

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH Halle (Saale)

Testatsexemplar
Jahres- und Konzernabschluss
und zusammengefasster Lagebericht
31. Dezember 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Building a better
working world



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, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und zusammengefasstem Anhang - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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, 3. April 2017

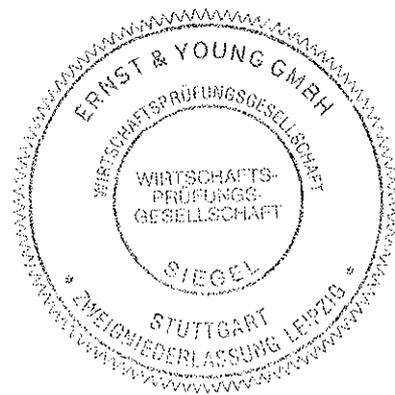
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bätz
Wirtschaftsprüfer



Weinberg
Wirtschaftsprüfer



Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2015		Passiva	31.12.2015	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		375.009,00	II. Gewinnrücklagen		
II. Sachanlagen			1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29	125.483.985,29
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	515.997.027,74	512.230.332,97	2. Satzungsmäßige Rücklagen	11.081.959,95	9.952.866,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.329.588,96	21.172.022,24	3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.189.557,37	2.026.792,80	4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	289.875,00	289.875,00		137.665.945,24	136.536.851,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	766.336,45	991.509,64	III. Bilanzgewinn	25.139.035,25	19.977.192,31
6. Bauvorbereitungskosten	51.793,75	43.059,49		265.063.980,49	258.773.043,88
7. Geleistete Anzahlungen	37.088,15	4.227,89	B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	11.498.341,21	11.752.685,61
	539.661.267,42	536.757.820,03	C. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	428.564,66	487.065,09
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	9.990,00	2. Sonstige Rückstellungen	4.263.776,49	2.722.163,85
2. Beteiligungen	4.150.000,00	4.150.000,00		4.692.341,15	3.209.228,94
3. Genossenschaftsanteile	250,00	250,00	D. Verbindlichkeiten		
	4.160.240,00	4.160.240,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.763.422,52	284.684.000,67
	544.196.516,42	541.213.001,03	2. Erhaltene Anzahlungen	27.352.822,63	27.195.212,93
B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.692.867,72	1.732.103,55
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.382.895,99	3.289.599,99
1. Unfertige Leistungen	25.351.962,84	24.867.694,86	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	163.667,00	0,00
2. Andere Vorräte	19.667,63	9.915,22	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.592,88	0,00
	25.371.630,47	24.877.610,08	7. Sonstige Verbindlichkeiten	787.512,55	705.292,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon aus Steuern EUR 417.523,91 (Vj. EUR 233.110,66)		
1. Forderungen aus Vermietung	795.580,63	672.564,28	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 1.430,31)		
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	146,34	21.063,59		315.148.781,29	317.606.210,08
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	411.125,65	121.507,15	E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.119.887,38	332.865,95
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	84.237,43	334.214,67			
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.239.370,54	4.790.009,80			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	211.260,65	800.251,10			
	7.741.721,24	6.739.610,59			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.579.903,14	4.003.536,05			
	37.693.254,85	35.620.756,72			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.633.560,25	14.840.276,71			
	597.523.331,52	591.674.034,46			

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	EUR	EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	86.937.082,34		82.350.617,48
b) aus Betreuungstätigkeit	48.056,07		74,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>403.796,85</u>		<u>42.572,30</u>
		87.388.935,26	<u>82.393.264,11</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		484.267,98	805.770,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.033.652,51	1.409.057,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>7.341.031,06</u>	<u>7.925.220,90</u>
		96.247.886,81	<u>92.533.312,81</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	42.572.976,28		36.650.783,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	91.571,46		28.366,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	531.447,54		131.007,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	11.093.215,09		10.559.315,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	2.239.042,22		2.124.268,12
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	166.443,00		126.746,21
b) auf Sachanlagen	12.138.403,59		11.405.894,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>7.068.161,74</u>		<u>9.270.298,10</u>
		75.901.260,92	<u>70.296.678,52</u>
9. Erträge aus Beteiligungen	128.469,36		106.192,25
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00		10,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	355.627,97		322.960,37
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 6.660,66 (Vj. EUR 2.301,14)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.957.055,71		10.384.772,74
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 239,84 (Vj. EUR 0,00)			
		-8.472.948,38	<u>-9.955.610,12</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>577.069,17</u>	<u>572.656,53</u>
14. Ergebnis nach Steuern		11.296.608,34	11.708.367,64
15. Sonstige Steuern		<u>5.671,73</u>	<u>7.073,67</u>
16. Jahresüberschuss		11.290.936,61	11.701.293,97
17. Gewinnvortrag		19.977.192,31	14.446.027,74
18. Gewinnverwendungsvorschlag (Vorjahr: Ausschüttung an Gesellschafterin)		-5.000.000,00	-5.000.000,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		<u>-1.129.093,67</u>	<u>-1.170.129,40</u>
20. Bilanzgewinn		<u>25.139.035,25</u>	<u>19.977.192,31</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2015		Passiva	31.12.2015	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		375.009,00	294.941,00		
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	591.506.977,43	582.026.246,60	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29	125.483.985,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.329.588,96	21.172.022,24	2. Satzungsmäßige Rücklagen	11.081.959,95	9.952.866,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.236.363,37	2.073.598,80	3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	289.875,00	289.875,00	4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	766.336,45	991.509,64		137.665.945,24	136.536.851,57
6. Bauvorbereitungskosten	51.793,75	43.059,49			
7. Geleistete Anzahlungen	37.088,15	4.227,89	III. Bilanzgewinn	5.262.081,51	1.219.147,89
	615.218.023,11	606.600.539,66			
III. Finanzanlagen		250,00	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	10,00	10,00
		250,00		245.187.036,75	240.015.009,46
	615.593.282,11	606.895.730,66	B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	11.498.341,21	11.752.685,61
B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	428.564,66	487.065,09
1. Unfertige Leistungen	25.351.962,84	24.867.694,86	2. Sonstige Rückstellungen	4.269.696,49	2.726.102,75
2. Andere Vorräte	19.667,63	9.915,22		4.698.261,15	3.213.167,84
	25.371.630,47	24.877.610,08	D. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.162.231,31	350.688.677,56
1. Forderungen aus Vermietung	795.580,63	672.564,28	2. Erhaltene Anzahlungen	27.352.822,63	27.195.212,93
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	146,34	21.063,59	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.692.867,72	1.732.103,55
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.037.470,04	3.931.854,59
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	411.125,65	121.507,15	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	163.667,00	0,00
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	84.237,43	334.214,67	6. Sonstige Verbindlichkeiten	793.368,36	720.009,37
6. Sonstige Vermögensgegenstände	225.339,46	816.055,94	davon aus Steuern EUR 417.986,76 (Vj. EUR 235.617,30)		
	1.516.429,51	1.965.405,63	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 1.430,31)		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.710.413,88	5.116.609,91		385.202.427,06	384.267.858,00
	31.598.473,86	31.959.625,62	E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.119.887,38	332.865,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	514.197,58	726.230,58		647.705.953,55	639.581.586,86
	647.705.953,55	639.581.586,86			

