Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
Halle (Saale)

Testatsexemplar
Jahres- und Konzernabschluss
und zusammengefasster Lagebericht
31. Dezember 2015

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 Eigenkapitalspiegel - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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.

Leipzig, 29. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bätz
Wirtschaftsprüfer

Kirchheim
Wirtschaftsprüferin

ERNST & YOUNG GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL STUTTGART ZWEIGNIEDERLASSUNG LEIPZIG

7190/16

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		294.941,00	188.794,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	512.230.332,97		490.653.433,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.172.022,24		20.049.954,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.026.792,80		2.614.504,36
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	289.875,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.509,64		929.857,12
6. Bauvorbereitungskosten	43.059,49		27.232,97
7. Geleistete Anzahlungen	4.227,89		0,00
		536.757.820,03	514.274.982,76
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00		9.990,00
2. Beteiligungen	4.150.000,00		1.850.000,00
3. Genossenschaftsanteile	250,00		250,00
		4.160.240,00	1.860.240,00
		541.213.001,03	516.324.016,93
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	24.867.694,86		24.061.924,60
2. Andere Vorräte	9.915,22		8.980,67
		24.877.610,08	24.070.905,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	672.564,28		766.337,23
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21.063,59		43.815,35
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.227,84
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.507,15		129.787,87
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	334.214,67		216.851,63
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.790.009,80		3.813.964,28
7. Sonstige Vermögensgegenstände	800.251,10		2.613.197,24
		6.739.610,59	7.591.181,44
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.003.536,05	7.095.285,39
		35.620.756,72	38.757.372,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.840.276,71	13.753.206,68
		591.674.034,46	568.834.595,71

Passiva	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00	102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29
2. Satzungsmäßige Rücklagen	9.952.866,28		8.782.736,88
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00		100.000,00
		136.536.851,57	135.366.722,17
III. Bilanzgewinn		19.977.192,31	14.446.027,74
		258.773.043,88	252.071.749,91
B. Sonderposten für Zuwendungen		11.752.685,61	12.015.550,93
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	487.065,09		0
2. Sonstige Rückstellungen	2.722.163,85		4.266.194,50
		3.209.228,94	4.266.194,50
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.684.000,67		267.226.855,55
2. Erhaltene Anzahlungen	27.195.212,93		26.409.471,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.732.103,55		1.652.390,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.289.599,99		4.475.075,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	705.292,94		404.299,82
davon aus Steuern EUR 233.110,66 (Vj. EUR 33.963,88)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.430,31 (Vj. EUR 4.579,64)			
		317.606.210,08	300.168.092,75
E. Rechnungsabgrenzungsposten		332.865,95	313.007,62
		591.674.034,46	568.834.595,71

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

	EUR	EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.350.617,48		82.682.323,37
b) aus Betreuungstätigkeit	74,33		15.368,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.572,30		9.333,72
		82.393.264,11	82.707.025,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		805.770,26	-1.224.399,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.409.057,54	1.434.265,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		7.038.127,34	5.313.580,52
		91.646.219,25	88.230.472,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.650.783,11		35.585.254,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.366,08		1.491,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	131.007,27		113.442,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.559.315,07		10.417.910,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.124.268,12		2.062.633,76
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	126.746,21		101.191,66
b) auf Sachanlagen	10.000.669,30		9.792.943,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.270.298,10		8.824.889,24
		68.891.453,26	66.899.758,04
9. Erträge aus Beteiligungen	106.192,25		103.856,04
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00		10,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	322.960,37		222.219,40
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 2.301,14 (Vj. EUR 8.224,75)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.384.772,74		10.058.905,21
davon an die Gesellschafterin EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 0,00 (Vj. EUR 5.337,79)			
		-9.955.610,12	-9.732.819,77
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.799.155,87	11.597.894,23
14. Außerordentliche Erträge	887.093,56		2.307.255,54
15. Außerordentliche Aufwendungen	1.405.225,26		4.028.739,02
16. Außerordentliches Ergebnis		-518.131,70	-1.721.483,48
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	572.656,53		422.750,07
18. Sonstige Steuern	7.073,67		5.237,34
		579.730,20	427.987,41
19. Jahresüberschuss		11.701.293,97	9.448.423,34
20. Gewinnvortrag		14.446.027,74	10.942.446,74
21. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00	-5.000.000,00
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-1.170.129,40	-944.842,34
23. Bilanzgewinn		19.977.192,31	14.446.027,74

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		294.941,00	188.794,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	582.026.246,60		559.351.433,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.172.022,24		20.049.954,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.073.598,80		2.661.310,37
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	289.875,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.509,64		929.857,12
6. Bauvorbereitungskosten	43.059,49		27.232,97
7. Geleistete Anzahlungen	4.227,89		738.044,75
		606.600.539,66	583.757.833,53
III. Finanzanlagen		250,00	250,00
		606.895.730,66	583.946.877,70
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	24.867.694,86		24.061.924,60
2. Andere Vorräte	9.915,22		8.980,67
		24.877.610,08	24.070.905,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	672.564,28		766.337,23
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21.063,59		43.815,35
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.227,84
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.507,15		130.382,87
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.680,00		
6. Forderungen gegen Gesellschafterin	334.214,67		216.851,63
7. Sonstige Vermögensgegenstände	814.375,94		2.620.514,44
		1.965.405,63	3.785.129,36
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.116.609,91	7.294.137,40
		31.959.625,62	35.150.172,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten		726.230,58	947.419,76
		639.581.586,86	620.044.469,49

Passiva	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00	102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29
2. Satzungsmäßige Rücklagen	9.952.866,28		8.782.736,88
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00		100.000,00
		136.536.851,57	135.366.722,17
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		1.219.147,89	-2.762.725,87
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		10,00	10,00
		240.015.009,46	234.863.006,30
B. Sonderposten für Zuwendungen		11.752.685,61	12.015.550,93
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	487.065,09		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.726.102,75		4.270.414,50
		3.213.167,84	4.270.414,50
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	350.688.677,56		335.564.160,96
2. Erhaltene Anzahlungen	27.195.212,93		26.409.471,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.732.103,55		1.652.390,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.931.854,59		4.549.775,52
5. Sonstige Verbindlichkeiten	720.009,37		406.692,06
davon aus Steuern EUR 235.617,30 (Vj. EUR 36.356,12)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.430,31 (Vj. EUR 4.579,64)			
		384.267.858,00	368.582.490,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten		332.865,95	313.007,62
		639.581.586,86	620.044.469,49

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

		EUR		2014 EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	82.350.487,17		82.682.323,37
	b) aus Betreuungstätigkeit	74,33		15.368,57
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.803,75		506,38
			82.389.365,25	82.698.198,32
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		805.770,26	-1.224.399,81
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.409.057,54	1.434.265,67
4.	Sonstige betriebliche Erträge		6.991.962,70	5.334.887,14
			91.596.155,75	88.242.951,32
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.665.104,37		35.589.411,75
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.366,08		1.491,68
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	131.007,27		113.442,62
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	10.559.315,07		10.417.910,29
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.124.268,12		2.062.633,76
7.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	126.746,21		101.191,66
	b) auf Sachanlagen	11.483.599,95		11.327.929,17
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.658.793,99		5.120.363,10
			66.777.201,06	64.734.374,03
9.	Erträge aus Beteiligungen	106.192,25		103.856,04
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00		10,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	550.340,19		620.434,37
	davon Erträge aus der Abzinsung EUR 2.301,14 (Vj. EUR 8.224,75)			
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.225.632,07		14.461.649,49
	davon an die Gesellschafterin EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)			
	davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 0,00 (Vj. EUR 5.337,79)			
			-13.569.089,63	-13.737.349,08
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.249.865,06	9.771.228,21
14.	Außerordentliche Erträge	887.093,56		2.307.255,54
15.	Außerordentliche Aufwendungen	1.405.225,26		4.028.739,02
16.	Außerordentliches Ergebnis		-518.131,70	-1.721.483,48
17.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	572.656,53		422.750,07
18.	Sonstige Steuern	7.073,67		7.653,65
			579.730,20	430.403,72
19.	Jahresüberschuss		10.152.003,16	7.619.341,01
20.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-2.762.725,87	-4.437.224,54
21.	Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00	-5.000.000,00
22.	Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-1.170.129,40	-944.842,34
23.	Bilanzgewinn/Bilanzverlust		1.219.147,89	-2.762.725,87

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Kapitalflussrechnung für 2015

	2015 nach DRS 21	2014 nach DRS 21
	EUR	2014 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	12.273.950,50	9.871.173,41
Abschreibungen (+) /Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.127.415,51	9.894.135,46
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.056.965,56	354.768,78
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	905.225,99	996.970,19
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.278.624,69	-867.104,54
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-152.278,82	1.640.635,41
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.130.401,86	-1.974.768,80
Zinsaufwendungen (+)	10.384.772,74	10.053.567,42
Zinserträge (-)	-320.659,23	-213.994,65
Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentliche Posten	518.131,70	1.721.483,48
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	203.959,80	112.843,52
Ertragsteuerzahlung (-)	-776.616,33	-535.593,59
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.697.909,75	31.054.116,09
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-232.893,04	-186.758,83
Einzahlung aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.682.550,37	3.073.011,09
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34.553.786,78	-21.430.063,26
Auszahlungen für investitonen in das Finanzanlagevermögen	-2.300.000,00	-300.000,00
Erhaltene Zinsen	320.659,23	213.994,65
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.083.470,22	-18.629.816,35
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-14.266.974,53	-13.519.857,11
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	-70.204,10	324.996,70
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	31.794.323,75	16.413.731,90
Gezahlte Zinsen	-10.384.772,74	-10.053.567,42
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	221.438,75	227.130,24
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.293.811,13	-11.607.565,69
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-3.091.749,34	816.734,05
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.095.285,39	6.278.551,34
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.003.536,05	7.095.285,39
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	4.003.536,05	7.095.285,39
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.003.536,05	7.095.285,39

