leerstandssenkung erreicht werden. Die Leerstandsquote in diesem Bereich liegt bei 5,1% (Vj. 6,3%). Dies spricht für die nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios der Gesellschaft in den vergangenen Jahren sowie die Steigerung der Servicequalität.



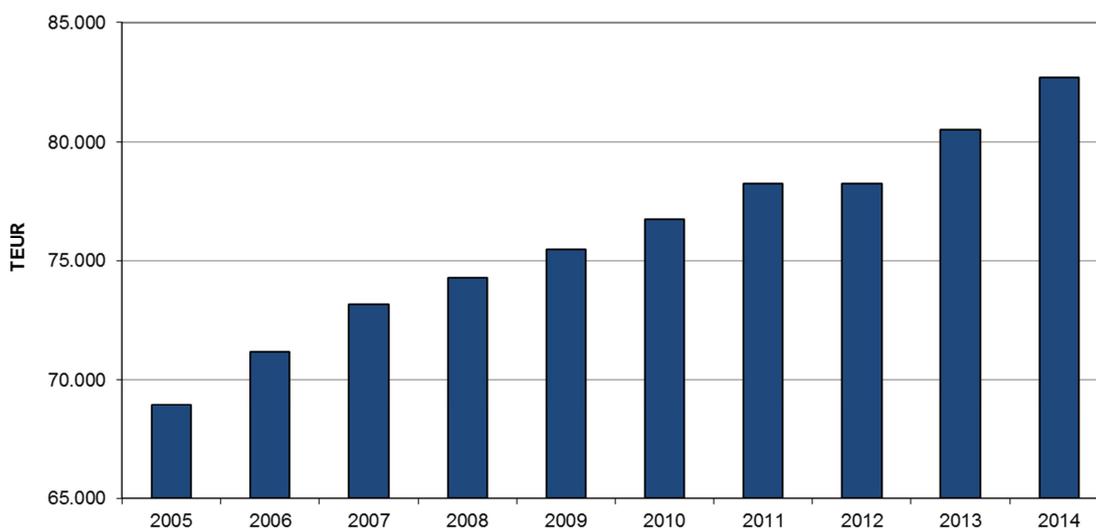
Das Verhältnis zwischen der Anzahl neu begründeter Mietverhältnisse und der Anzahl beendeter Mietverhältnisse wird mit der Anschlussvermietungsquote wiedergegeben. Diese lag im Jahr 2014 mit 96% (Vj. 97%) unter dem Vorjahreswert. Der Grund hierfür liegt in der nicht geplanten hohen Fluktuation durch mieterseitig gekündigte Mietverhältnisse bei Sanierungsmaßnahmen, welche im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

Die Umsatzerlöse entfallen fast vollständig auf die Hausbewirtschaftung. Sie entwickeln sich seit Jahren trotz abnehmender Bestände mit steigender Tendenz.

Im Jahr 2014 nahmen die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 2.164 bzw. 2,7% zu. Der wesentliche Teil entfiel dabei auf die Umsätze aus Sollmieten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 976 bzw. 1,6 % angestiegen. Aber auch die Umsatzerlöse aus Betriebskosten haben sich mit einem Zuwachs von TEUR 771 sowie die Leerstandsverluste mit einem Rückgang von TEUR 600 beachtlich entwickelt.

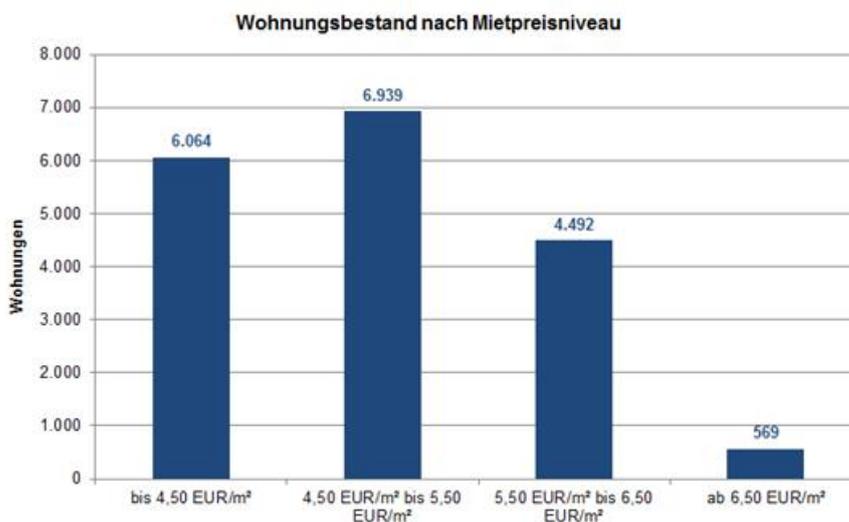
Die Erzielung von überplanmäßigen Mieten bei Neuvermietung im Rahmen der Investitionstätigkeit, zusätzliche Einnahmen durch Zukauf, geringere Mietausfälle durch Mietminderungen und nichtumlagefähige Betriebskosten sowie eine höhere Betriebskostenumlage haben zu über dem Plan liegenden Umsatzerlösen geführt.

Entwicklung der Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung der HWG mbH



Die Umsatzerlöse werden überwiegend mit der Vermietung von Wohnraum erwirtschaftet. Somit haben sich auch die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen positiv entwickelt. Sie betragen im Berichtsjahr 4,84 Euro/m² (Vj. 4,72 Euro/m²). Damit wurde die seit Jahren kontinuierlich steigende Tendenz fortgeführt. Hier zeigen sich die Effekte der Produktverbesserung und der Portfoliobereinigung, aber auch die konsequente Orientierung an positiven Teilmarktentwicklungen.