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	EUR	EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	86.946.965,45		82.350.487,17
b) aus Betreuungstätigkeit	24.056,07		74,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>398.667,30</u>		<u>38.803,75</u>
		87.369.688,82	<u>82.389.365,25</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		484.267,98	805.770,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.071.314,53	1.409.057,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>7.366.356,61</u>	<u>7.879.056,26</u>
		96.291.627,94	<u>92.483.249,31</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.900.016,78		36.665.104,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	91.571,46		28.366,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	531.447,54		131.007,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	11.093.215,09		10.559.315,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und für Unterstützung	2.239.042,22		2.124.268,12
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	166.443,00		126.746,21
b) auf Sachanlagen	13.570.144,02		12.888.825,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>7.184.332,37</u>		<u>5.658.793,99</u>
		73.776.212,48	<u>68.182.426,32</u>
9. Erträge aus Beteiligungen	128.469,36		106.192,25
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00		10,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	433.500,61		550.340,19
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 6.660,66 (Vj. EUR 2.301,14)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.322.627,24		14.225.632,07
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 239,84 (Vj. EUR 0,00)			
		-11.760.647,27	<u>-13.569.089,63</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>577.069,17</u>	<u>572.656,53</u>
14. Ergebnis nach Steuern		10.177.699,02	10.159.076,83
15. Sonstige Steuern		<u>5.671,73</u>	<u>7.073,67</u>
16. Jahresüberschuss		10.172.027,29	10.152.003,16
17. Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag)		1.219.147,89	-2.762.725,87
18. Gewinnverwendungsvorschlag (Vorjahr: Ausschüttung an Gesellschafterin)		-5.000.000,00	-5.000.000,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		<u>-1.129.093,67</u>	<u>-1.170.129,40</u>
20. Bilanzgewinn		<u>5.262.081,51</u>	<u>1.219.147,89</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Kapitalflussrechnung für 2016

	2016 EUR	2015 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	11.290.936,61	11.701.293,97
Abschreibungen (+) / Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.443.933,07	10.127.415,51
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	516.575,60	-430.126,95
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	1.233.390,99	683.425,29
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.928.036,59	-2.732.157,37
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	438.157,04	323.915,64
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.984.408,64	-3.130.401,86
Zinsaufwendungen (+)	8.957.055,71	10.384.772,74
Zinserträge (-)	-355.627,97	-322.960,37
Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-898.516,98	518.131,70
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	577.069,17	572.656,53
Ertragsteuerzahlung (-)	-640.970,90	-776.616,33
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>26.649.557,11</u>	<u>26.919.348,50</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-246.511,42	-232.893,04
Einzahlung aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.157.118,36	4.682.550,37
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.455.130,42	-34.553.786,78
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-2.300.000,00
Erhaltene Zinsen	<u>348.967,31</u>	<u>320.659,23</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-10.195.556,17</u>	<u>-32.083.470,22</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-15.810.566,27	-14.407.382,73
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	371.748,58	70.204,10
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	13.517.999,71	31.794.323,75
Gezahlte Zinsen	-8.956.815,87	-10.384.772,74
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	<u>-5.000.000,00</u>	<u>-5.000.000,00</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-15.877.633,85</u>	<u>2.072.372,38</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	576.367,09	-3.091.749,34
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>4.003.536,05</u>	<u>7.095.285,39</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>4.579.903,14</u></u>	<u><u>4.003.536,05</u></u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>4.579.903,14</u>	<u>4.003.536,05</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>4.579.903,14</u></u>	<u><u>4.003.536,05</u></u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2016

	2016 EUR	2015 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	10.172.027,29	10.152.003,16
Abschreibungen (+) / Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.875.673,50	11.610.346,16
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	522.495,60	-749.106,91
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	1.229.452,09	1.002.123,45
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-471.632,91	-1.556.424,66
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	436.022,99	903.794,39
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.984.408,64	-3.130.401,86
Zinsaufwendungen (+)	12.322.627,24	14.225.632,00
Zinserträge (-)	-433.500,61	550.340,19
Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-898.516,98	518.131,70
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	577.069,17	572.656,53
Ertragsteuerzahlung (-)	-640.970,90	-776.616,33
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>32.706.337,84</u>	<u>33.322.477,82</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-246.511,42	-232.893,04
Einzahlung aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.160.740,38	4.682.550,37
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.604.528,92	-36.396.586,29
Erhaltene Zinsen	426.839,95	548.039,05
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-17.263.460,01</u>	<u>-31.398.889,91</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-18.488.512,43	-16.740.011,25
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	234.774,40	70.204,10
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.727.531,45	31.794.323,75
Gezahlte Zinsen	-12.322.867,08	-14.225.632,07
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-15.849.073,66</u>	<u>-4.101.115,47</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-406.195,83	-2.177.527,56
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>5.116.609,91</u>	<u>7.294.137,40</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>4.710.414,08</u></u>	<u><u>5.116.609,84</u></u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>4.710.414,08</u>	<u>5.116.609,84</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>4.710.414,08</u></u>	<u><u>5.116.609,84</u></u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
 Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2016