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2015

	2015 nach DRS 21	2014 nach DRS 21
	EUR	2014 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	10.724.659,69	8.042.091,08
Abschreibungen (+) /Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.610.346,16	11.429.120,83
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.057.246,66	342.688,86
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	906.375,00	991.269,79
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.361,61	1.754.796,23
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	427.600,23	1.651.887,39
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.130.401,86	-1.864.390,90
Zinsaufwendungen (+)	14.225.632,07	14.456.311,70
Zinserträge (-)	-548.039,05	-612.209,62
Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentliche Posten	518.131,70	1.721.483,48
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	203.959,80	112.843,52
Ertragsteuerzahlung (-)	-776.616,33	-535.593,59
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.101.039,14	37.490.298,77
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-232.893,04	-186.758,83
Einzahlung aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.682.550,37	2.962.461,90
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36.396.586,29	-21.618.669,31
Erhaltene Zinsen	548.039,05	612.209,62
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-31.398.889,91	-18.230.756,62
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-16.599.603,05	-15.847.662,99
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	-70.204,10	324.996,70
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	31.794.323,75	16.413.731,90
Gezahlte Zinsen	-14.225.632,07	-14.456.311,70
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	221.438,75	227.130,24
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.879.676,72	-18.338.115,85
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-2.177.527,49	921.426,30
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.294.137,40	6.372.711,10
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.116.609,91	7.294.137,40
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.116.609,91	7.294.137,40
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.116.609,91	7.294.137,40

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2015

	Mutterunternehmen				Minderheits-gesellschafter	
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	**Eigenkapital**	Minderheiten-kapital	**Konzern-eigenkapital**
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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**
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	10.152.003,16	10.152.003,16	0,00	10.152.003,16
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	1.170.129,40	-1.170.129,40	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.170.129,40	3.981.873,76	5.152.003,16	0,00	5.152.003,16
Stand zum 31. Dezember 2015	**102.259.000,00**	**136.536.851,57**	**1.219.147,89**	**240.014.999,46**	**10,00**	**240.015.009,46**

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015

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, des 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 der HWG mbH sowie den Konzernabschluss gleichermaßen.

Bezüglich der einbezogenen Tochtergesellschaften wird auf deren veröffentlichte Abschlüsse verwiesen.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsstichtag

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 2015 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2015 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 2015 EUR 7.817.113,19. Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 260.856,44.

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.

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.

Nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Neufestlegung der Restnutzungsdauer. 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 (T€ 510; Vj. T€ 2.462). 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 (T€ 703; Vj. T€ 1.683).

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 (T€ 390; Vj. T€ 83).

Die Gebäudewerte der Objekte, die strategisch dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben abgeschrieben (T€ 499; Vj. T€ 522). Berücksichtigt werden die strategischen Planungen bis zum Jahr 2027 (Vj. 2026).

Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau unter Berücksichtigung der Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet. Im Geschäftsjahr ist kein Rückbau erfolgt (T€ 0; Vj. T€ 731).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2015 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 (T€ 6; Vj. T€ 231). 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 (T€ 184; Vj. T€ 624).

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 Zuganges 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 (T€ 10; Vj. T€ 9), dessen Bestand zu Anschaffungskosten angesetzt ist.

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. Langfristige Rückstellungen betreffen gesetzliche Aufbewahrungspflichten und Betriebsprüfungen. Sie sind unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % 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
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
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 mit Nutzungsrechten	Grundstücke mit Nutzungsrechten
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). Im Unterschied zum Vorjahr werden Anlagen im Bau im Geschäftsjahr in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen. Dies betrifft nur das im Konzernabschluss konsolidierte Vermögen der HGWS.

Bei den **Forderungen gegen die Gesellschafterin** in Gesamthöhe von T€ 334 (Vj. T€ 217) handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben aus Gewerbesteuervorauszahlung (T€ 166; Vj. T€ 217) und Forderungen für die Einrichtung von Flüchtlingswohnungen (T€ 167; Vj. T€ 0).

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von T€ 4.790 (Vj. T€ 3.814) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG (T€ 4.785; Vj. T€ 3.814) und eine Forderung aus Aufwendungen für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit an die HGWS (T€ 5; Vj. T€ 0).

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	Vj.	31.12.2015	Vj.
aus Betriebskosten	255	1.104	255	1.104
aus Rückbauförderung	139	814	139	814
gegen das Finanzamt	34	626	34	627
aus sonstigen Vermietungen	0	9	0	9
gegen den Versicherer	175	97	175	97
gegen VfL 96 Halle	0	11	0	11
Vorschüsse	72	29	72	29
Sonstige Forderungen	129	113	143	120
Gesamt	**804**	**2.803**	**818**	**2.811**

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von T€ 4 (Vj. T€ 191) wertberichtigt.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr. Ausnahmen sind die Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 4.785 - vertraglich bis 2038 - (Vj. T€ 3.814) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausstattung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung - vertraglich bis 2028 - (T€ 114; Vj. 121 T€).

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 T€	Vj. T€
Fest- und Tagesgelder	655	1.374
sonstige liquide Mittel	3.348	5.721
HWG mbH gesamt	**4.003**	**7.095**
HWG KG	0	0
HGWS	1.113	199
Konzern gesamt	**5.116**	**7.294**

Liquide Mittel in Höhe von T€ 101 (Vj. T€ 101) betreffen Verkaufserlöse, die bis zur endgültigen Klärung vermögensrechtlicher Angelegenheiten auf Sperrkonten liegen.

Disagio für Darlehen in Höhe von T€ 678 (Vj. T€ 900) werden als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung gleichmäßig aufgelöst.

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

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

Im **Bilanzgewinn** des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft ist nach einer Ausschüttung von T€ 5.000 ein Gewinnvortrag von T€ 9.446 (Vj. T€ 5.942) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von T€ 5.000, einen Verlustvortrag in Höhe von T€ -7.763 (Vj. T€ -9.437).

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von T€ 263 (Vj. T€ 272) aufgelöst.

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen für das Geschäftsjahr 2015 vom Einkommen und Ertrag. Es entfallen auf Körperschaftsteuer T€ 249 (Vj. T€ 0), auf Solidaritätszuschlag T€ 16 (Vj. T€ 0) sowie auf Gewerbesteuer T€ 222 (Vj. T€ 0).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2015 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	Vj.	31.12.2015	Vj.
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.075	2.162	2.075	2.162
Rückstellungen für Gewährleistungen	0	1.000	0	1.000
Rückstellungen für den Personalbereich	254	402	254	402
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	163	152	163	152
Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken	20	124	20	124
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	25	25	25	25
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	98	130	102	133
Übrige sonstige Rückstellungen	87	271	87	272
Gesamt	**2.722**	**4.266**	**2.726**	**4.270**

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (T€ 1.631; Vj. T€ 1.350), Investitionen (T€ 103; Vj. T€ 483) und Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (T€ 288; Vj. T€ 314).

Die Rückstellung für Gewährleistung wurde im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 826 verbraucht und in Höhe von T€ 174 aufgelöst (Vj. T€ 1.000).

Die Rückstellung für Dämmung von Geschossdecken (T€ 20; Vj. T€ 124) betrifft im Geschäftsjahr die Dämmverpflichtung gemäß Energieeinsparverordnung für ein Objekt. Der Verbrauch ist für 2016 vorgesehen.

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten voraussichtlich erwartete Kosten für künftige Betriebsprüfungen in Höhe von T€ 9 (Vj. T€ 37).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen Prozess- und Beratungskosten.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert. Vertragliche Regelungen mit Gläubigern sind ergänzt mit Zweck- und Abtretungserklärungen.

Der Konzern hat zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei zwei (Vj. drei) langfristigen Darlehensverträgen Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Ein Bankdarlehen dient der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten. Das zweite 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

- T€ 36.700 (Vj. T€ 37.467) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- T€ 39.884 (Vj. T€ 12.788) 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 zwei Zinsswaps (Vj. drei) betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 insgesamt T€ -25.896 (Vj. T€ -29.625). Die Erträge aus den Zinsswaps betrugen im Berichtsjahr T€ 508 (Vj. T€ 531), die Aufwendungen T€ 3.572 (Vj. T€ 3.459).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel passiviert (T€ 273; Vj. T€ 311).

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	Vj.	31.12.2015	Vj.
Hausbewirtschaftung	82.350	82.683	82.350	82.683
darunter:				
Mieterlöse	57.993	57.178	57.993	57.178
Betriebskostenumlagen	24.254	25.322	24.254	25.322
sonstige	103	183	103	183
Betreuungstätigkeit	0	15	0	15
Andere Lieferungen und Leistungen	43	9	39	9
Gesamt	**82.393**	**82.707**	**82.389**	**82.707**

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, Erträge aus der Aufstellung von Funkstationen sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaukosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung.

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	Vj.	31.12.2015	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.268	2.039	3.268	2.039
Tilgungszuschüsse KfW	70	312	70	312
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	302	970	302	970
Erstattung Versicherungen	627	491	627	491
Auflösung von Rückstellungen	735	126	735	138
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	119	129	119	129
Erträge aus Forderungsverfolgung	223	349	223	349
Weiterberechnungen	363	276	363	276
Erträge aus Skonto	203	193	203	193
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	685	0	685	1
Erträge aus Wertschöpfungen	113	154	113	154
Sonstige Erträge	147	120	156	129
Sonstige periodenfremde Erträge	72	154	72	154
Erträge aus Geschäftsbesorgung	111	0	56	0
Gesamt	**7.038**	**5.313**	**6.992**	**5.335**

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt T€ 1.138; Konzern T€ 1.138 periodenfremd (Vj. T€ 906; Konzern T€ 906). Diese beinhalten Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Erträge aus Wertschöpfungen und sonstige Erträge früherer Jahre sowie Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (T€ 19; Vj. T€ 0).

Die Position „Erträge aus Abgang von Vermögen" enthält im Geschäftsjahr Erträge im Zusammenhang mit der Weiterberechnung für Ausstattungen von Wohnungen für Flüchtlinge (T€ 684; Vj. T€ 0). Korrespondierende Aufwendungen enthält die Position

„Verlust aus dem Abgang von Vermögen" bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	**Vj.**	**31.12.2015**	**Vj.**
sächliche Verwaltungskosten	2.099	2.016	2.125	2.031
Aufwand aus Forderungen	1.310	1.402	1.311	1.402
Leasingaufwand	3.828	3.891	63	62
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	645	499	645	502
Zuführung sonstige Rückstellungen	108	325	108	325
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	783	70	783	70
Sonstige Aufwendungen	477	607	604	713
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	20	15	20	15
Gesamt	**9.270**	**8.825**	**5.659**	**5.120**

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt T€ 116; Konzern T€ 116 periodenfremd (Vj. T€ 76; Konzern T€ 76). Diese beinhalten Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen sowie sonstige Aufwendungen früherer Jahre.