Mit diesen Mietpreisen erfüllt die Gesellschaft ihren Auftrag einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dies zeigt sich insbesondere bei einer Aufteilung des Wohnungsbestandes nach Mietpreisniveau. Ein gutes Drittel des Wohnungsbestandes wird zu Mieten von weniger als 4,50 EUR/m² angeboten bzw. vermietet, mehr als 70% des Bestandes zu Mietpreisen bis maximal 5,50 EUR/m².



Der Erfolg zeigt sich aber nicht nur in den wirtschaftlichen Kennzahlen. Die Zielerreichung wird auch mittels Imageanalysen oder Mieterbefragungen belegt. Zu Beginn des Jahres 2014 wurde nach 2012 erneut eine Imageanalyse durchgeführt.

Die Auswertungen zeigen, dass die im Ergebnis der Imageanalyse 2012 eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenorientierung Erfolge erzielen und maßgeb-

lich zu einer Steigerung der Zufriedenheit der Mieter mit dem Service der Gesellschaft beitragen. Im deutschlandweiten Vergleich mit 40 Wohnungsunternehmen erzielte die Gesellschaft bei Mieterbefragungen deutlich überdurchschnittliche Ergebnisse.

Bei einer ebenfalls im Jahr 2014 durchgeführten Analyse der Vermietungsleistungen erreichte die Gesellschaft bei nahezu 50 teilnehmenden Wohnungsunternehmen den ersten Platz.

2.3.2 Stadtumbau und Stadtentwicklung

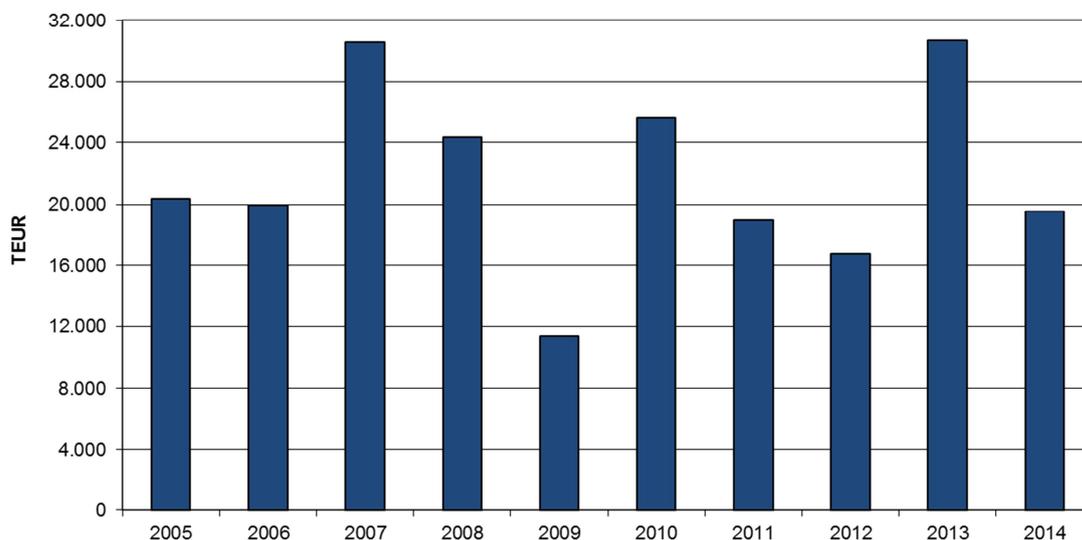
Bauinvestitionen

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).

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2014 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 19.346 (Vj. TEUR 30.450) realisiert.

Diese Bautätigkeit umfasste ca. 680 Wohnungen in unterschiedlichsten Quartieren und Lagen in der Stadt Halle. Hierzu gehörten Projekte in der Altstadt, in der Südlichen Innenstadt, im Landrain, in der Südstadt und in der Silberhöhe. Die Umsetzung der Projekte erfolgte auch im bewohnten Zustand.

Bauinvestitionen im Konzern



Soweit im Jahresplan 2014 vorgesehen, wurden die Bauprojekte im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Geplante jahresübergreifende Bauprojekte werden im Jahr 2015 fortgesetzt.

Der Baubeginn eines Investitionsprojektes mit ca. 50 Wohnungen in der Südstadt wurde im Interesse eines Umzugsmanagements, mit welchem möglichst viele Mieter im Bestand der Gesellschaft gehalten werden sollen, in das Jahr 2015 verschoben. Ein weiteres, in den vergangenen Jahren gewerblich genutztes Objekt, wird aufgrund veränderter Nutzungsüberlegungen erst in den Folgejahren saniert.

Vollständig sanierte Bestände sind unverändert marktgängig und nachgefragt. Geplante Miethöhen wurden überwiegend übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2015 wird das Bauinvestitionsprogramm Maßnahmen im Wertumfang von ca. 29 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 Heide-Nord ergänzt.

Der Erwerb und die Herrichtung eines Objektes im Paulusviertel als Verwaltungsbau für die Stadt Halle gehört ebenfalls zum Investitionsprogramm.

Neben den Bautätigkeiten der HWG mbH plant die Tochtergesellschaft HGWS ein Sanierungs- und Neubauvorhaben im Paulusviertel. Dieses konnte im Jahr 2014 aufgrund der Widerspruchsverfahren zur Baugenehmigung nicht planmäßig umgesetzt werden. Die Ausführungsplanung wurde erst nach Beendigung der Widerspruchsverfahren in Auftrag gegeben, so dass sich der Baubeginn verschiebt. Für Anlagen im Bau der HGWS wurden im Konzern im Geschäftsjahr TEUR 189 aktiviert (Vj. TEUR 232).