	Mutterunternehmen				Minderheits- gesellschafter		Konzern- eigenkapital EUR
	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen EUR	Bilanzgewinn EUR	Eigenkapital EUR	Minderheiten- kapital EUR	Eigenkapital EUR	
Stand zum 31. Dezember 2014	102.259.000,00	135.366.722,17	-2.762.725,87	234.862.996,30	10,00	10,00	234.863.006,30
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	10.152.003,16	10.152.003,16	0,00	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	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.170.129,40	3.981.873,76	5.152.003,16	0,00	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	10,00	240.015.009,46
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	10.172.027,29	10.172.027,29	0,00	0,00	10.172.027,29
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	1.129.093,67	-1.129.093,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.129.093,67	4.042.933,62	5.172.027,29	0,00	0,00	5.172.027,29
Stand zum 31. Dezember 2016	102.259.000,00	137.665.945,24	5.262.081,51	245.187.026,75	10,00	10,00	245.187.036,75

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Hinweise

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH („HWG mbH“) hat ihren Sitz in Halle (Saale) und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal (Nummer HRB 204481). Der Jahresabschluss der 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 Konsolidierungstichtag

Der Konzernabschluss umfasst die HWG mbH als Muttergesellschaft und die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal („HWG KG“) sowie die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale) („HGWS“) als Tochterunternehmen.

Die HWG mbH ist mit 99,9 % an der HWG KG beteiligt. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2016 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 2016 EUR 7.709.172,05. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 107.941,14.

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 sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt worden. Für die Aufstellung des Einzel- und Konzernabschlusses der HWG mbH zum 31. Dezember 2016 waren mit Ausnahme der Ausweisänderungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung der Vorschriften nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) unverändert die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

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 Überprüfung und Anpassung 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 (TEUR 163; Vj. TEUR 510). Zuschreibungen erfolgten unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender planmäßiger Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes, wenn der Ertragswert den Buchwert zum Bilanzstichtag übersteigt und Gründe bisheriger außerplanmäßiger Abschreibungen entfallen sind (TEUR 1.383; Vj. TEUR 703).

Die bei der Muttergesellschaft zum Verkauf vorgesehenen Objekte des Folgejahres sind zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Liegen die Erwartungen zum Verkaufspreis unter dem Buchwert, erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (TEUR 286; Vj. TEUR 390).

Die Gebäudewerte der Objekte, die strategisch dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben abgeschrieben (außerplanmäßige Abschreibungen: TEUR 347; Vj. TEUR 499). Berücksichtigt werden die strategischen Planungen bis zum Jahr 2027.

Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau unter Berücksichtigung der Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet (außerplanmäßige Abschreibungen: TEUR 64; Vj. TEUR 0).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2016 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerordentliche Abschreibungen bilanziert (TEUR 1; Vj. TEUR 6). Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Analog zum Ertragswertverfahren wurden sämtliche Objekte des Kernbestandes auf derartige Fälle untersucht. Festgestellte Zuschreibungserfordernisse wurden bilanziert (TEUR 376; Vj. TEUR 184).

Das bewegliche Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von Euro 150,00 stellen im Jahr des Zuganges Betriebsausgaben dar. Anlagegüter ab einem Wert von Euro 150,01 bis Euro 1.000,00 werden in einem Sammelposten je Wirtschaftsjahr zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Auf bewegliche Anlagegüter ab einem Wert von Euro 1.000,01 erfolgt die Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen vermindert um Wertberichtigungen für leer stehende oder eigengenutzte Einheiten.

Die **anderen Vorräte** betreffen Heizmaterial (TEUR 20; Vj. TEUR 10), 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 Forderungen werden unter Berücksichtigung der erfolgten Wertberichtigungen ausgebucht.

Die überfälligen Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen wurden systemseitig zu 80,0 %, die überfälligen 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 Auflösung des Sonderpostens berechnet sich nach der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Wohnungen im Bestand des Mutterunternehmens HWG mbH.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Langfristig ist der Teil der Rückstellung für Aufbewahrungskosten, der auf die gesetzliche Aufbewahrungspflicht entfällt. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) und nach Ab- bzw. Aufzinsung entsprechend der vorgegebenen Zinssätze der Deutschen Bundesbank.

Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Passivseite** Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Für temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden

latente Steuern ermittelt. **Passive latente Steuern** resultieren aus folgenden Bilanzposten:

Jahresabschluss

Konzernabschluss

Forderungen gegen verbundene Unternehmen
 aktive Rechnungsabgrenzungsposten
 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 sonstige Verbindlichkeiten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

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 ohne Bauten
 sonstige Vermögensgegenstände
 Sonderposten für Investitionszulage
 Steuerrückstellungen
 sonstige Rückstellungen
 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
 sonstige Vermögensgegenstände
 Sonderposten für Investitionszulage
 Steuerrückstellungen
 sonstige Rückstellungen
 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). Anlagen im Bau werden wie im Vorjahr unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen.

Bei den **Forderungen gegen die Gesellschafterin** in Gesamthöhe von (TEUR 84; Vj. TEUR 334) handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen für die Einrichtung von Flüchtlingswohnungen (TEUR 83; Vj. TEUR 167).

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von (TEUR 6.239; Vj. TEUR 4.790) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG (TEUR 6.239; Vj. TEUR 4.785).