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen aus der Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge (T€ 687 ; Vj. T€ 0). Demgegenüber stehen Erträge aus Erstattungsleistungen der Stadt Halle (Saale) in der Position „Erträge aus dem Abgang von Vermögen".

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung (T€ 58; Vj. T€ 65) sowie im Personalaufwand (T€ 0; Vj. T€ 1) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 8) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 7 (Vj. T€ 7).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	**Vj.**	**31.12.2015**	**Vj.**
Zinsen für Darlehen	10.384	10.053	14.225	14.456
sonstige Zinsaufwendungen	1	6	1	6
Gesamt	**10.385**	**10.059**	**14.226**	**14.462**

In den Darlehenszinsen sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von T€ 836 (Vj. T€ 0) für die Ablösung eines Darlehens bei der Hypothekenbank Frankfurt enthalten.

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	**Vj.**	**31.12.2015**	**Vj.**
Zuschreibung auf Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren	703	1.683	703	1.683
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert/Entfall bisheriger Abschreibungsgründe	184	624	184	624
Gesamt	**887**	**2.307**	**887**	**2.307**

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	**Vj.**	**31.12.2015**	**Vj.**
von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	499	522	499	522
nach dem Ertragswertverfahren	510	2.462	510	2.462
auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	0	731	0	731
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	6	231	6	231
von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Anlagevermögens	390	83	390	83
Gesamt	**1.405**	**4.029**	**1.405**	**4.029**

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

	Jahresabschluss	T€	Konzernabschluss	T€
	31.12.2015	**Vj.**	**31.12.2015**	**Vj.**
Laufende Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	266	168	266	168
Laufende Gewerbesteuer	483	367	483	367
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-204	-113	-204	-113
Ausbuchung Forderung Ertragsteuern	0	1	0	1
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag früh. Jahre	14	0	14	0
Gewerbesteuer früh. Jahre	14	0	14	0
Gesamt	**573**	**423**	**573**	**423**

Auf das außerordentliche Ergebnis entfällt nach den Annahmen zur Ertragssteuerermittlung zum Bilanzstichtag ein Anteil von T€ 132 (Vj. T€ 233).

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt T€ 3.717 (Vj. T€ 11.469).

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge der HGWS beträgt insgesamt T€ 20.230 (Vj. 659). Hiervon entfallen auf den Konzern T€ 10.115.

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von T€ 508 (Vj. T€ 523).

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 T€ 107.116 (Vj. T€ 115.962) 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 T€ 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 T€ 9.333 (Vj. T€ 21.129) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert.

Die HGWS hat zum Bilanzstichtag Darlehen in Höhe von gesamt T€ 20.000 (Vj. T€ 0) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert. Davon entfallen T€ 10.000 auf den Konzern.

Für 20 PKW (Vj. 20) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von T€ 53 (Vj. T€ 79) 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 2015 T€ 71 (Vj. T€ 68). Davon entfallen T€ 10 (Vj. T€ 10) auf Tochterunternehmen sowie T€ 0 (Vj. T€ 1) auf sonstige Beratungsleistungen. Steuerberatungsleistungen wurden durch den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2015 nicht erbracht.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2015 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 Arbeitnehmervertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
Dirk David Arbeitnehmervertreter	Teamleiter Regiebetrieb
Christian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger /Einzelhändler
Melanie Fritz Arbeitnehmervertreterin	Teamleiterin Finanzen
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	DGB-Regionsgeschäftsführer
Elisabeth Nagel Stadträtin	Angestellte
Uwe Rothe Arbeitnehmervertreter	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 2015 Vergütungen in Gesamthöhe von T€ 24 (Vj. T€ 25).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2015 Aufwandsentschädigungen in Gesamthöhe von T€ 2 (Vj. T€ 2).

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

	2015	**Vj.**
Wohnungsverwaltung	115	113
Hauptverwaltung	69	71
Baugewerbe	44	42
Geschäftsführung	1	1
	229	**227**
Auszubildende	6	5
	235	**232**

Darüber hinaus unterhielt die HWG mbH im Geschäftsjahr durchschnittlich 3 (Vj. 3) 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 Abteilungsleiterin der HWG mbH.

Die Veröffentlichung des Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014 der HWG mbH erfolgte am 07. Januar 2016 im elektronischen Bundesanzeiger. Der Konzernabschluss wurde am 25. Januar 2016 veröffentlicht.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2015 in Höhe von EUR 1.170.129,40 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2014 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2014 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 9.446.027,74 auf das Geschäftsjahr 2015 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2015 beträgt damit für die HWG mbH EUR 19.977.192,31.

Halle (Saale), 29. März 2016.

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Anlagevermögens 2015

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen							Buchwerte		
		01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2015 EUR	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	AO AfA	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**															
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	734.769,05	232.893,04	0,00	39.629,15	0,00	928.032,94	545.974,88	126.746,21	0,00	0,00	39.629,15	0,00	633.091,94	294.941,00	188.794,17
II.	**Sachanlagen**															
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	730.635.898,73	32.382.262,47	0,00	5.687.218,04	7.855,44	757.338.798,60	239.982.465,13	9.054.356,77	1.102.520,78	875.498,56	4.155.378,49	0,00	245.108.465,63	512.230.332,97	490.653.433,60
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.242.891,97	1.776.149,87	0,00	5.718,00	362.914,46	29.376.238,30	7.192.937,26	649.948,84	0,00	0,00	0,00	361.329,96	8.204.216,06	21.172.022,24	20.049.954,71
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.488.971,06	0,00	0,00	1.381.867,04	-674.174,52	11.432.929,50	10.874.466,70	0,00	302.704,48	0,00	1.375.727,96	-395.306,52	9.406.136,70	2.026.792,80	2.614.504,36
4.	Grundstücke mit Nutzungsrechten	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56	312.256,56	0,00	0,00	0,00	11.595,00	0,00	33.976,56	22.381,56	289.875,00	0,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.907.430,15	366.468,09	0,00	143.601,22	0,00	3.130.297,02	1.977.573,03	296.363,69	0,00	0,00	135.149,34	0,00	2.138.787,38	991.509,64	929.857,12
6.	Bauvorbereitungskosten	27.232,97	17.831,02	0,00	0,00	-2.004,50	43.059,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.059,49	27.232,97
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	11.075,33	0,00	0,00	-6.847,44	4.227,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.227,89	0,00
		774.302.424,88	34.553.786,78	0,00	7.218.404,30	0,00	801.637.807,36	260.027.442,12	10.000.669,30	1.405.225,26	887.093,56	5.666.255,79	0,00	264.879.987,33	536.757.820,03	514.274.982,76
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	1.850.000,00	2.300.000,00	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00	1.850.000,00
3.	Genossenschaftsanteile	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
		1.860.240,00	2.300.000,00	0,00	0,00	0,00	4.160.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.160.240,00	1.860.240,00
		776.897.433,93	37.086.679,82	0,00	7.258.033,45	0,00	806.726.080,30	260.573.417,00	10.127.415,51	1.405.225,26	887.093,56	5.705.884,94	0,00	265.513.079,27	541.213.001,03	516.324.016,93

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2015

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen							Buchwerte	
		01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2015 EUR	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	AO AfA	Umbuchungen EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**															
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	734.769,05	232.893,04	0,00	39.629,15	0,00	928.032,94	545.974,88	126.746,21	0,00	39.629,15	0,00	0,00	633.091,94	294.941,00	188.794,17
II.	**Sachanlagen**															
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	847.355.355,53	34.225.061,99	0,00	5.687.218,04	7.855,44	875.901.054,92	287.265.877,17	10.537.287,42	875.498,56	4.155.378,49	1.102.520,78	0,00	293.874.808,32	582.026.246,60	560.089.478,36
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.242.891,97	1.776.149,87	0,00	5.718,00	362.914,46	29.376.238,30	7.192.937,26	649.948,84	0,00	0,00	0,00	361.329,96	8.204.216,06	21.172.022,24	20.049.954,71
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.576.248,58	0,00	0,00	1.381.867,05	-674.174,52	11.520.207,01	10.914.938,21	0,00	0,00	1.375.727,96	302.704,48	-395.306,52	9.446.608,21	2.073.598,80	2.661.310,37
4.	Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56	312.256,56	0,00	0,00	11.595,00	0,00	0,00	33.976,56	22.381,56	289.875,00	0,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.907.430,15	366.468,09	0,00	143.601,22	0,00	3.130.297,02	1.977.573,03	296.363,69	0,00	135.149,34	0,00	0,00	2.138.787,38	991.509,64	929.857,12
6.	Bauvorbereitungskosten	27.232,97	17.831,02	0,00	0,00	-2.004,50	43.059,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.059,49	27.232,97
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	11.075,33	0,00	0,00	-6.847,44	4.227,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.227,89	0,00
		891.109.159,20	36.396.586,30	0,00	7.218.404,31	0,00	920.287.341,19	307.351.325,67	11.483.599,95	887.093,56	5.666.255,79	1.405.225,26	0,00	313.686.801,53	606.600.539,66	583.757.833,53
III.	**Finanzanlagen**															
	Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
		250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
		891.844.178,25	36.629.479,34	0,00	7.258.033,46	0,00	921.215.624,13	307.897.300,55	11.610.346,16	887.093,56	5.705.884,94	1.405.225,26	0,00	314.319.893,47	606.895.730,66	583.946.877,70

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2015
Jahresabschluss

	31.12.2015 Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	gesamt EUR	31.12.2014 Restlaufzeit bis 1 Jahr TEUR	gesamt TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	14.711.561,83	61.900.731,64	208.071.707,20	284.684.000,67	14.652	267.227
2. Erhaltene Anzahlungen	27.195.212,93	0,00	0,00	27.195.212,93	26.409	26.409
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.711.997,08	20.106,47	0,00	1.732.103,55	1.638	1.652
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.712.414,66	327.009,83	250.175,50	3.289.599,99	4.336	4.475
5. Sonstige Verbindlichkeiten	593.057,70	112.235,24	0,00	705.292,94	299	404
- davon aus Steuern				233.110,66	34	34
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				1.430,31	5	5

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2015

	31.12.2015				31.12.2014	
	Restlaufzeit			gesamt	Restlauf-	gesamt
	bis 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	zeit bis 1 Jahr TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	17.526.961,67	74.405.547,16	258.756.168,73	350.688.677,56	16.879	335.564
2. Erhaltene Anzahlungen	27.195.212,93	0,00	0,00	27.195.212,93	26.409	26.409
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.711.997,08	20.106,47	0,00	1.732.103,55	1.638	1.652
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.354.669,26	327.009,83	250.175,50	3.931.854,59	4.411	4.550
5. Sonstige Verbindlichkeiten	607.774,13	112.235,24	0,00	720.009,37	302	407
- davon aus Steuern				235.617,30	36	36
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				1.430,31	5	5

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2015

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 2015

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 6

2.3 Geschäftsverlauf 7

2.3.1 Hausbewirtschaftung 8
2.3.2 Stadtumbau und Stadtentwicklung 12
2.3.3 Personal, Organisation 15

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns 18

2.4.1 Vermögenslage 18
2.4.2 Finanzlage 18
2.4.3 Ertragslage 21

3. Nachhaltigkeitsbericht 30

4. Chancen- und Risikobericht 34

5. Prognosebericht 38

6. Nachtragsbericht 40

7. Sonstiges 40

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 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 für eine differenzierte Zielgruppe beinhaltet.