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung - Instandhaltung und Rückbau

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die Leasingbestände im Berichtsjahr TEUR 10.204 (Vj. TEUR 9.798) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 9,66 EUR (Vj. 9,16 EUR/m²). Das Instandhaltungsbudget wurde vollständig ausgeschöpft.

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 2015 plant die Gesellschaft neben den Bauinvestitionen noch umfangreichere Instandhaltungen und Instandsetzungen in die Konzernbestände.

Die Rückbautätigkeit der Gesellschaft beschränkte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf zwei Plattenbaubestände im Stadtteil Heide-Nord sowie den Abschluss einer Rückbaumaßnahme im Stadtteil Südstadt. Insgesamt wurden damit planmäßig ca. 450 Wohnungen vom Markt genommen. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Insgesamt entstanden der Gesellschaft im Geschäftsjahr Rückbauaufwendungen in Höhe von TEUR 853 (Vj. 891). Diese Aufwendungen umfassen ausschließlich technische Rückbaukosten.

Bis Ende 2014 hat die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus insgesamt 4.381 (Vj. 3.931) Wohnungen vom Markt genommen. Damit hat sich die Gesellschaft überproportional am Stadtumbauprozess beteiligt.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der verbesserten Marktbedingungen plant die Gesellschaft für die Folgejahre keine Rückbaumaßnahmen.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 16 Grundstücksverkaufsverträge über 15 Grundstücke mit Wohngebäuden und sechs unbebaute Grundstücksflächen abgeschlossen.

Verkauft wurden unrentable oder nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte.

Zur Stärkung des Residualportfolios wurde durch die HWG mbH im Geschäftsjahr 2014 auch ein Ankauf realisiert. Zu Beginn des Geschäftsjahres übernahm die Gesellschaft den Besitz des direkt gegenüber dem eigenen Firmensitz gelegenen Wohnhauses Wilhelm-Külz-Straße 8.

2.3.3 Personal, Organisation

Zum 31. Dezember 2014 waren im Konzern 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt: 158 Bürokräfte, 42 Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, 25 Hausmeister und 5 Auszubildende. Die Zahl der Beschäftigten hat sich damit zum Vorjahr nur unwesentlich verändert (Vj. 239 Mitarbeiter/-innen). 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.

Qualifiziertes, leistungsfähiges und auch motiviertes Personal ist Voraussetzung für ein erfolgreich am Markt agierendes Unternehmen. Vor diesen Hintergrund nimmt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Personals im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein.

Das im Jahr 2013 beschlossene Personalentwicklungskonzept wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgt. Auf dieser Grundlage haben ca. 30 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen begonnen oder diese abgeschlossen. Außerdem wurden die jährlich stattfindenden Mitarbeitergespräche mit Hilfe eines Kompetenzmodells weiterentwickelt. Die Durchführung der Gespräche ist für das I. Quartal 2015 vorgesehen.

Seit dem Jahr 2012 ist die Gesellschaft für ihre familienorientierte Personalführung zertifiziert (Audit „Beruf und Familie“). Damit verbunden bleiben die Ziele, das Unternehmen noch mitarbeiter- und familienfreundlicher zu gestalten. Auch die Erhaltung und Förderung der Gesundheit und der Leistungsfähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein wesentliches Anliegen. In dieser Hinsicht wurden im Jahr 2014 wieder zahlreiche Maßnahmen durchgeführt.

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.

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.

Im Jahr 2014 wurde insbesondere damit begonnen, das Profil der Abteilung Regiebetrieb zukunftsfähig weiterzuentwickeln und die organisatorischen Strukturen entsprechend anzupassen. Der Schwerpunkt liegt dabei in der perspektivischen Übernahme des technischen Gebäudemanagements.

Mit steigendem Modernisierungsgrad im Portfolio der Gesellschaft gewinnt die systematische Erhaltung von Gebäude und Gebäudetechnik immer mehr an Bedeutung. Die Überwachung des ordnungsgemäßen Zustandes der Bestandsgebäude und der Funktionstüchtigkeit der allgemeinen technischen Anlagen, die Beurteilung von Instandhaltungsbedarf sowie die systematische Instandhaltung zählen zu den wichtigsten Aufgaben der Abteilung.

Der Regiebetrieb entlastet damit die leistungswirtschaftlichen Bereiche der Abteilung Wohnungswirtschaft im Hinblick auf das Kerngeschäft, die Hausbewirtschaftung. Die Spezialisierung zwischen kaufmännischem und technischem Gebäudemanagement wird ausgebaut.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	583.947	94,2	577.027	93,8	6.920
Langfristige Forderungen	121	0,0	9	0	112
Vorräte	24.071	3,9	25.319	4,1	-1.248
Kurzfristige Forderungen	3.664	0,6	5.361	0,9	-1.697
Flüssige Mittel	7.294	1,2	6.372	1,0	922
Übrige Aktiva (RAP)	947	0,1	1.213	0,2	-266
Gesamtvermögen	620.044	100,0	615.301	100,0	4.743

Konzern	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	246.879	39,8	244.531	39,7	2.348
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	319.531	51,6	320.341	52,1	-810
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	53.634	8,6	50.429	8,2	3.205
Gesamtkapital	620.044	100,0	615.301	100,0	4.743

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	516.324	90,8	507.758	90,7	8.566
Langfristige Forderungen	3.935	0,7	2.857	0,5	1.078
Vorräte	24.071	4,2	25.319	4,5	-1.248
Kurzfristige Forderungen	3.656	0,6	5.339	1,0	-1.683
Flüssige Mittel	7.095	1,3	6.278	1,1	817
Übrige Aktiva (RAP)	13.753	2,4	12.383	2,2	1.370
Gesamtvermögen	568.834	100,0	559.934	100,0	8.900

HWG mbH	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	264.087	46,4	259.911	46,4	4.176
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	253.421	44,6	252.003	45,0	1.418
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	51.326	9,0	48.020	8,6	3.306
Gesamtkapital	568.834	100,0	559.934	100,0	8.900

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Bilanzsummen sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss haben sich erhöht. Die Eigenkapitalquoten sind stabil.