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	31.12.2016	31.12.2015	Vj.	31.12.2016	31.12.2015	Vj.
	BilRUG			BilRUG		
aus Betriebskosten	0	0	255	0	0	255
aus Rückbauförderung	0	139	139	0	139	139
gegen das Finanzamt	96	34	34	97	34	34
gegen den Versicherer	0	0	175	0	0	175
Vorschüsse	0	0	72	0	0	72
Sonstige Forderungen	115	0	129	129	14	143
Wertberichtigung	0	0	-4	0	0	-4
Gesamt	211	173	800	226	187	814

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr. Ausnahmen sind die Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6.239 - vertraglich bis 2038 - (Vj. TEUR 4.785) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung - vertraglich bis 2028 - (TEUR 114; Vj. TEUR 121).

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	3.159	655
sonstige liquide Mittel	1.421	3.348
HWG mbH gesamt	4.580	4.003
HWG KG	0	0
HGWS	130	1.113
Konzern gesamt	4.710	5.116

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

Disagio für Darlehen in Höhe von (TEUR 470; Vj. TEUR 678) werden als **Rechnungsabgrenzungsposten** aktiviert und über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung gleichmäßig aufgelöst.

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

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

Im **Bilanzgewinn** des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft ist nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000 ein Gewinnvortrag von TEUR 14.977 (Vj. TEUR 9.446) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Verlustvortrag in Höhe von TEUR -3.781 (Vj. TEUR -7.763).

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 254 (Vj. TEUR 263) aufgelöst.

Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 vom Einkommen und vom Ertrag. Es entfallen auf Körperschaftsteuer (TEUR 220; Vj. TEUR 249), auf

Solidaritätszuschlag (TEUR 12; Vj. TEUR 16) sowie auf Gewerbesteuer (TEUR 196; Vj. TEUR 222).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2016 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2016	Vj.	31.12.2016	Vj.
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.327	2.075	2.333	2.075
Rückstellung Sanierungsausgleichsbeträge	1.189	0	1.189	0
Rückstellungen für den Personalbereich	252	254	252	254
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	294	163	294	163
Rückstellungen für Dämmung Geschossdecken	0	20	0	20
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	25	25	25	25
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	117	98	117	102
Übrige sonstige Rückstellungen	60	87	60	87
Gesamt	4.264	2.722	4.270	2.726

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.318; Vj. TEUR 1.631), Investitionen (TEUR 463; Vj. TEUR 103, Konzern TEUR 469; Vj. TEUR 103), Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 117; Vj. TEUR 288) sowie Verwaltungskosten und Materialeinkäufe durch den Regiebetrieb (TEUR 429; Vj. TEUR 53).

Bei der Rückstellung für Sanierungsausgleichsbeträge handelt es sich um Ausgleichsbeträge, die gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015 durch Eigentümer für den "Historischen Altstadt kern" zu zahlen sind (TEUR 1.189; Vj. TEUR 0).

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten voraussichtlich erwartete Kosten für künftige Betriebsprüfungen in Höhe von TEUR 10 (Vj. TEUR 9).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen Prozess- und Beratungskosten.

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

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

Der Konzern hat zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei zwei 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

- TEUR 35.888 (Vj. TEUR 36.700) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- TEUR 38.585 (Vj. TEUR 39.884) 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 betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 insgesamt (TEUR -27.936; Vj. TEUR -25.896). Die Erträge aus den

Zinsswaps betragen im Berichtsjahr (TEUR 403; Vj. TEUR 508), die Aufwendungen (TEUR 3.610; Vj. TEUR 3.572).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 234; Vj. TEUR 273) sowie Tilgungszuschüsse (TEUR 137; Vj. TEUR 0) passiviert.

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	2016	2015 BILRUG	Vj.	2016	2015 BILRUG	Vj.
Hausbewirtschaftung	86.937	83.369	82.350	86.947	83.369	82.350
darunter:						
Mieterlöse	60.934	57.993	57.993	60.934	57.993	57.993
Betriebskostenumlagen	24.912	24.254	24.254	24.912	24.254	24.254
sonstige	1.091	1.122	103	1.101	1.122	103
Betreuungstätigkeit	48	111	0	24	55	0
Andere Lieferungen und Leistungen	404	308	43	399	304	39
Gesamt	87.389	83.788	82.393	87.370	83.728	82.389

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 159; Vj. TEUR 115), Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mietererträge (TEUR 386; Vj. TEUR 311, Konzern TEUR 396; Vj. TEUR 311) sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaurkosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 14; Vj. TEUR 12). Des Weiteren sind Erträge im Zusammenhang mit der Weiterberechnung für Ausstattungen von Wohnungen für Flüchtlinge (TEUR 532; Vj. TEUR 684) enthalten. Korrespondierende Aufwendungen befinden sich in gleicher Höhe in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt.

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

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	2016	2015 BilRUG	Vj.	2016	2015 BilRUG	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.626	3.268	3.268	3.626	3.268	3.268
Tilgungszuschüsse KfW	235	70	70	235	70	70
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	293	302	302	293	302	302
Erstattung Versicherungen	288	627	627	288	627	627
Auflösung von Rückstellungen	521	735	735	525	735	735
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	120	119	119	120	119	119
Erträge aus Forderungsverfolgung	1	0	223	1	0	223
Weiterberechnungen	0	89	363	0	89	363
Erträge aus Skonto	54	203	203	54	203	203
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	2	1	685	2	1	685
Erträge aus Wertschöpfungen	151	113	113	151	113	113
Sonstige Erträge	2.042	993	147	2.063	1.002	156
Sonstige periodenfremde Erträge	8	18	72	8	18	72
Erträge aus Geschäftsbesorgung	0	0	111	0	0	56
Gesamt	7.341	6.538	7.038	7.366	6.547	6.992

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 1.235; Konzern TEUR 1.239 periodenfremd (Vj. TEUR 1.138; nach BilRUG TEUR 1.083; Konzern TEUR 1.138; nach BilRUG TEUR 1.083). Diese beinhalten Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Erträge aus Wertschöpfungen und sonstige Erträge früherer Jahre sowie Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (TEUR 187; Vj. TEUR 19).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr (Vj. außerordentliche Erträge) Zuschreibungen auf den Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 1.383; Konzern TEUR 1.383; Vj. TEUR 703; Konzern TEUR 703) sowie Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe (TEUR 376; Konzern TEUR 376; Vj. TEUR 184; Konzern TEUR 184). Die Ausweisänderung erfolgte aufgrund der ab dem Jahr 2016 anzuwendenden BilRUG-Vorschriften.