Zu den wichtigsten Zielen der Unternehmens- und Portfolioentwicklung gehören deshalb die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Gewährleistung bezahlbaren Wohnens, um den Versorgungsauftrag angemessen und nachhaltig erfüllen zu können.

Am effektivsten gelingt dies in zusammenhängenden Quartieren. Wie die Ergebnisse des Unternehmensnetzwerkes „Energieeffizienz und CO_2-Einsparung im Gebäudebestand auf Quartiersebene“ gezeigt haben, gilt dies ebenso für ökologische Ziele. Quartiere sind deshalb die Handlungsebene der Gesellschaft.

Die Nachfrage nach Wohnraum orientiert sich zunehmend an der Qualität solcher Wohnquartiere. Die Bedürfnisse der Mieter gehen über die eigentliche Wohnungsanmietung hinaus. Ein gepflegtes Wohnumfeld mit guten Nachbarschaften, eine hohe Servicequalität sowie Angebote zu weiteren Dienstleistungen gehören dazu. Das Sozial- und Quartiersmanagement ist deshalb ein wesentlicher Bestandteil der Bestandsbewirtschaftung der Gesellschaft.

Die Umsetzung eines qualifizierten Personalentwicklungskonzeptes sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind weitere 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	Stammeinlage
HWG Hallesche Wohnungs-gesellschaft 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. Im Geschäftsjahr hat die HWG mbH die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die HGWS übernommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Stadt Halle (Saale), ein Oberzentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, ist ein wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. 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.

Die positive Standortentwicklung spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) wider. Seit dem Jahr 2010 steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich.

Im Jahr 2015 ist erstmals ein deutlicher Zuwachs bei der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Bevölkerung der Stadt nahm um fast 5.000 Einwohner bzw. ca. zwei Prozent zu. Dies ist ein deutlich höherer Anstieg als in dem Zeitraum von 2010 bis 2014 insgesamt.

Der Bevölkerungszuwachs wird getragen von einem positiven Wanderungssaldo, teilweise aus dem Ausland. Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist weiterhin ein Geburtendefizit aus. Die Zuwanderung hat in Deutschland im Jahr 2015 aufgrund der Flüchtlingsbewegung insgesamt deutlich zugenommen. Hiervon war aufgrund der deutschlandweiten Verteilung auch die Entwicklung im vergangenen Jahr in der Stadt Halle (Saale) im Wesentlichen geprägt.

Mit dieser Zuwanderung ist in der Stadt Halle (Saale) das Durchschnittsalter der Bevölkerung seit geraumer Zeit erstmalig wieder gesunken. Dies stellt jedoch keine Trendwende bezüglich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung dar. Gemäß dem Statistischen Bundesamt wird sich die langfristige Bevölkerungsentwicklung hierauf nur eingeschränkt auswirken. Tempo und Ausmaß der Alterung können durch die Zuwanderung jedoch gemindert werden.

Zwar standen in der Stadt Halle (Saale) Ende 2015 immer noch ca. zehn Prozent der Wohnungen leer. Die Wohnungsmarktlage hat sich jedoch weiter verbessert. Die Mieten sind in den letzten Jahren gestiegen. Im vergangenen Jahr betrug der Anstieg in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 1,2 %. Dies entspricht dem bundesweiten Durchschnitt und liegt deutlich über der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes.

2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Die HWG mbH hat sich im Hinblick auf ihre Vermögens- und Ertragslage weiter positiv entwickelt. Dies zeigen die seit dreizehn 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 2015 lag die Gewinnausschüttung mit jährlich 5 bis 6 Mio. EUR noch bei ca. 65 % 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 Entwicklungen im vergangenen Geschäftsjahr bestätigen erneut diese Entscheidung. Die Stadtteile im Stadtbezirk Mitte verzeichneten mit einem Zuwachs von ca. 3.000 Einwohnern deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtzuwachses der Stadt.

Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von diesen Wanderungspräferenzen. Die Lagevorteile ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition.

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

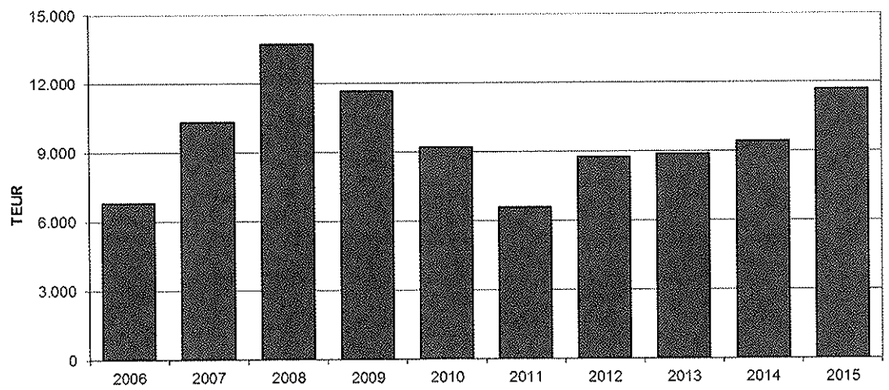
2.3 Geschäftsverlauf

Erwartungsgemäß hat sich der Geschäftsverlauf der HWG mbH und des Konzerns positiv entwickelt. Im Geschäftsjahr 2015 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. In der Hausbewirtschaftung wurden die wichtigsten wirtschaftlichen Leistungsziele übertroffen. Das Jahresbauprogramm wurde trotz Leistungserweiterungen umgesetzt.

Die erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre konnte damit fortgesetzt werden.

In 2015 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 11.701 (Vj. T€ 9.448). Das Jahresergebnis fällt damit um ca. drei Millionen Euro höher aus als geplant.

Jahresergebnisse der HWG mbH



Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus verbesserten Betriebs- und Bewertungsergebnissen. Dazu wird unter 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

Das Sachanlagevermögen der HWG mbH ist planmäßig auf 537 Mio. EUR (Vj. 514 Mio. EUR) gestiegen. Gleichzeitig nahmen die Verbindlichkeiten zu. Sie betragen zum Geschäftsjahresende 318 Mio. EUR (Vj. 300 Mio. EUR). Damit ist das Sachanlagevermögen erneut stärker gewachsen als die Verbindlichkeiten.

Die Bilanzsumme der HWG mbH hat sich mit 592 Mio. EUR (Vj. 569 Mio. EUR) planmäßig entwickelt. Die Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten) blieb mit 45,7 % gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft wird unabhängig davon weiterhin durch Gewinnausschüttungen und sonstige Anforderungen des Gesellschafters an die Gesellschaft bestimmt. Die vom Gesellschafter beschlossenen Gewinnausschüttungen blieben in den letzten beiden Jahren mit 5 Mio. EUR unverändert.

2.3.1 Hausbewirtschaftung

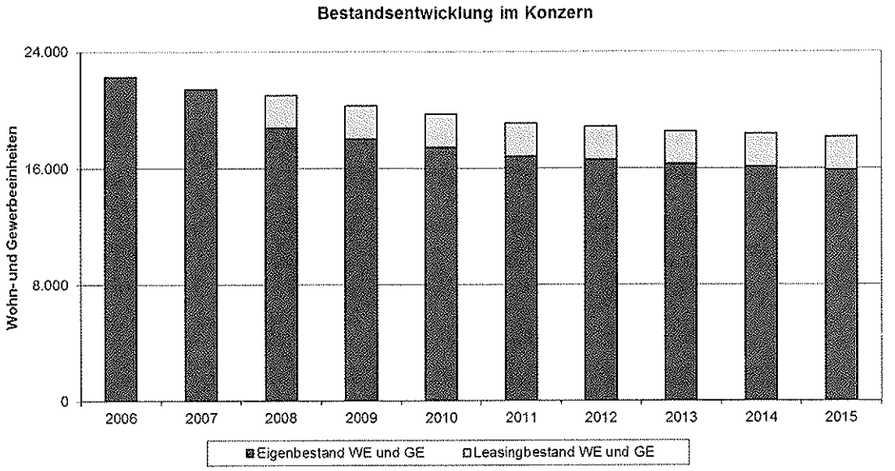
Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Sie ist organisatorisch der Haupt- bzw. Primärprozess. Alle anderen Prozesse sind als Unterstützungs- bzw. Sekundärprozesse zur Verbesserung der Hausbewirtschaftung zu betrachten.

Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie in den Leasingbeständen.

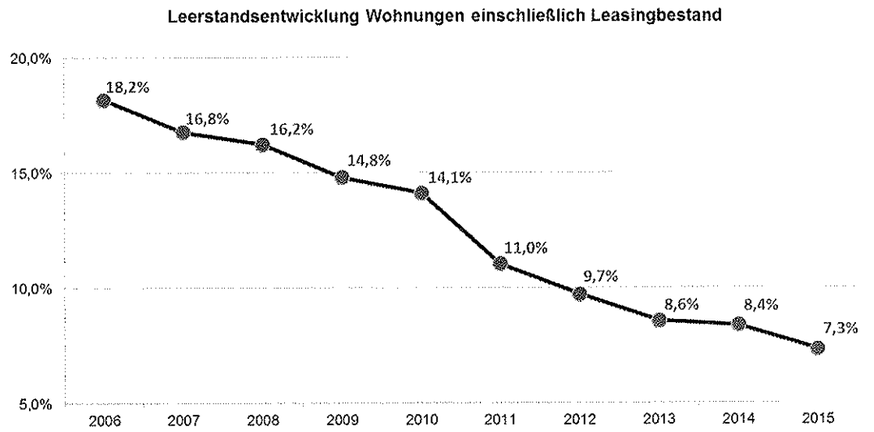
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete Bestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Verkäufe und Sanierungen um weitere 206 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2015 verfügt der Konzern über 17.858 Wohneinheiten (Vj. 18.064) und 289 Gewerbeeinheiten (Vj. 312).