Die Vermögenslage im Jahres- und Konzernabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Es wird in seiner Entwicklung maßgeblich durch die Bauinvestitionen beeinflusst. Der Anstieg im Anlagevermögen fiel deshalb im Konzern geringer aus, da das Tochterunternehmen HWG KG keine Investitionstätigkeit hat.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Rückbauobjekte der strategischen Planung wurden entsprechend ihrer Restnutzungsdauer abgeschrieben. Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wurde nach dem

physisch abgeschlossenen Rückbau unter Berücksichtigung der Nachnutzungskonzeption geprüft und abgewertet. Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2014 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerordentliche Abschreibungen bilanziert. Verkaufsobjekte des Folgejahres wurden zum Bilanzstichtag im Hinblick auf den geplanten Kaufpreis bewertet und – sofern erforderlich – abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 4.029 (Vj TEUR 4.188) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

Konzern und HWG mbH	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	522	817
nach dem Ertragswertverfahren	2.462	1.825
Bodenabwertung nach Rückbau	731	211
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	231	407
Bodenabwertung Freiflächen	0	928
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude	83	0
Gesamt	4.029	4.188

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 2.307 (Vj. TEUR 3.436).

Konzern und HWG mbH	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	1.683	2.930
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/Entfall bisheriger Abschreibungsgründe	624	506
Gesamt	2.307	3.436

Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.722 (Vj. TEUR 752) negativ beeinflusst.

Die Erhöhung der Passivseite der Bilanz war im Geschäftsjahr sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss vom Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen geprägt. Die Erhöhung des Eigenkapitals fällt im Konzern wegen des Unterschiedes im Jahresüberschuss im Vergleich zum Einzelunternehmen (siehe auch Ertragslage) geringer aus.

Der Anstieg bei den langfristigen Verbindlichkeiten fiel im Konzern geringer aus, da das Tochterunternehmen HWG KG keine neuen Fremdmittel aufnimmt.

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.762	19.613	4.149
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.095	-33.737	15.642
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.745	6.370	-11.115
Zahlungswirksame Veränderungen	922	-7.754	8.676
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.372	14.126	-7.754
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.294	6.372	922

HWG mbH	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.442	17.693	3.749
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.907	-33.503	15.596
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.718	8.069	-10.787
Zahlungswirksame Veränderungen	817	-7.741	8.558
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.278	14.019	-7.741
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.095	6.278	817

Der Finanzmittelbestand des Mutterunternehmens beträgt am 31. Dezember 2014 TEUR 7.095 (Vj. TEUR 6.278).

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich im Vorjahresvergleich erhöht (TEUR 23.762; Vj. TEUR 19.613). Wesentlich waren im Vorjahresvergleich der höhere Konzernjahresüberschuss, höhere Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, Abnahme der Forderungen und höhere zahlungsunwirksame Aufwendungen. Gegenläufig wirkten höhere Gewinne aus Anlagenabgängen. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahresabschluss der

HWG mbH hat sich ebenfalls erhöht (TEUR 21.442; Vj. TEUR 17.693). Wesentlich sind auch hier die für den Konzern genannten Gründe.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (TEUR -18.095; Vj. TEUR -33.737). Diese Entwicklung resultiert vor allem aus der Verminderung der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu den Bauinvestitionen unter 2.3.2 verwiesen.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** im Konzernabschluss verringerte sich (TEUR -4.745; Vj. TEUR 6.370). Dazu führten im Wesentlichen geringere Kreditmittelabrufe einerseits (TEUR 16.414; Vj. TEUR 32.739) und verminderte Gewinnausschüttungen andererseits (TEUR 5.000; Vj. TEUR 12.000). Auch im Einzelabschluss wird der Cash Flow der Finanzierungstätigkeit verringert (TEUR -2.718; Vj. TEUR 8.069). Der im Vergleich zum Konzern höhere Wert resultiert aus der hier nicht erforderlichen Tilgung für die Darlehen der Leasingbestände in Höhe von TEUR 2.328 (Vj. TEUR 2.049). Andererseits wirkten die Auszahlungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 300 (Vj. TEUR 350) negativ auf den Cash Flow im Einzelabschluss.

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2014	31.12.2013
Liquidität 1. Grades*	13,6%	12,6%
Liquidität 2. Grades*	20,4%	23,3%
Effektivverschuldung in TEUR*	361.140	357.815

*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

HWG mbH	31.12.2014	31.12.2013
Liquidität 1. Grades*	13,8%	13,1%
Liquidität 2. Grades*	20,9%	24,2%
Effektivverschuldung in TEUR*	276.308	273.166

*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 267.117 (Vj. TEUR 264.236). Die Gesellschaft arbeitet mit 11 Kreditpartnern – darunter mit drei Landesbanken sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und regionalen Kreditinstituten – zusammen. Wo immer möglich und sinnvoll, finden die KfW-Förderprogramme Anwendung.