Die **Abschreibungen** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	2016	2015 BilRUG	Vj.	2016	2015 BilRUG	Vj.
planmäßige Abschreibungen:						
Grundstücke und Bauten	10.906	9.704	9.704	12.338	10.013	10.013
Betriebs- und Geschäftsausstattung	371	296	296	371	-82	-82
immaterielle Wirtschaftsgüter	167	127	127	167	194	194
außerplanmäßige Abschreibungen:						
von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	347	499	0	347	499	0
nach dem Ertragswertverfahren	163	510	0	163	510	0
auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	64	0	0	64	0	0
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	1	6	0	1	6	0
von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Anlagevermögens	286	390	0	286	390	0
Gesamt	12.305	11.532	10.127	13.737	11.530	10.125

Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen (TEUR 1.405, Konzern TEUR 1.405) unter den außerordentlichen Aufwendungen. Die Ausweisänderung erfolgte aufgrund der ab dem Jahr 2016 anzuwendenden BilRUG-Vorschriften.

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

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	2016	Vj. 2015 BilRUG	Vj.	2016	Vj. 2015 BilRUG	Vj.
sächliche Verwaltungskosten	2.219	2.159	2.099	2.219	2.172	2.125
Aufwand aus Forderungen	651	1.178	1.310	653	1.181	1.311
Leasingaufwand	5	12	3.828	5	12	63
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	986	645	645	986	645	645
Zuführung sonstige Rückstellungen	620	108	108	620	108	108
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	645	783	783	645	783	783
sonstige Aufwendungen	1.908	477	477	2.020	604	604
sonstige periodenfremde Aufwendungen	34	20	20	36	20	20
Gesamt	7.068	5.382	9.270	7.184	5.525	5.659

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 325; Konzern TEUR 328 periodenfremd (Vj. TEUR 116; Konzern TEUR 116; nach BilRUG TEUR 20). Diese beinhalten Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen sowie sonstige Aufwendungen früherer Jahre.

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögen betreffen im Wesentlichen im Vorjahr aktivierte Eigen- und Fremdleistungen für Investitionsvorhaben (TEUR 215; Konzern TEUR 215; Vj: TEUR 0; Konzern TEUR 0).

Die Position „Sonstige Aufwendungen“ enthält im Wesentlichen Sanierungsausgleichsbeträge. Hier handelt es sich um Ausgleichsbeträge, die gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015 durch Eigentümer für den "Historischen Altstadt kern" zu zahlen sind (TEUR 1.189; Konzern TEUR 1.189; Vj. TEUR 0; Konzern TEUR 0).

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung** (TEUR 49; Vj. TEUR 58) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 7 (Vj. TEUR 2) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 7).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2016	Vj.	2016	Vj.
Zinsen für Darlehen	8.956	10.384	12.322	14.225
sonstige Zinsaufwendungen	1	1	1	1
Gesamt	8.957	10.385	12.323	14.226

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

	Jahresabschluss TEUR			Konzernabschluss TEUR		
	2016	Vj. 2015 BilRUG	Vj.	2016	Vj. 2015 BilRUG	Vj.
laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	216	266	266	216	266	266
laufende Gewerbesteuer	425	483	483	425	483	483
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-64	-204	-204	-64	-204	-204
Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag frühere Jahre	0	14	14	0	14	14
Gewerbesteuer frühere Jahre	0	14	14	0	14	14
Gesamt	577	573	573	577	573	573

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 6.088 (Vj. TEUR 3.717).

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge der HGWS beträgt insgesamt TEUR 8.116 (Vj. 20.230). Hiervon entfallen auf den Konzern TEUR 4.058.

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 561 (Vj. TEUR 508).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die HWG mbH aus dem Mietvertrag mit der HWG KG, nach welchem die HWG mbH die durch die HWG KG erworbenen Grundstücksbestände zurück mietet. Der Mietvertrag beinhaltet die vierteljährliche Zahlung von Mieten und eines Verwaltungshonorars durch die HWG mbH an die HWG KG sowie die Ansparung eines Mieterdarlehens, das der Rücknahme der veräußerten Mietobjekte im Jahr 2038 dient. Bis zum Jahr 2038 sind dafür nach derzeitiger Kalkulation Leasingraten in Gesamthöhe von TEUR 100.949 (Vj. TEUR 107.116) zu zahlen. Die Leasingraten werden über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. Des Weiteren haftet die HWG mbH gegenüber der NORD/LB befristet bis zum 30. Juni 2018 bis zu einem Betrag von TEUR 10.000, sofern die HWG KG den Zins- und Tilgungsleistungen aus ihren Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt. Mit einer Inanspruchnahme ist derzeit nicht zu rechnen. Nach derzeitiger Kalkulation sind die Darlehen der HWG KG zum Ende der 30-jährigen Laufzeit des Vertrages im Jahr 2038 vollständig getilgt.

Zum Bilanzstichtag waren Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 9.375 (Vj. TEUR 9.333) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert.

Die HGWS hat zum Bilanzstichtag Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 7.600 (Vj. TEUR 20.000) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert. Davon entfällt die Hälfte auf den Konzern. Die HWG mbH und der Mitgesellschafter haben gegenüber der finanzierenden Bank eine Gesellschaftererklärung zur Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit der HGWS abgegeben.

Für 19 PKW (Vj. 20) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 49 (Vj. TEUR 53) vertraglich vereinbart.

Hinsichtlich einer realisierten Grundstücksveräußerung im Wertumfang von TEUR 1.000 haben beide Parteien jeweils ein auf das Jahr 2017 befristetes Rücktrittsrecht.