Damit ist die prognostizierte Bestandsentwicklung weitgehend eingetroffen.

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 2015 um 1,1 Prozentpunkte auf 7,3 % (Vj. 8,4 %) und damit wieder deutlicher als im Vorjahr gesunken.



Diese Leerstandssenkung wurde im Wesentlichen durch Neuvermietungen nach Investitionsmaßnahmen und durch Verkäufe erreicht. Begünstigt wurde die

Entwicklung durch die mit der Stadt Halle (Saale) abgeschlossene Rahmenvereinbarung zur Flüchtlingsunterbringung.

Damit hält der seit mehr als zehn Jahren bestehende rückläufige Trend an. Die Leerstandsquote liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt in der Stadt Halle (Saale). Im Bereich des vermietbaren Leerstandes liegt die Leerstandsquote im Jahr 2015 mit 4,7 % (Vj. 5,1 %) erstmals unter der Fünf-Prozent-Marke. Dies ist ein Beleg für die erfolgreiche nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios der Gesellschaft in den vergangen Jahren sowie ein Ergebnis der 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 2015 mit ca. 103 % (Vj. 96 %) deutlich über dem Vorjahreswert. Mit einer Anschlussvermietungsquote von über einhundert Prozent ist es gelungen, über den Vermietungsprozess Leerstand abzubauen.

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

Der wesentliche Teil entfiel dabei auf die Umsätze aus Sollmieten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 576 bzw. 0,9 % angestiegen. Die Entwicklung der Leerstandsverluste war um T€ 284 rückläufig und wirkte sich damit ebenso positiv auf die Umsatzentwicklung in der Gesellschaft aus.

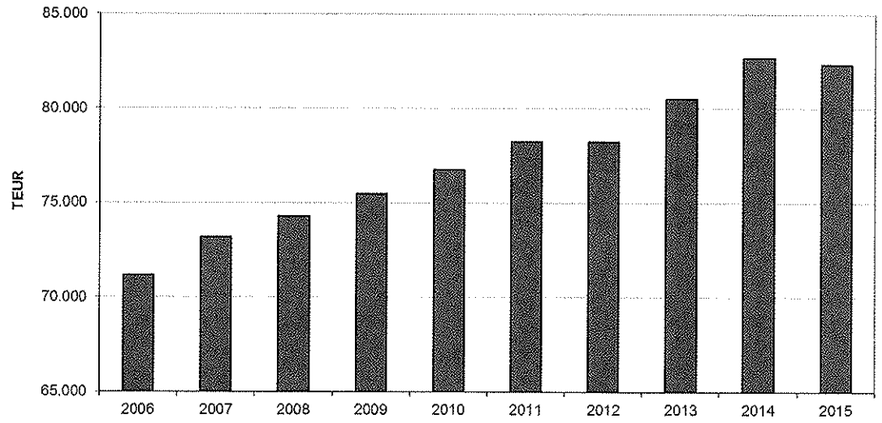
Durch die Erzielung von überplanmäßigen Mieten bei Neuvermietungen im Rahmen der Investitionstätigkeit, die überplanmäßige Anschlussvermietungsquote sowie geringere Mietausfälle durch nichtumlagefähige Betriebskosten hat sich die positive Umsatzentwicklung fortgesetzt.

Die Umsatzerlöse aus der Betriebs- und Heizkostenumlage gingen im Geschäftsjahr 2015 um ca. 1,1 Mio. EUR zurück. Damit vollzieht die Entwicklung dieser Umlageposition die Anpassung an die Preisentwicklung bei den Betriebs- und insbesondere den Heizkosten. Sie ist Ergebnis der Abrechnungsperiode des Vorjahres.

Eine Änderung dieser Erlösposition hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Rückläufige Wohnnebenkosten in Form von Betriebs- und Heizkosten und damit auch der entsprechenden Umsatzerlöse erhöhen die Potentiale bei den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

Aufgrund dieser Entwicklung bei den Betriebs- und Heizkosten nahmen im Jahr 2015 die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Summe mit T€ 332 bzw. 0,4 % leicht ab. Die für den dauerhaften Unternehmenserfolg relevanten Umsatzbestandteile sind gestiegen.

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 betrugen im Berichtsjahr 4,94 Euro/m² (Vj. 4,84 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.

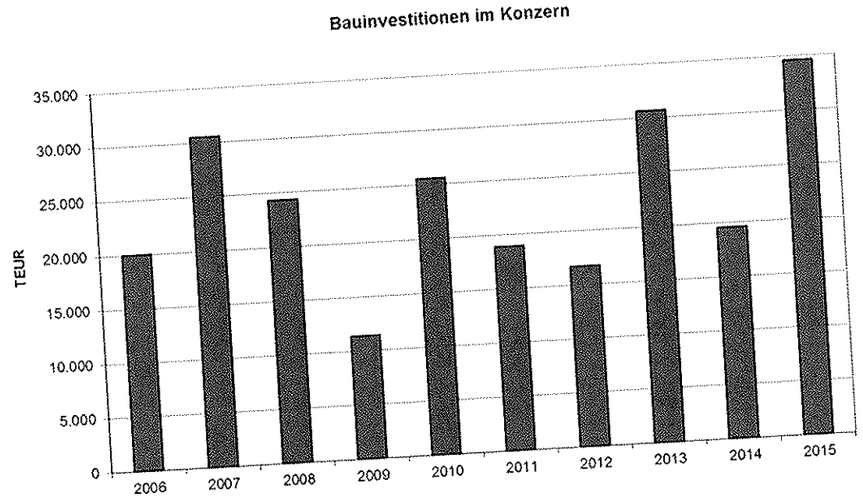
Mit diesen Mietpreisen erfüllt die Gesellschaft ihren Auftrag einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

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 2015 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von T€ 32.740 (Vj. T€ 19.346) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr in ihren Bestand. Mit Zustimmung der Aufsichtsgremien zu unterjährigen Leistungserweiterungen lag die Investitionstätigkeit zudem über dem Plan.



Diese Bautätigkeit umfasste mehr als 500 Wohnungen in unterschiedlichsten Quartieren und Lagen in der Stadt Halle, bei welchen entsprechende Maßnahmen im Jahr 2015 durchgeführt oder begonnen wurden. Hierzu gehörten Projekte in der Südlichen Innenstadt, im Landrain, in der Südstadt und in Heide-Nord.

Weitere ca. 400 Wohnungen in der Altstadt und im Landrain - mit deren Modernisierung hat die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2014 begonnen - wurden in 2015 zusätzlich fertiggestellt.

Soweit im Jahresplan 2015 vorgesehen, wurden die Bauprojekte im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Jahresübergreifende geplante Bauprojekte werden im Jahr 2016 fortgesetzt.

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

Der Erfolg der Investitionstätigkeit zeigt sich nicht nur im wirtschaftlichen Bereich. Auch die Bedeutung für Stadtentwicklung und Stadtumbau wurden im Jahr 2015 besonders anerkannt. Im Rahmen der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2015 in Berlin erhielt die Gesellschaft eine Urkunde als „Besondere Anerkennung" für die Wiederbelebung des Gebäudeensembles Delitzscher Straße/ Freiimfelder Straße.

Die allgemeine und die lagebezogene Entwicklung am Mietwohnungsmarkt sind differenziert. Zum einen steigt der Bedarf an preiswertem Wohnraum. Zum anderen kann der Wohnraumbedarf im gehobenen Segment nicht gedeckt werden. Entsprechend differenziert fällt auch die weitere Investitionsausrichtung der Gesellschaft aus.

Die hohe Qualitätsstandards vorschreibenden Investitionskonzepte der letzten Jahre werden fortgesetzt. Aber auch die niedrigschwelligen Investitionen waren erfolgreich und sollen zumeist in Form der energetischen Ertüchtigung fortgesetzt werden.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel dienen der Qualitätssicherung des Bestandes zum Zwecke der Mieterbindung und Mietergewinnung. Sie werden schwerpunktmäßig für die Wiederherstellung und Erhaltung preiswerten Wohnraums verwendet.

Ergänzend dazu wird die Gesellschaft das Portfolio um Neubauten und somit um Wohnraum im gehobenen Mietpreissegment diversifizieren.

Im Geschäftsjahr 2016 wird das Bauinvestitionsprogramm Maßnahmen im Wertumfang von ca. 18 Mio. EUR umfassen. Bauinvestitionen im Stadtkern und in der Südstadt bilden dabei den Schwerpunkt. Diese werden durch die Herrichtung eines Verwaltungsbaus im Paulusviertel für die Stadt Halle (Saale) ergänzt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Jahr 2016 auf der Bauvorbereitung von Investitionsmaßnahmen für Folgejahre. Hierzu gehören insbesondere zwei Neubauprojekte zur städtebaulichen Aufwertung des Riebeckplatzes.

Neben den Bautätigkeiten der HWG mbH hat die Tochtergesellschaft HGWS im Geschäftsjahr 2015 mit dem Sanierungs- und Neubauvorhaben im Paulusviertel begonnen. Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den Mitgesellschafter als Generalunternehmer und verläuft planmäßig. Für Anlagen im Bau der HGWS wurden im Konzern im Geschäftsjahr T€ 3.686 aktiviert (Vj. T€ 189). Der Abschluss der Investitionsmaßnahme ist vertraglich für April 2017 vereinbart.

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung - Instandhaltung und Rückbau

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die Leasingbestände im Berichtsjahr T€ 11.405 (Vj. T€ 10.204) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 10,94 EUR (Vj. 9,66 EUR/m²).

Der Instandhaltungsaufwand fiel damit im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr planmäßig höher aus.

Die Schwerpunkte des Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramms lagen in systematischen Instandsetzungen und Instandhaltungen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie der Qualitätssicherung des Bestandes. Im Verlauf des Geschäftsjahres gewann aufgrund der gewachsenen Zuwanderung die Wiederherstellung der Vermietbarkeit leer stehenden Wohnraums zur Unterbringung von Flüchtlingen an Bedeutung.