Die Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten im Mutterunternehmen bewirkte lediglich eine Zunahme der Tilgungsaufwendungen (TEUR 13.532; Vj. TEUR 12.394). Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement gesenkt werden (TEUR 9.665; Vj. TEUR 10.610).

Für die von der HWG mbH zur Prolongation vorgesehenen Darlehen konnten günstige Anschlusskonditionen vereinbart werden. Die Gesellschaft begrenzt Zinsänderungsrisiken durch den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten (Zinsswaps).

Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut fristenkongruente Mitfinanzierungen für ihre Investitionsvorhaben im Anlagevermögen einwerben und dabei 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 21.129 (Vj. TEUR 2.576) waren zum Berichtsstichtag vertraglich gesichert und sind noch nicht abgerufen worden. Darüber hinaus waren Darlehen in Höhe TEUR 1.572 mündlich zugesagt. Die vertragliche Fixierung ist zur flexibleren Steuerung der Mittelabrufe erst für 2015 vorgesehen.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug TEUR 5.000 (Vj. TEUR 4.990). Sie wurde im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen. Verfügungsbeschränkungen bestehen bis 30. Juni 2015 in der Verpfändung von Termingeldern als Alternative zur dinglichen Sicherung (zum Berichtsstichtag TEUR 1.100; Vj. TEUR 1.525). Liquide Mittel in Höhe von TEUR 101 (Vj. TEUR 101) betreffen Verkaufserlöse, die bis zur endgültigen Klärung vermögensrechtlicher Angelegenheiten auf Sperrkonten liegen.

Die HWG mbH war und ist jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

2.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage zeigen folgende Übersichten:

Konzern	2014		2013		Ergebnisveränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	82.698	99,8	80.543	96,5	2.155
Bestandsveränderung	-1.224	-1,5	757	0,9	-1.981
Eigenleistung	1.434	1,7	2.134	2,6	-700
Gesamtleistung	82.908	100,0	83.434	100,0	-526
Materialaufwand	35.704	43,1	36.473	43,7	-769
Personalaufwand	12.480	15,0	12.203	14,6	277
Abschreibungen	11.429	13,8	10.819	13,0	610
Sonstiger Betriebsaufwand	3.742	4,5	3.163	3,8	579
./. übrige betriebliche Erträge	-2.692	-3,2	-899	-1,1	-1.793
Steuern (ohne Ertragssteuern)	8	0,0	7	0,0	1
Betrieblicher Aufwand	60.671	73,2	61.766	74,0	-1.095
Betriebsergebnis	22.237	26,8	21.668	26,0	569
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-13.737		-14.663		926
außerordentliches/ Bewertungsergebnis	-1.721		-912		-809
Neutrales Ergebnis	1.263		1.020		243
Ergebnis vor Ertragssteuern	<u>8.042</u>		<u>7.113</u>		<u>929</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>423</u>		<u>251</u>		<u>172</u>
Jahresergebnis	<u>7.619</u>		<u>6.862</u>		<u>757</u>

HWG mbH	2014		2013		Ergebnisveränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	82.707	99,8	80.543	96,5	2.164
Bestandsveränderung	-1.224	-1,5	757	0,9	-1.981
Eigenleistung	1.434	1,7	2.134	2,6	-700
Gesamtleistung	82.917	100,0	83.434	100,0	-517
Materialaufwand	35.700	43,1	36.472	43,7	-772
Personalaufwand	12.480	15,0	12.203	14,6	277
Abschreibungen	9.894	11,9	9.257	11,1	637
Sonstiger Betriebsaufwand	7.446	9,0	6.880	8,3	566
./. übrige betriebliche Erträge	-2.683	-3,2	-895	-1,1	-1.788
Steuern (ohne Ertragssteuern)	5	0,0	5	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	62.842	75,8	63.922	76,6	-1.080
Betriebsergebnis	20.075	24,2	19.512	23,4	563
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-9.733		-10.472		739
außerordentliches/Bewertungsergebnis	-1.721		-912		-809
Neutrales Ergebnis	1.250		1.023		227
Ergebnis vor Ertragssteuern	<u>9.871</u>		<u>9.151</u>		<u>720</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>423</u>		<u>251</u>		<u>172</u>
Jahresergebnis	<u>9.448</u>		<u>8.900</u>		<u>548</u>

Die Jahresüberschüsse haben sich im Jahres- und Konzernabschluss im Vorjahresvergleich erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen verbesserte Betriebs- und Finanzergebnisse. Der geringere Jahresüberschuss im Konzernabschluss ist auf die Konsolidierung mit den Tochterunternehmen zurück zu führen. Im Konzernabschluss ist der Zinsaufwand durch die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft HWG KG höher als beim

Jahresabschluss. Dies beeinflusst das Ergebnis des Konzerns negativ. Neutralisiert werden im Konzernabschluss die Leasingaufwendungen zwischen der HWG mbH und der HWG KG. Dieser Aufwand ist handelsrechtlich im Konzernabschluss nicht darzustellen. Zusammengefasst und bereinigt werden im Konzernabschluss die handelsrechtlich vorgeschriebenen planmäßigen Abschreibungen für die Objekte des Anlagevermögens. Die HWG mbH führt die Objekte für die Laufzeit des Mietvertrages nicht in ihrem Anlagevermögen und hat deshalb auch keinen Abschreibungsaufwand. Im Konzern werden die Objekte abgeschrieben und so behandelt, als hätten sie die HWG mbH nicht verlassen.