Aus den dargestellten außerbilanziellen Geschäften ergeben sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine bestandsgefährdenden Risiken für die HWG mbH und den Konzern.

H. Sonstige Angaben

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer** (nach § 285 Nr. 17, § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2016 TEUR 71 (Vj. TEUR 71). Davon entfallen TEUR 14 (Vj. TEUR 10) auf Tochterunternehmen sowie TEUR 0 (Vj. TEUR 0) auf sonstige Beratungsleistungen. Steuerberatungsleistungen wurden durch den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2016 nicht erbracht.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2016 wurde eine Rückstellung gebildet

Geschäftsführer der HWG mbH ist bis zum 30. Juni 2016 Dr. Heinrich Wahlen, Borsdorf, und ab dem 1. Juli 2016 Jürgen Marx, Beucha. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein. Hinsichtlich der Angaben zu den **Bezügen der Geschäftsführung** nach § 285 Nr. 9a, § 314 Nr. 6a HGB macht die Gesellschaft von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

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

Dr. Bernd Wiegand Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale)
Peter Zojesky Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
Dirk David Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Regiebetrieb
Chrsitian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger/Einzelhändler
Melanie Fritz Arbeitnehmersvertreterin	Teamleiterin Finanzen
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	DGB-Regionsgeschäftsführer
Elisabeth Nagel Stadträtin	Angestellte
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter
Frank Sängner Stadtrat	Finanzökonom
Manfred Sommer sachkundiger Einwohner	freiberuflicher Architekt
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 24 (Vj. TEUR 24).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2016 Aufwandsentschädigungen in Gesamthöhe von TEUR 2 (Vj. TEUR 2).

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

	2016	Vj.
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Angestellte	139	138
Technische Angestellte	28	25
Gewerbliche Mitarbeiter	64	65
	232	229
Auszubildende	5	6
Gesamt	237	235

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt keine Mitarbeiter. Ein Mitglied der Geschäftsführung der HGWS ist Abteilungsleiterin der HWG mbH.

Die Veröffentlichung des Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015 der HWG mbH erfolgte am 30. Januar 2017 im elektronischen Bundesanzeiger. Der Konzernabschluss wurde am 25. Januar 2017 veröffentlicht.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2016 in Höhe von Euro 1.129.093,67 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2015 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2015 in Höhe von Euro 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von Euro 14.977.192,31 auf das Geschäftsjahr 2016 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2016 beträgt damit für die HWG mbH Euro 25.139.035,25. Die Geschäftsführung wird als Gewinnverwendung eine Ausschüttung in Höhe von Euro 5.000.000,00 und einen Gewinnvortrag in Höhe von Euro 20.139.035,25 auf das Jahr 2017 vorschlagen.

J. Nachtragsbericht

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

Halle (Saale), 31. März 2017

Jürgen Marx
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Anlagevermögens 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten davon aktivierte						Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Fremdkapitalzinsen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	AO Afa	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	928.032,94	246.553,42	0,00	46.718,18	0,00	1.127.868,18	633.091,94	166.443,00	0,00	0,00	46.675,76	0,00	752.859,18	375.009,00	294.941,00
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	757.338.798,60	14.468.764,30	18.826,59	4.004.043,76	60.576,67	767.864.095,81	245.108.465,63	10.062.094,15	847.998,42	1.759.430,50	2.452.177,26	60.117,63	251.867.068,07	515.997.027,74	512.230.332,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.376.238,30	1.275.329,67	0,00	333.462,39	0,00	30.318.105,58	8.204.216,06	844.398,55	12.844,00	0,00	72.941,99	0,00	8.988.516,62	21.329.588,96	21.172.022,24
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.432.929,50	479.251,95	0,00	5.965.228,03	-60.576,67	5.886.376,75	9.406.136,70	0,00	71,10	0,00	4.649.253,42	-60.135,00	4.696.819,38	1.189.557,37	2.026.792,80
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56	22.381,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.381,56	289.875,00	289.875,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.130.297,02	150.391,49	0,00	76.975,76	0,00	3.203.712,75	2.138.787,38	370.997,37	0,00	0,00	72.408,45	0,00	2.437.376,30	766.336,45	991.509,64
6. Bauvorbereitungskosten	43.059,49	48.532,75	0,00	74.240,48	34.441,99	51.793,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.793,75	43.059,49
7. Geleistete Anzahlungen	4.227,89	32.860,26	0,00	0,00	0,00	37.088,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.088,15	4.227,89
	801.637.807,36	16.455.130,42	18.826,59	10.453.950,42	34.441,99	807.673.429,35	264.879.987,33	11.277.490,07	860.913,52	1.759.430,50	7.246.781,12	-17,37	268.012.161,93	539.661.267,42	536.757.820,03
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	4.150.000,00	0,00	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	4.150.000,00
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
	4.160.240,00	0,00	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	4.160.240,00
	806.726.080,30	16.701.683,84	18.826,59	10.500.668,60	34.441,99	812.961.537,53	265.513.079,27	11.443.933,07	860.913,52	1.759.430,50	7.293.456,88	-17,37	268.765.021,11	544.196.516,42	541.213.001,03