Für 2016 plant die Gesellschaft neben den Bauinvestitionen Instandhaltungen und Instandsetzungen in die Konzernbestände auf etwa gleichem Niveau. Die Schwerpunkte im Jahr 2016 sind weiterhin die Instandhaltung/Instandsetzung leer

stehender Wohnungen, welche aufgrund des auch durch Zuwanderung veränderten Wohnungsbedarfs benötigt werden, sowie die erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen für die im Bestand befindlichen Hochgeschosser.

Rückbaumaßnahmen hat die Gesellschaft im Jahr 2015 nicht umgesetzt. Aus Maßnahmen des Vorjahres sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr insgesamt noch Rückbauaufwendungen in Höhe von T€ 9 (Vj. 853) entstanden.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der verbesserten Marktbedingungen plant die Gesellschaft für die Folgejahre nur Rückbaumaßnahmen im Rahmen von Neubauprojekten.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 16 Grundstücksverkaufsverträge über 16 Grundstücke mit Wohngebäuden und drei unbebaute Grundstücksflächen sowie eine Wohnanlage abgeschlossen.

Verkauft wurden unrentable oder nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung.

Des Weiteren schloss die Gesellschaft zwei langfristige Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Halle (Saale) sowie einem Betreiber einer Kindestageseinrichtung ab. Mit der zukünftigen Nutzung beider Grundstücke (Kindertageseinrichtung, Sporthalle) werden im Innenstadtbereich infrastrukturelle Defizite abgebaut.

Zur Diversifizierung und Stärkung des Residualportfolios wurden durch die HWG mbH im Geschäftsjahr 2015 auch Ankäufe realisiert. Es handelt sich hierbei zum einen um ein Verwaltungsgebäude, welches für die Unterbringung städtischer Verwaltungsbereiche hergerichtet wird. Weitere Ankäufe von Arrondierungsflächen erfolgten im Rahmen von geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen.

2.3.3 Personal, Organisation

Zum 31. Dezember 2015 waren im Konzern 239 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt: 164 Bürokräfte, 45 Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, 25 Hausmeister und

5 Auszubildende. Die Zahl der Beschäftigten hat sich damit zum Vorjahr leicht erhöht (Vj. 230 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 motiviertes Personal ist Voraussetzung für ein erfolgreich am Markt agierendes Unternehmen. Vor diesem Hintergrund nimmt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Personals im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein.

Seit dem Jahr 2012 ist die Gesellschaft für ihre familienorientierte Personalführung zertifiziert (Audit „Beruf und Familie"). Damit verbunden ist das Ziel, 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. Seit der Auditierung wurden entsprechend der Zielvereinbarung zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Für das Jahr 2016 wurde die Re-Auditierung erreicht.

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.

Das im Jahr 2013 beschlossene Personalentwicklungskonzept wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgt. 2015 haben ca. 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen begonnen oder diese abgeschlossen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Gesellschaft von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau für „besondere Verdienste in der Berufsausbildung" ausgezeichnet. Bereits zum fünften Mal stellte das Unternehmen eine/n Ausbildungsbeste/n des Jahrgangs.

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.

Bereits im Jahr 2014 wurde damit begonnen, das Profil der Abteilung Regiebetrieb und deren organisatorischen Strukturen zukunftsfähig anzupassen. Den Schwerpunkt bildete dabei die perspektivische Übernahme des gesamten technischen Gebäudemanagements, um damit die leistungswirtschaftlichen Bereiche der Abteilung Wohnungswirtschaft im Hinblick auf das Kerngeschäft, die Hausbewirtschaftung, zu entlasten.

Diese Neuorganisation der Abteilung wurde im Jahr 2015 fortgesetzt. Insbesondere waren die unternehmensinternen Prozesse an diese neuen Strukturen anzupassen. Erforderliches Personal war weiterzubilden oder einzustellen.

Innerhalb des Geschäftsjahres haben sich die Aufgabenbereiche der Abteilung Regiebetrieb aufgrund des veränderten Wohnungsbedarfes nochmals geändert. Die Abteilung übernahm die Herrichtung von Flüchtlingswohnungen. Auch hier waren kurze und effiziente Prozesse zu gestalten, ohne die grundsätzliche Ausrichtung der Abteilung zu verändern.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	606.896	94,9	583.947	94,2	22.949
Langfristige Forderungen	114	0,0	121	0,0	-7
Vorräte	24.878	3,9	24.071	3,9	807
Kurzfristige Forderungen	1.851	0,3	3.664	0,6	-1.813
Flüssige Mittel	5.116	0,8	7.294	1,2	-2.178
Übrige Aktiva (RAP)	726	0,1	947	0,1	-221
Gesamtvermögen	**639.581**	**100,0**	**620.044**	**100,0**	**19.537**

Konzern	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	251.76	39,3	246.879	39,8	4.889
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	334.32	52,3	319.531	51,6	14.790
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	53.492	8,4	53.634	8,6	-142
Gesamtkapital	**639.58**	**100,0**	**620.044**	**100,0**	**19.537**

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	541.213	91,5	516.324	90,8	24.889
Langfristige Forderungen	4.899	0,8	3.935	0,7	964
Vorräte	24.878	4,2	24.071	4,2	807
Kurzfristige Forderungen	1.841	0,3	3.656	0,6	-1.815
Flüssige Mittel	4.003	0,7	7.095	1,3	-3.092
Übrige Aktiva (RAP)	14.840	2,5	13.753	2,4	1.087
Gesamtvermögen	**591.674**	**100,0**	**568.834**	**100,0**	**22.840**

HWG mbH	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	270.526	45,7	264.087	46,4	6.439
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	271.132	45,8	253.421	44,6	17.711
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	50.016	8,5	51.326	9,0	-1.310
Gesamtkapital	**591.674**	**100,0**	**568.834**	**100,0**	**22.840**

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Bilanzsummen sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss haben sich erhöht. Die Eigenkapitalquoten haben sich nur geringfügig verringert.

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. Wie in den Vorjahren erfolgte auch im

Geschäftsjahr 2015 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 T€ 1.405 (Vj T€ 4.029) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

Konzern und HWG mbH	**31.12.2015**	**31.12.2014**
	T€	**T€**
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	499	522
nach dem Ertragswertverfahren	510	2.462
Bodenabwertung nach Rückbau	0	731
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	6	231
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude	390	83
Gesamt	**1.405**	**4.029**

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von T€ 887 (Vj. T€ 2.307).

Konzern und HWG mbH	**31.12.2015**	**31.12.2014**
	T€	**T€**
nach dem Ertragswertverfahren	703	1.683
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	184	624
Gesamt	**887**	**2.307**

Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von T€ 518 (Vj. T€ 1.722) negativ beeinflusst.

Die Erhöhung der Passivseite der Bilanz war im Geschäftsjahr sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss vom Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen sowie den Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten 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 Verbindlichkeiten der HGWS werden erst im folgenden Geschäftsjahr bilanziert.

Ergänzend wird die Vermögens- und Kapitalstruktur mit Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) dargestellt:

	2015	**2014**		**Erläuterung**
Sachanlagenintensität	90,7	90,4	%	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	43,7	44,3	%	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	56,3	55,7	%	(Bilanzsumme./.bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Im Geschäftsjahr werden diese erstmalig nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) „Kapitalflussrechnung" dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreswerte nach DRS 21 gegenüber gestellt. Änderungen ergaben sich insbesondere aus der nun verbindlichen Zuordnung aller Zins- und Tilgungszahlungen beim Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Aufgrund dieser verpflichtenden Zuordnung kommt es zu Verschiebungen zwischen den einzelnen Cashflows der Vorjahre. Die Cashflows aus der laufenden

Geschäftstätigkeit erhöhen sich. Die Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit verringern sich.

Konzern	2015	2014 DRS 21	2014	Veränderung
	T€	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.101	37.490	23.762	-4.389
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-31.399	-18.230	-18.095	-13.169
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.880	-18.338	-4.745	14.458
Zahlungswirksame Veränderungen	-2.178	922	922	-3.100
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.294	6.372	6.372	922
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**5.116**	**7.294**	**7.294**	**-2.178**

HWG mbH	2015	2014 DRS 21	2014	Veränderung
	T€	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.698	31.054	21.442	-4.356
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.084	-18.630	-17.907	-13.454
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.294	-11.607	-2.718	13.901
Zahlungswirksame Veränderungen	-3.092	817	817	-3.909
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.095	6.278	6.278	817
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**4.003**	**7.095**	**7.095**	**-3.092**

Der Finanzmittelbestand des Mutterunternehmens beträgt am 31. Dezember 2015 T€ 4.003 (Vj. T€ 7.095).

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich im Vorjahresvergleich verringert (T€ 33.101; Vj. T€ 37.490). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahresabschluss der HWG mbH hat sich ebenfalls verringert (T€ 26.698; Vj. T€ 31.054). Wesentliche Ursachen sind die Abnahme von Rückstellungen sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Cashflows aus der Investitionstätigkeit** im Konzernabschluss haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert (T€ -31.399; Vj. T€ -18.230). Diese Entwicklung resultiert vor allem aus der Erhöhung der Auszahlungen für Investitionen in

Sachanlagen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu den Bauinvestitionen unter 2.3.2 verwiesen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** im Konzernabschluss erhöhte sich (T€ -3.880; Vj. T€ -18.338). Dazu führten im Wesentlichen höhere Kreditmittelabrufe (T€ 31.794; Vj. T€ 16.414). Auch im Jahresabschluss wird der Cashflow der Finanzierungstätigkeit erhöht (T€ 2.294; Vj. T€ -11.607). Der im Vergleich zum Konzern höhere Wert resultiert aus der hier nicht erforderlichen Zins- und Tilgungszahlung für die Darlehen der Leasingbestände (siehe auch Ertragslage).

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2015	31.12.2014	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	9,6	13,6	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	13,0	20,4	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	380.006	361.140	T€	Fremdkapital+Rückstellungen+ PRAP abzügl. flüssiger Mittel+Forderungen/ sonstige Vermögensgegenstände+ARAP

HWG mbH	31.12.2015	31.12.2014	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	8,0	13,8	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	11,7	20,9	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	295.565	276.308	T€	Fremdkapital+Rückstellungen+ PRAP abzügl. flüssiger Mittel+Forderungen/ sonstige Vermögensgegenstände+ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug T€ 284.684 (Vj. T€ 267.117). Die Gesellschaft arbeitet mit elf 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 (T€ 14.228; Vj. T€ 13.532). Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement gesenkt werden (siehe auch Ertragslage).