Die **Betriebsergebnisse** haben sich im Konzern- und im Jahresabschluss in erster Linie durch den Anstieg der **Umsatzerlöse** und der **Gewinne aus Grundstücksverkäufen** (TEUR 2.039, Vj. TEUR 280) verbessert. Der **Materialaufwand** setzt sich im Wesentlichen aus Aufwand für Betriebskosten (TEUR 24.944; Vj. TEUR 26.523, Konzern TEUR 24.948; Vj. TEUR 26.525) und Aufwand für Instandhaltung (TEUR 9.131; Vj. TEUR 8.157, Konzern TEUR 9.131; Vj. TEUR 8.156) sowie Rückbau (TEUR 853; Vj. TEUR 891, Konzern TEUR 853; Vj. TEUR 891) zusammen. Die Leistungen des eigenen Regiebetriebes finden sich im Personalaufwand und im sonstigen betrieblichen Aufwand. Im Geschäftsjahr wurde etwa ein Viertel der Instandhaltung durch den Regiebetrieb erbracht. Die anteilig höhere Fremdleistung wirkt sich erhöhend auf den Materialaufwand aus.

99,97% der **Umsatzerlöse** 2014 der HWG mbH stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,97%), im Konzern 99,98% (Vj. 99,97%).

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr erneut gesteigert werden (2,7%, Vj. 2,9%). Im Geschäftsjahr resultiert die Steigerung etwa zu zwei Drittel aus Mieten und zu einem Drittel aus Betriebskosten, was auch dem Verhältnis der beiden Bestandteile an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung insgesamt entspricht. 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 hatte im Geschäftsjahr keine Umsatzerlöse (Vj. 6, davon entfielen auf den Konzernabschluss auf Grund der Beteiligungsverhältnisse TEUR 3).

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen (2,4% zum 1.1.2014) sowie Höhergruppierungen.

Die Zunahme der **planmäßigen Abschreibungen** im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** hat sich hauptsächlich durch die verminderten Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten verbessert (TEUR 10.053; Vj. TEUR 10.712, Konzern TEUR 14.456; Vj. TEUR 15.394).

Das **Bewertungsergebnis** ist im Konzern und im Einzelunternehmen gesunken, weil die außerplanmäßigen Abschreibungen die außerplanmäßigen Zuschreibungen überstiegen (siehe Vermögenslage).

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen und Erträge, die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen sind oder periodenfremd sind. Dazu zählen auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 126; Vj. TEUR 77, Konzern TEUR 138; Vj. TEUR 77) und Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (TEUR 154; Vj. TEUR 0, Konzern TEUR 154; Vj. TEUR 0).

Die Ertragslage insgesamt ist überplanmäßig und wird damit als positiv eingeschätzt.

3. Nachhaltigkeitsbericht

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.

Ökonomie

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

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.

Die zunehmend alternde Bevölkerung entwickelt andere Vorstellungen und andere Anforderungen an Wohnstandort und Wohnqualität. Der Bedarf an altenfreundlichem und altengerechtem Wohnraum wächst. Neben dem demografischen Wandel wird die Wohnungsnachfrage aber auch immer mehr durch das Wissen um ökologische Zusammenhänge und die umweltbewusste Einstellung zum Klimawandel beeinflusst.

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.

Wohnen ist in der heutigen Zeit nicht nur ein rein wirtschaftliches Gut. Es geht auch um das Miteinander Leben unterschiedlicher sozialer Gruppen in einem Quartier. 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 (Saale) zusammen.

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. Seit 2012 setzt die Gesellschaft hierfür auch Anlagen zur Gewinnung / Nutzung regenerativer Energien ein. Dieser Weg wurde mit der Umsetzung des Investitionsprogramms 2014 fortgesetzt.

Soziales

Die Gesellschaft fühlt sich der Stadt Halle (Saale) und ihren Bürgerinnen und Bürgern im besonderen Maße verbunden und verpflichtet. Im Mittelpunkt steht die Absicherung einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten.

Im Selbstverständnis der Gesellschaft geht diese Aufgabe aber über die wirtschaftliche Perspektive hinaus.

Als größter Vermieter Halles hat die Gesellschaft ein Interesse, die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild der Stadt nach innen und außen positiv mitzugestalten. Vereine und gemeinnützige Institutionen sind wichtige Akteure hierbei. Der Gesellschaft ist bewusst, dass ein positives Stadtimago und attraktive Quartiere wichtige Mosaiksteine für den eigenen wirtschaftlichen Erfolg sind.

Die Gesellschaft engagiert sich daher seit vielen Jahren in Form von Sponsorings oder Spenden – so auch im Jahr 2014. Neben eigenen Aktivitäten wie dem Nachbarschaftstreff und den zahlreichen Mieterfesten in den eigenen Quartieren unterstützte die Gesellschaft Vereine und gemeinnützige Institutionen aus dem sozial-gesellschaftlichen Bereich, aus der weitläufigen städtischen Kulturlandschaft sowie aus dem Amateursport.

So unterstützte die Gesellschaft beispielsweise eine Begegnungsstätte und leistete damit einen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben im Stadtteil Silberhöhe. Auch engagierte sich die Gesellschaft bei der Errichtung des ersten Kreativkindergartens in Halle (Saale).