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2016 EUR	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte						
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Fremdkapitalzinsen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR				AO AfA EUR	Zuschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	928.032,94	246.553,42	0,00	46.718,18	0,00	1.127.868,18	633.091,94	166.443,00	0,00	0,00	46.675,76	0,00	0,00	752.859,18	375.009,00	294.941,00		
II. Sachanlagen																		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	875.901.054,92	21.618.162,80	56.488,60	4.007.665,76	60.576,67	893.572.128,63	293.874.808,32	11.493.834,58	847.998,42	1.759.430,50	2.452.177,25	60.117,63	302.065.151,20	591.506.977,43	582.026.246,60			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.376.238,30	1.275.329,67	0,00	333.462,39	0,00	30.318.105,58	8.204.216,06	844.398,55	12.844,00	0,00	72.941,99	0,00	8.988.516,62	21.329.588,96	21.172.022,24			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.520.207,01	479.251,95	0,00	5.965.228,03	-60.576,67	5.973.654,26	9.446.608,21	0,00	71,10	0,00	4.649.253,42	-60.135,00	4.737.290,89	1.236.363,37	2.073.598,80			
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	312.256,56	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56	22.381,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.381,56	289.875,00	289.875,00			
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.130.297,02	150.391,49	0,00	76.975,77	0,00	3.203.712,74	2.138.787,38	370.997,37	0,00	0,00	72.408,46	0,00	2.437.376,29	766.336,45	991.509,64			
6. Bauvorbereitungskosten	43.059,49	48.532,75	0,00	74.240,48	34.441,99	51.793,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.793,75	43.059,49			
7. Geleistete Anzahlungen	4.227,89	32.860,26	0,00	0,00	0,00	37.088,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.088,15	4.227,89			
	920.287.341,19	23.604.528,92	56.488,60	10.457.572,43	34.441,99	933.468.739,67	313.686.801,53	12.709.230,50	860.913,52	1.759.430,50	7.246.781,12	-17,37	318.250.716,56	615.218.023,11	606.600.539,66			
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	0,00	0,00	250,00	250,00		
	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00		
	921.215.624,13	23.851.082,34	56.488,60	10.504.290,61	34.441,99	934.596.857,85	314.319.893,47	12.875.673,50	860.913,52	1.759.430,50	7.293.456,88	-17,37	319.003.575,74	615.593.282,11	606.895.730,66			

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016
 Jahresabschluss

	31.12.2016				31.12.2015			
	bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	gesamt EUR	bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	gesamt TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	15.921.101,63	64.534.587,43	202.307.733,46	282.763.422,52	14.712	61.900	208.072	284.684
2. Erhaltene Anzahlungen	27.352.822,63	0,00	0,00	27.352.822,63	27.195	0	0	27.195
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.674.582,33	18.285,39	0,00	1.692.867,72	1.712	20	0	1.732
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.195.356,73	182.349,26	5.190,00	2.382.895,99	2.712	328	250	3.290
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	163.667,00	0,00	0,00	163.667,00	0	0	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.592,88	0,00	0,00	5.592,88	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	674.786,13	112.726,42	0,00	787.512,55	593	112	0	705
- davon aus Steuern	417.523,91	0,00	0,00	417.523,91	233	0	0	233
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0	0	1

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

	31.12.2016			gesamt EUR	31.12.2015			gesamt TEUR
	bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	19.005.321,98	78.810.093,51	254.346.815,82	352.162.231,31	17,527	74,406	258,756	350,689
2. Erhaltene Anzahlungen	27.352.822,63	0,00	0,00	27.352.822,63	27,195	0	0	27,195
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.674.582,33	18.285,39	0,00	1.692.867,72	1,712	20	0	1,732
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.849.930,78	182.349,26	5.190,00	3.037.470,04	3,355	327	250	3,932
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	163.667,00	0,00	0,00	163.667,00	0	0	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	680.641,94	112.726,42	0,00	793.368,36	608	112	0	720
- davon aus Steuern	417.986,76	0,00	0,00	417.986,76	236	0	0	236
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0	0	1

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2016

Konsolidierungskreis

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016

1.	Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns.....	2
1.1	Geschäftsmodell.....	2
1.2	Unternehmensstrategien und -ziele	2
1.3	Konsolidierungskreis.....	3
2.	Wirtschaftsbericht	4
2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	4
2.2	Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH.....	5
2.3	Geschäftsverlauf.....	6
2.3.1	Hausbewirtschaftung	7
2.3.2	Stadtumbau und Stadtentwicklung.....	8
2.3.3	Personal, Organisation	11
2.4	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns	13
2.4.1	Vermögenslage	13
2.4.2	Finanzlage.....	16
2.4.3	Ertragslage	19
2.4.4	Gesamtaussage	23
3.	Nachhaltigkeitsbericht.....	24
4.	Chancen- und Risikobericht.....	27
5.	Prognosebericht.....	32

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.

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 schwerpunktmäßig am sozialen Wohnraumversorgungsauftrag. Das Portfolio der Gesellschaft ist entsprechend überwiegend auf die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Preissegment ausgerichtet. Demnach gehören nicht ausschließlich Renditeerwartungen zum Geschäftsmodell der Gesellschaft. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet jedoch die Voraussetzung für soziales, ökologisches und städtebauliches Engagement. Ziel der Gesellschaft ist deshalb auch die Erwirtschaftung einer angemessenen Rendite für den Gesellschafter.

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 umfasst.

Zu den wichtigsten Zielen der Unternehmens- und Portfolioentwicklung gehören daher die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Gewährleistung bezahlbaren Wohnens. Dies gelingt am effektivsten in zusammenhängenden Quartieren. Quartiere sind demzufolge die Handlungsebene der Gesellschaft.

Das Sozial- und Quartiersmanagement ist 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, Halle (Saale), (HGWS) einbezogen.

Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse im Konzern HWG mbH werden wie folgt gehalten:

Gesellschaft	HWG mbH	HWG KG	HGWS
Gesellschafter	Stadt Halle (Saale)	HWG mbH	HWG mbH
Anteile	100 Prozent	99,9 Prozent	50 Prozent
Stammeinlage	102.259.000 Euro	9.990 Euro	50.000 Euro

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. Die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die HGWS erfolgt durch die HWG mbH.

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

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.

Die positive Standortentwicklung spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) wider. Seit dem Jahr 2010 steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich. Der Zuwachs bei der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016 ist nach dem von der Flüchtlingsbewegung geprägten Vorjahr der höchste Zuwachs seit Bestehen dieses Trends.

Die Bevölkerung der Stadt nahm um mehr als 1.400 Einwohner bzw. ca. 0,6 Prozent zu. Der deutlichste Bevölkerungszuwachs entfiel dabei mit mehr als drei Prozent auf die Bevölkerungsgruppe der bis 18-Jährigen. Vor diesem Hintergrund ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung im zweiten Jahr in Folge leicht gesunken.