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 erfolgte bis 2015 die stufenweise Restrukturierung des Kredit- und Beleihungsportfolios der Hypothekenbank Frankfurt.

Darlehen in Höhe von T€ 9.333 (Vj. T€ 21.129) waren zum Berichtsstichtag vertraglich gesichert und sind noch nicht abgerufen worden.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug zum Berichtsstichtag T€ 1.000 (Vj. T€ 5.000). Sie wurde im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr die Kreditlinie reduziert, um die Kosten für die Vorhaltung zu vermeiden.

Verfügungsbeschränkungen bestehen für liquide Mittel in Höhe von T€ 101 (Vj. T€ 101). Sie 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	2015		2014		Ergebnisveränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	82.389	97,4	82.698	99,8	-309
Bestandsveränderung	806	0,9	-1.224	-1,5	2.030
Eigenleistung	1.409	1,7	1.434	1,7	-25
Gesamtleistung	**84.604**	**100,0**	**82.908**	**100,0**	**1.696**
Materialaufwand	36.824	43,5	35.704	43,1	1.120
Personalaufwand	12.683	15,0	12.480	15,0	203
Abschreibungen	11.610	13,7	11.429	13,8	181
Sonstiger Betriebsaufwand	3.795	4,5	3.742	4,5	53
./. übrige betriebliche Erträge	-3.994	-4,7	-2.692	-3,2	-1.302
Steuern (ohne Ertragssteuern)	7	0,0	8	0,0	-1
Betrieblicher Aufwand	**60.925**	**72,0**	**60.671**	**73,2**	**254**
Betriebsergebnis	**23.679**	**28,0**	**22.237**	**26,8**	**1.442**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-13.569		-13.737		168
außerordentliches/ Bewertungsergebnis	-518		-1.721		1.203
Neutrales Ergebnis	1.133		1.263		-130
Ergebnis vor Ertragssteuern	**10.725**		**8.042**		**2.683**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	573		423		150
Jahresergebnis	**10.152**		**7.619**		**2.533**

HWG mbH	2015		2014		Ergebnisveränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	82.393	97,4	82.707	99,8	-314
Bestandsveränderung	806	0,9	-1.224	-1,5	2.030
Eigenleistung	1.409	1,7	1.434	1,7	-25
Gesamtleistung	**84.608**	**100,0**	**82.917**	**100,0**	**1.691**
Materialaufwand	36.810	43,5	35.700	43,1	1.110
Personalaufwand	12.684	15,0	12.480	15,0	204
Abschreibungen	10.127	12,0	9.894	11,9	233
Sonstiger Betriebsaufwand	7.407	8,8	7.446	9,0	-39
./. übrige betriebliche Erträge	-4.040	-4,8	-2.683	-3,2	-1.357
Steuern (ohne Ertragssteuern)	7	0,0	5	0,0	2
Betrieblicher Aufwand	**62.995**	**74,5**	**62.842**	**75,8**	**153**
Betriebsergebnis	**21.613**	**25,5**	**20.075**	**24,2**	**1.538**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-9.956		-9.733		-223
außerordentliches/ Bewertungsergebnis	-518		-1.721		1.203
Neutrales Ergebnis	1.135		1.250		-115
Ergebnis vor Ertragssteuern	**12.274**		**9.871**		**2.403**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	573		423		150
Jahresergebnis	**11.701**		**9.448**		**2.253**

Die Jahresüberschüsse haben sich im Jahres- und Konzernabschluss im Vorjahresvergleich erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen verbesserte Betriebs- und Bewertungsergebnisse. Der geringere Jahresüberschuss im Konzernabschluss ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen auf die Konsolidierung mit der HWG KG 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 übrigen betrieblichen Erträge verbessert (T€ 4.040; Vj. T€ 2.683, Konzern T€ 3.994; Vj. 2.692). Wesentliche Position sind hier die Gewinne aus Grundstücksverkäufen (T€ 3.268; Vj. T€ 2.039, Konzern T€ 3.268; Vj. 2.039).

Der **Materialaufwand** setzt sich im Wesentlichen aus Aufwand für Betriebskosten (T€ 25.622; Vj. T€ 24.944, Konzern T€ 25.637; Vj. T€ 24.948) und Aufwand für Instandhaltung (T€ 10.470; Vj. T€ 9.131, Konzern T€ 10.470; Vj. T€ 9.131) sowie Rückbau (T€ 9; Vj. T€ 853, Konzern T€ 9; Vj. T€ 853) zusammen. Die Leistungen des eigenen Regiebetriebes finden sich im Personalaufwand.

99,95 % der **Umsatzerlöse** 2015 der HWG mbH stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,97 %), im Konzern 99,95 % (Vj. 99,98 %).

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 % gesunken (Vj. Anstieg 2,7 %). Im Geschäftsjahr resultiert das Ergebnis aus einer Steigerung der Mieterlöse einerseits (1,4 %, Vj. 2,3 %) und einer Verringerung der Betriebskostenumlagen andererseits (-4,2 %, Vj. Anstieg 3,1 %). Letzteres liegt am geringeren Aufwand des Vorjahres, der im Geschäftsjahr zur Abrechnung kam.

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 erfasst. Im Konzernabschluss wird diese deshalb neutralisiert.

Die HGWS hatte im Geschäftsjahr wie im Vorjahr keine Umsatzerlöse. Diese werden erst ab 2017 nach Abschluss der Bautätigkeit erwartet.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen (2,4 % zum 1. Juli 2015) sowie Höhergruppierungen.

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

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird durch eine einmalige Vorfälligkeitsentschädigung zur nachhaltigen Optimierung des Beleihungsportfolios negativ beeinflusst (T€ 836; Vj. T€ 0, Konzern T€ 836; Vj. T€ 0). Die laufenden Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vorjahresvergleich verringert (T€ 9.547; Vj. T€ 10.053, Konzern T€ 13.388; Vj. T€ 14.456).

Das **Bewertungsergebnis** ist im Konzern und im Einzelunternehmen gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr übersteigen beim Ertragswertverfahren die Zuschreibungen die Abschreibungen. Eine weitere Ursache liegt darin, dass keine Bodenabwertungen nach Rückbau erforderlich waren (siehe Vermögenslage).

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen und Erträge, die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählen auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 735; Vj. T€ 126, Konzern T€ 735; Vj. T€ 138), Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (T€ 113; Vj. T€ 154, Konzern T€ 113; Vj. T€ 154) sowie Erträge aus Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz (T€ 19; Vj. T€ 0, Konzern T€ 19; Vj. T€ 0).

Ergänzend wird die Ertragslage der Muttergesellschaft mit Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) dargestellt:

	2015	2014		Erläuterung
Gesamtleistung	91.646	88.230	T€	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktiv. Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge
Umsatzrentabilität	14,2	11,4	%	Jahresüberschuss/ Umsatzerlöse x 100
Eigenkapitalrentabilität	4,9	4,0	%	Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital (bereinigt um Bilanzgewinn) x 100
Cashflow	21.829	19.342	T€	Jahresüberschuss + Abschreibungen auf AV/UV + Abschreibungen auf Finanz-anlagen und Wertpapiere + Aufwendungen für Ingang-setzung. o. Erweiterung. Geschäftsbetrieb
Gesamtleistung je Mitarbeiter	395	384	T€	Gesamtleistung/ Ø Mitarbeiter o. Auszubildende
Personalaufwandsquote	13,8	14,1	%	Personalaufwand x100/ Gesamtleistung

Leistungsdaten	**2015**	**2014**	
Wohneinheiten	15.618	15.824	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	8,0	9,2	%
Wohneinheiten Leasingbestand	2.240	2.240	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten Leasingbestand	2,2	2,1	%
Gewerbeeinheiten	269	292	Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	13,8	17,8	%
Gewerbeeinheiten Leasingbestand	20	20	Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten Leasingbestand	0,0	0,0	%

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

3. Nachhaltigkeitsbericht

Die vielfältigen Erwartungen und Ansprüche unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen (Stakeholder) an ein 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. Für Geschäfts- und Finanzierungspartner ist die wirtschaftliche Stabilität und Leistungsfähigkeit entscheidend.

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 ist Voraussetzung für ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Zielgerichtete An- und Verkäufe sind ebenso Instrumente zur Portfoliooptimierung.

Die zunehmend alternde Bevölkerung entwickelt andere Vorstellungen und Anforderungen an Wohnstandort und Wohnqualität. Der Bedarf an altenfreundlichem und altengerechtem, aber auch an bezahlbarem 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 wird 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.

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 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 2015 fortgesetzt.

In den nächsten Jahren plant die Gesellschaft, ihre Tätigkeit im Wohnungsneubau zu verstärken. Dabei werden eine ökologische Bauweise mit nachhaltiger Optimierung in den Bereichen Ressourcen, Energie, Wasser und Abwasser, gesundes Wohnen in schadstofffreien Räumen mit angenehmem Raumklima sowie die Sicherstellung einer

hohen bautechnischen Langlebigkeit und Nutzungsflexibilität eine wichtige Rollen spielen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben hat die Gesellschaft im Jahr 2015 mit positiver Befundung ein Energieaudit durchgeführt.

Die Stadt Halle (Saale) hat ein Energie- und klimapolitisches Leitbild sowie ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept aufgestellt. Zur Verwirklichung der damit verbundenen Ziele wurde eine Steuerungsgruppe „Klimaschutz in Halle (Saale)" gebildet, an welcher die Gesellschaft beteiligt ist. Durch diese Steuerungsgruppe wurde aus dem Klimaschutzkonzept ein konkreter Umsetzungsplan abgeleitet.

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.

Ziel der Gesellschaft ist eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur in allen Stadtteilen. In den bewirtschafteten Quartieren schafft die Gesellschaft durch Sanierung zum einen qualitätsvollen Wohnraum, stellt gleichzeitig aber weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung.