Darüber hinaus profitierten neben zahlreichen Vereinen zwei große Sonderausstellungen des Kunstmuseums Moritzburg, einem der bedeutendsten Kunstorte der Stadt Halle (Saale), das Projekt „Herzkissen“ für Brustkrebserkrankte, die freie Theaterszene, die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, der Pro Handicap Halle (Saale) e. V., der VfL Halle 96 e. V. und viele andere vom Engagement der Gesellschaft.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihr Risikomanagementsystem zur Risikoidentifikation, -bewertung, -überwachung und -steuerung überarbeitet. Neben der Überwachung von Risiken mit kurzfristigen Auswirkungen wird nun auch mehr Augenmerk auf eine Bewertung von mittel- bis langfristigen Auswirkungen gelegt.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit mit kurzfristigen Auswirkungen werden quantifiziert. Dazu gehören die Mieterträge, die Baukosten sowie die Liquidität. Abgeleitet aus der Jahresplanung werden Messgrößen und Schwellenwerte definiert. Eine Über- oder Unterschreitung der Schwellenwerte führt zur Auswertung sowie Beschlussfassung von Steuerungsmaßnahmen im Geschäftsjahr.

Die Auswirkung dieser Risiken auf die Vermögens- Finanz und Ertragslage wird durch die ständige Beobachtung, Steuerung und Berücksichtigung in operativen Planungen und deren Fortschreibungen als gering eingeschätzt.

Risiken mit mittel- bis langfristiger Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. mit hohem Schadenspotential werden unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen über die strategischen Planungen nach der Nettomethode gesteuert und bewertet.

Annahmen zur Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe werden in den Planungen verarbeitet, so dass die Auswirkung dieser Risiken auf die Vermögens- Finanz und Ertragslage durch die vorbeugenden Planungen als gut steuerbar eingeschätzt wird.

Die Bauinvestitionen nehmen eine besondere Stellung innerhalb der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ein. Sie führen mit der damit einhergehenden Bestandsqualifizierung zu zukünftigen Mietensteigerungen. Die Einhaltung der Rentabilitäts- und Liquiditätskriterien der Baumaßnahmen ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Investitionstätigkeit. Zur Steuerung des Investitionsrisikos hat die Gesellschaft ein separates Investitionscontrolling.

Das Baukostenrisiko ist nur für die HWG mbH und die HGWS relevant. Die HWG KG tätigt selbst keine Investitionen.

Ein Mietertragsrisiko besteht beispielsweise trotz verbesserter Wohnungsmarktlage im weiterhin bestehenden strukturellen Leerstand. Durch den Konkurrenzdruck und den Verteilungswettbewerb um den vorhandenen Mieterbestand besteht grundsätzlich die Gefahr eines steigenden Leerstandes. Mieterlöse würden sinken, Leerstandskosten steigen. Dem hat die Gesellschaft bereits in der Vergangenheit durch die ständige Verbesserung der Servicequalität und der Portfolioqualität entgegen gewirkt. Nach Umsetzung der Projektentwicklung im Paulusviertel durch die HGWS ist das Mietertragsrisiko 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.

Die Kapitalkosten stellen eine große Ausgabenposition bei der laufenden Bewirtschaftung finanzierter Bestände dar. Die Höhe der Kapitalkosten ist in der Regel nicht über die gesamte Laufzeit der Finanzierung vertraglich fixiert. Somit ergibt sich ein Zinsänderungsrisiko.

Das Zinsänderungsrisiko besteht derzeit ausschließlich für die HWG mbH. Die HGWS hat bisher keine Fremdmittel aufgenommen. Das Zinsänderungsrisiko der Finanzierungsverträge bei der HWG KG wird von der HWG mbH im Rahmen der zu zahlenden Leasingrate getragen.

Bei den aus bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zu Finanzierungsverträgen resultierenden Prolongationsbedarfen ergeben sich keine Risikospitzen. Darüber hinaus wird eine steigende Zinsentwicklung bei den Planungen und den Investitionsentscheidungen der Gesellschaft berücksichtigt.

Um dem Personalentwicklungsrisiko entgegen zu wirken, hat die Gesellschaft im Jahr 2013 ein Personalentwicklungskonzept beschlossen.

Bei der Grundlagensoftware für das Kerngeschäft ist mit Ablauf des Jahres 2017 ein Systemwechsel erforderlich. Bereits ab dem Jahr 2015 werden diesbezüglich vorbereitende Maßnahmen eingeleitet, damit im Jahr 2016 die erforderlichen Entscheidungen getroffen werden können.

Verbleibende Restrisiken bei Mieterträgen, Zinsänderungen und Baukosten hat die Gesellschaft über die Nettomethode hinaus nicht konkret quantifiziert. Die zusätzlichen vorbeugenden Maßnahmen neben der Planung werden als ausreichend eingeschätzt. Dazu gehören eine leistungsfähige Organisation des Vermietungsprozesses, die ständige Verbesserung der Servicequalität, systematische Instandhaltungen zum Vermögenserhalt und die Vereinbarung langjähriger Zinsbindungen. Das Schadenspotential der Restrisiken ist grundsätzlich als hoch zu bewerten, während die Eintrittswahrscheinlichkeit eher als gering eingeschätzt wird.

Bei Abweichung von diesen Annahmen würden sich Schäden zuerst auf die Finanz- und Ertragslage auswirken. Damit könnte eine Verminderung der Ausschüttungsfähigkeit der Gesellschaft verbunden sein.

Aus der Anwendung der Nettomethode ergeben sich dabei gleichermaßen Chancen. Entwickeln sich die Annahmen positiver als ursprünglich geplant, hat dies positive Auswirkungen auf die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit. Diese können wiederum zum Ausgleich negativer Entwicklungen genutzt werden.