Bei fast der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes der Gesellschaft entsprechen die Mieten den aktuellen städtischen Richtwerten der Unterkunftskosten für Leistungsempfänger. Das Angebot der Gesellschaft in diesem Wohnungsmarktsegment liegt damit weit über ihrem Marktanteil. Dies gilt gleichfalls für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Im Selbstverständnis der Gesellschaft gehen ihre Aufgaben über die Wohnraumversorgung und die wirtschaftliche Perspektive hinaus.

Wohnen ist in der heutigen Zeit nicht nur ein rein wirtschaftliches Gut. Es geht auch um das Miteinander 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 zusammen.

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 Stadtimage 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 2015. Neben eigenen Aktivitäten wie dem Nachbarschaftstreff und den zahlreichen Mieterfesten in den eigenen Quartieren unterstützte die Gesellschaft Vereine und gemeinnützige Institutionen aus dem sozialgesellschaftlichen Bereich, aus der weitläufigen städtischen Kulturlandschaft sowie aus dem Amateursport.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ihr System zur Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken im Geschäftsjahr 2014 überarbeitet. Der damit verbundene Prozess wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr umgesetzt. Im Berichtsjahr wurde das Kontroll- und Risikomanagementsystem durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft revisioniert.

Neben der Überwachung von Risiken mit kurzfristigen Auswirkungen werden einmal jährlich auch mittel- und langfristige Gefahrenpotentiale bewertet. Dies erfolgt im Rahmen der Risikoinventur im ersten Quartal eines Geschäftsjahres.

Die für die Geschäftstätigkeit typischen immobilienwirtschaftlichen Risiken werden in einem Risikokatalog zusammengestellt. Die Einschätzung hinsichtlich ihres generellen Schadenspotenzials wird überprüft. Risiken mit einem mittleren bis hohen Schadenspotential werden hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und vorhandener bzw. im Eintrittsfall möglicher Steuerungsmaßnahmen näher betrachtet.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft im Rahmen der Risikoinventur das Mietertrags-, das Baukosten-, das Liquiditäts-, das Zinsänderungs-, das Personalentwicklungs- sowie das mit einem Systemwechsel bei der wohnungswirtschaftlichen Software verbundene Risiko als Hauptrisiken identifiziert.

Risiken mit hohem Schadenspotential und mittel- bis langfristiger Eintrittswahrscheinlichkeit werden 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.

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.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit, welche sich abgesehen von der Eintrittswahrscheinlichkeit kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten, werden quantifiziert. Die Gesellschaft beobachtet die Entwicklung dieser Risiken unterjährig und berücksichtigt diese in ihrer Geschäftstätigkeit.

Dazu gehörten im Jahr 2015 das Mietertrags-, das Baukosten- sowie das Liquiditätsrisiko. Abgeleitet aus der Jahresplanung werden Messgrößen und Schwellenwerte definiert. Eine Über- oder Unterschreitung der Schwellenwerte führt zur Auswertung sowie Beschlussfassung zu Steuerungsmaßnahmen.

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.

Mietertragsrisiko

Im Rahmen der Risikoinventur zu Beginn des Geschäftsjahres wurde dem Mietertragsrisiko besondere Bedeutung beigemessen. Aufgrund des demographisch begründeten allgemeinen Leerstandes am halleschen Wohnungsmarkt bestand grundsätzlich die Gefahr eines steigenden Leerstandes.

Im Berichtszeitraum haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt jedoch günstig verändert. Der Wanderungssaldo entwickelte sich in Halle bereits positiv, bevor die Flüchtlingsbewegung einsetzte. Entgegen den bisherigen Prognosen nahm durch die wachsende Zuwanderung der Wohnungsbedarf zu. Die aktuelle Flüchtlingsbewegung verstärkt diese Tendenz.

Hinsichtlich der Mieterträge sieht die Gesellschaft deshalb im Jahr 2016 mehr Chancen als Risiken.

Die Muttergesellschaft trägt für die Gesellschaften des Konzerns das Mietertragsrisiko. Die HWG KG erhält von der Muttergesellschaft Leasingraten, die HGWS Mietzahlungen.

Baukostenrisiko

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

Investitionsentscheidungen werden so getroffen, dass sich für die Gesellschaft unter den sich ändernden Rahmenbedingungen künftig dauerhaft größtmögliche Erträge erzielen lassen. Mit der Erarbeitung von Investitions- und Bewirtschaftungskonzepten wird deshalb frühzeitig begonnen. Die Gesellschaft hat zu diesem Zweck im Geschäftsjahr den Prozess zum Portfoliomanagement bzw. zur Bestandsentwicklung überarbeitet und neu strukturiert. Dieser beinhaltet auch die Phase der Projektentwicklung, in welcher alle Grundlagen für die zukünftigen Investitionsmaßnahmen zusammengetragen werden.

Das Baukostenrisiko ist nur für die HWG mbH relevant. Die HWG KG tätigt selbst keine Investitionen. Bei der HGWS wird das Baukostenrisiko durch den Bauvertrag mit Schlüsselfertigkeitsvereinbarung und einem garantierten Maximalpreis begrenzt.

Liquiditätsrisiko

Das Mietertrags- und das Baukostenrisiko haben Auswirkungen auf die größten Einnahme- und Ausgabenpositionen der Gesellschaft. Diese Risiken beeinflussen damit wesentlich die Liquidität der Gesellschaft.

Diese und alle weiteren Einnahmen- und Ausgabenpositionen der Gesellschaft werden im Rahmen der jährlichen Wirtschafts- und Finanzplanung im Finanzplan zusammengefasst. Absehbare Entwicklungen/Veränderungen werden in der Planung berücksichtigt.

Zur Steuerung des Liquiditätsrisikos hat die Gesellschaft neben dem im Qualitätshandbuch enthaltenem Planungsprozess auch ein Liquiditätsmanagement. Dieses umfasst monatliche Plan-Ist- und Abweichungsanalysen sowie ein Forecast der

Liquiditätsentwicklung. Dies bildet die Grundlage für eine aktive und zielorientierte Steuerung der Liquidität.

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. Zukünftige Anforderungen von Gesetzgeberseite können nur bedingt durch Planungen vorhergesehen werden.

Eine wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Portfolio der Gesellschaft. Innenstadtnahe Stadtteile weisen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Hier hat die Gesellschaft investiert.

Der im Vergleich zu anderen Wettbewerbern höhere Sanierungsrückstand im Portfolio stellt sich dabei als Wettbewerbsvorteil dar. Die Gesellschaft hat im Gegensatz zu den anderen wohnungswirtschaftlichen Marktteilnehmern die Chance, die Investitionen zu einem Zeitpunkt mit historisch günstigen Zinsen zu tätigen. Zudem kann in einem von Anspruchsänderungen geprägten Markt der eigene Immobilienstand an die neuesten technischen, insbesondere energetischen Standards sowie die derzeitigen und zukünftigen zielgruppenspezifischen Anforderungen an Wohnraum angepasst werden.

Andererseits werden die aktuellen Marktveränderungen mit der daraus folgenden Verknappung von Wohnraum im Jahr 2016 und voraussichtlich auch in den folgenden Jahren nicht im bisherigen Umfang qualitativ hochwertige und an den hohen Anforderungen der Nachfrager ausgerichtete Sanierungen erfordern. Aufgrund veränderter Nachfragepräferenzen können Objekte auch mit geringeren Mitteln wieder in einen vermietungsfähigen Zustand versetzt und dem Markt zugeführt werden. Dies sehen die Planungen der Gesellschaft vor.

Das ohnehin lagebegünstigte Portfolio der Gesellschaft hebt sich somit vom Wettbewerb ab. Auf die Nachfrage nach Wohnraum kann die Gesellschaft flexibel reagieren.

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 2015 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2016 beschlossen.

Das Instandhaltungsbudget wurde mit ca. 11 Mio. EUR geplant und liegt damit etwa auf Vorjahresniveau. Darin enthalten ist die Herrichtung von mehr als 300 Wohnungen im Rahmen einer Vereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringung. Zudem werden davon Mittel für die erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen für die im Bestand befindlichen Hochgeschosser aufgewendet.

Die hohe Qualitätsstandards vorschreibenden Investitionskonzepte der letzten Jahre werden fortgesetzt. Die große Akzeptanz dieser Investitionen bei den Nachfragern und die häufig überplanmäßigen Renditen der Maßnahmen zeigen Erfolge, die an anderen Standorten wiederholt werden können. Hier sind noch Nachfragepotentiale vorhanden.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, dass ca. 265 Wohnungen durch Investitionen Wertverbesserungen erfahren. Dabei stehen eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung im Vordergrund. Jahresübergreifende Investitionsmaßnahmen sollen planmäßig fertig gestellt werden.

Auch die niedrigschwelligen Investitionen waren erfolgreich und sollen deshalb in den nächsten Jahren fortgesetzt werden - in Form der energetischen Ertüchtigung von Bestandsobjekten für Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen. Ergänzend wird die Gesellschaft das Portfolio um Neubauten am Riebeckplatz, unter anderem im gehobenen Mietpreissegment diversifizieren. Hierfür werden im Geschäftsjahr 2016 bauvorbereitende Maßnahmen erfolgen.

Rückbauaktivitäten sind nicht beabsichtigt. Verkäufe zur Portfoliobereinigung sind im Jahr 2016 geplant. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel bereitgestellt.

Die Realisierung des Investitionsprogramms, die Marktzuführung bisher nicht vermietbaren Wohnraums sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden einen deutlichen Leerstandsabbau bewirken. Zum Ende des Jahres 2016 wird

eine Leerstandsquote von ca. 6,0 % angestrebt. Die leistungsstarke Organisation der Gesellschaft wird somit zu einer weiteren Steigerung der Umsatzerlöse 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 soliden Jahresüberschuss. Geplant sind Jahresüberschüsse von ca. 7,6 Mio. EUR (HWG mbH) bzw. ca. 6,5 Mio. EUR (Konzern). Aufgrund der Ergebnisse aus dem Jahr 2015 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. Die Eigenkapitalquote sinkt leicht, bleibt aber weiterhin auf branchenüblichem Niveau.

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 Jahresabschluss sowie für den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

Halle (Saale), 29. März 2016

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer

EY

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 Fehlschlagen 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.

52001
1/2002

Lizenziert für / Licensed to Mitgliedsunternehmen des Verbunds von DV-Gesellschaften | 430421

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 sonst wie 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.

Lizensiert für Lizenznehmer in Mitgliedsunternehmen des Verbunds von EY-Gesellschaften | 4389424