Die Geschäftstätigkeit der HGWS beschränkt sich derzeit auf die Entwicklung eines Areals im Paulusviertel. Die Entwicklung der HGWS ist somit im Wesentlichen vom Fortgang dieser Projektentwicklung abhängig. Alle zur Einleitung der Bauphase erforderlichen Beschlüsse sind für das II. Quartal 2015 vorgesehen. Im Anschluss sollen die notwendigen Bewirtschaftungs-, Bau- und Finanzierungsverträge abgeschlossen werden. Bereits im April 2015 soll mit der Umsetzung weiterer bauvorbereitender Maßnahmen begonnen werden. Auch für weitere erkennbare, quantifizierbare Risiken wurde im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen. Dies bezieht sich auf Risiken, die bis zur Erstellung dieses Berichtes bekannt sind. Zukünftige Risiken könnten sich so zum Beispiel aus den finanziellen sowie aufgabenbezogenen Erwartungen des Gesellschafters ergeben. Projektentwicklungen im Gesellschafterinteresse sind in den Planungen verarbeitet. Restrisiken im Hinblick auf Mieterträge und Leerstand sind nicht auszuschließen. Auch aus der Dynamik von Energie- und Baukostenentwicklungen sowie knapperen Ressourcen bei Zuschüssen und Fördermitteln können zukünftig Risiken erwachsen. Zukünftige Anforderungen von Gesetzgeberseite können nur bedingt durch Planungen vorhergesehen werden. Aktuell werden die Auswirkungen von notwendigen Brandschutzertüchtigungen von hochgeschossigen Gebäuden untersucht

und geplant. Die Folgen für die Finanz- und Ertragslage werden in den Planfortschreibungen berücksichtigt.

Die Gesellschaft beobachtet über ihre Abteilungen Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste und Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen die Entwicklung der 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.

Der Sanierungsrückstand im Portfolio stellt sich dabei auch 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 Immobilienbestand 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.

Eine weitere wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Portfolio der Gesellschaft. Hier profitiert die Gesellschaft bei den Veränderungen am halleschen Immobilienmarkt von den sich zunehmend zeigenden Entwicklungsunterschieden zwischen den einzelnen Stadtteilen. Innenstadtnahe Stadtteile weisen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Hier hat die Gesellschaft investiert.

Aus Sicht der Geschäftsführung bestehen kurz- bis mittelfristig für den Konzern und die HWG mbH keine bestandsgefährdenden Risiken.

5. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im November 2014 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2015 beschlossen. Die Ausrichtung der Gesellschaft zielt demnach weiterhin auf eine Qualifizierung und Mehrung des Vermögens durch Investition einschließlich Ankauf bei gleichzeitigem Verkauf nicht betriebsnotwendigen Vermögens.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, dass ca. 550 Wohnungen durch Investitionen Wertverbesserungen erfahren. Dabei stehen eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung sowie energetische Verbesserungen im Vordergrund. Jahresübergreifende Investitionsmaßnahmen sollen planmäßig fertig gestellt werden.

Das Investitionsprogramm des Jahres 2015 wird auch von Projektentwicklungsmaßnahmen geprägt sein. Dies umfasst insbesondere den Beginn der Planungen für Neubau- und Umnutzungsmaßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung von Wohn- und Verwaltungsstandorten.

Das Instandhaltungsbudget für die HWG mbH und den Konzern ist mit mehr als 11 Mio. Euro erneut hoch dotiert. Dies ermöglicht eine auf Vermögenssicherung und hohe Vermietungszahlen ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung. Rückbauaktivitäten sind nicht beabsichtigt. Verkäufe zur Portfoliobereinigung sind im Jahr 2015 geplant. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel bereitgestellt.

Damit wird die grundlegende strategische Ausrichtung der Gesellschaft weiter umgesetzt. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft wird sich auf ca. 17.900 Wohnungen reduzieren.

Hauptziel für das Folgejahr ist die weitere Stärkung der Erfolgsfaktoren des Kerngeschäftes Hausbewirtschaftung. 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 Realisierung des Investitionsprogramms sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden einen Leerstandsabbau bewirken. Zum Ende des Jahres 2015 wird eine Leerstandsquote von ca. 7,5% angestrebt. Die leistungsstarke Organisation der Gesellschaft wird somit trotz einer Verminderung der Wohnungsbestände zu einer weiteren Steigerung der Umsatzerlöse, insbesondere auch der Nettokaltmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen, führen.

Demnach wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Die Geschäftsführung erwartet einen leicht steigenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung sowohl bei der HWG mbH als auch beim Konzern und einen stabilen Jahresüberschuss. Geplant sind Jahresüberschüsse von ca. 8,6 Mio. Euro (HWG mbH) bzw. ca. 6,9 Mio. Euro (Konzern). Aufgrund der Ergebnisse aus dem Jahr 2014 geht die Geschäftsführung von einer anteiligen Gewinnabführung in Höhe von fünf Millionen Euro aus.

Mit Abschluss der geplanten Investitionen werden sich auch das Anlagevermögen und die Verbindlichkeiten erhöht haben. Das Anlagevermögen wird im Jahr 2015 jedoch absolut mehr zunehmen als die Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote sinkt leicht, bleibt aber weiterhin im branchenüblichen Rahmen.

Auch für den Folgezeitraum geht die Geschäftsführung von einer konstant positiven Weiterentwicklung der Gesellschaft mit steigenden Umsätzen und entsprechenden Jahresüberschüssen aus. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit weiterhin von den Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt.

6. 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.

7. Sonstiges

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

Halle (Saale), 31. März 2015

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

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist 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, Kapitalverkehrsteuer, 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.