Der Bevölkerungszuwachs wird getragen von einem positiven Wanderungssaldo. Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist weiterhin ein Geburtendefizit aus, wobei auch hier ein leicht positiver Trend zu verzeichnen ist.

Die positive Bevölkerungsentwicklung sowie der gleichzeitig leicht rückläufige Wohnungsbestand in der Stadt Halle (Saale) führen zunehmend zu einer Verknappung von Wohnraum. Dies zeigt sich auch in der verstärkt differenzierten Entwicklung der Stadtteile.

Die Wohnungsmarktlage hat sich weiter verbessert. Der Leerstand in der Stadt Halle (Saale) ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 0,8 Prozentpunkte gesunken. Damit fällt der Leerstand in der Stadt Halle (Saale) Ende 2016 nach dem Leerstandshöhepunkt im Jahr 2003 erstmals unter die 10-Prozent-Marke.

In diesem Marktumfeld sind die Mieten in den letzten Jahren gestiegen. Im vergangenen Jahr betrug der Anstieg in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 1,2 Prozent und damit auf dem bundesweiten Durchschnitt sowie deutlich über der Entwicklung des Verbraucherpreisindex mit 0,5 Prozent.

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 mehr als einem Jahrzehnt positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme.

Seit dem Jahr 2008 wird die Entwicklungsgeschwindigkeit durch Gewinnausschüttungen an den alleinigen Gesellschafter, die Stadt Halle (Saale), und durch sonstige Anforderungen des Gesellschafters geprägt. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 lag die Gewinnausschüttung durchschnittlich bei 8 Mio. Euro jährlich und damit bei etwa 80 Prozent der Jahresergebnisse. Die vom Gesellschafter beschlossenen Gewinnaus-

schüttungen blieben in den letzten drei Jahren mit 5 Mio. Euro unverändert. Eine Gewinnausschüttung ist in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft berücksichtigt.

Die Entwicklung am halleschen Immobilienmarkt zeigt weiterhin eine zunehmende Differenzierung zwischen den einzelnen Stadtteilen. In den Stadtrandlagen sind Nachfragerückgänge spürbar. Hier hat sich die Gesellschaft bereits in der Vergangenheit sukzessive von Beständen getrennt.

Innenstadtnahe Stadtteile weisen hingegen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Stadtteile im Stadtbezirk Mitte verzeichneten seit Jahren den größten Zuwachs an Einwohnern. Hier hat die Gesellschaft investiert und auch für die nächsten Jahre ihren Investitionsschwerpunkt gesetzt.

Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von den 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.

2.3 Geschäftsverlauf

Erwartungsgemäß hat sich der Geschäftsverlauf der HWG mbH und des Konzerns positiv entwickelt. Im Geschäftsjahr 2016 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. In der Hausbewirtschaftung wurden die wichtigsten wirtschaftlichen Leistungsziele erreicht, teilweise übertroffen. Die geplante Realisierung von Sanierungsmaßnahmen wurde umgesetzt.

In 2016 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 11.291 (Vj. TEUR 11.701). Das Jahresergebnis fällt damit um mehr als drei Millionen Euro höher aus als geplant.

Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus verbesserten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus höheren Gewinnen aus Grundstücksverkäufen. Dazu wird unter 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

2.3.1 Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie im angemieteten Bestand des Tochterunternehmens HWG KG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete Bestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Verkäufe und Sanierungen um weitere 131 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2016 verfügt der Konzern über 17.738 Wohneinheiten (Vj. 17.858) und 278 Gewerbeeinheiten (Vj. 289).

HWG mbH	Wohnungen	Gewerbe	sonstige
eigener Bestand	15.498	258	1.909
angemieteter Bestand HWG KG	2.240	20	222
Konzern 2016	17.738	278	2.131
Konzern 2015	17.858	289	2.308
Veränderung	-120	-11	-177

Der Leerstand in dem vom Konzern bewirtschafteten Bestand ist im Jahr 2016 um 1,2 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent (Vj. 7,3 Prozent) und damit etwa im Umfang des Vorjahres gesunken. Damit hält der langfristig bestehende rückläufige Trend an. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter dem Durchschnitt in der Stadt Halle (Saale).

Die im Rahmen der Jahresplanung 2016 angestrebte Zielgröße zur Leerstandssenkung (6,0 Prozent) wurde damit im Wesentlichen erreicht. Bei der geringfügigen Differenz handelt es sich lediglich um stichtagsbezogene Effekte aus dem Verschieben eines Fertigstellungstermins für eine größere Instandsetzungsmaßnahme in das Folgejahr.

Teile des Leerstandes sind investitionsbedingt. Hier befinden sich leer stehende Wohnungen aufgrund bevorstehender oder laufender Investitionsmaßnahmen nicht im Angebot. Im Bereich des vermietbaren Leerstandes liegt die Leerstandsquote im Jahr 2016 bei 3,2 Prozent (Vj. 4,7 Prozent). Damit wurde nahezu eine Vollvermietung erreicht.

Die Leerstandssenkung wurde im Wesentlichen durch Neuvermietungen nach wohnwertverbessernden Investitionsmaßnahmen sowie durch die Umsetzung der Rahmenvereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) zur Unterbringung von Flüchtlingen erreicht. Die Anschlussvermietungsquote, das Verhältnis zwischen der Anzahl neu begründeter Mietverhältnisse und der Anzahl beendeter Mietverhältnisse, lag im Jahr 2016 bei ca. 107 Prozent (Vj. 103 Prozent) und damit deutlich über dem Vorjahreswert sowie im zweiten Jahr in Folge über einhundert Prozent.

Die Umsatzerlöse entfallen überwiegend 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 TEUR 1.908 bzw. 3,0 % angestiegen. Die Entwicklung der Leerstandsverluste auf Sollmieten war um TEUR 836 bzw. 19 Prozent rückläufig und wirkte sich damit ebenso positiv auf die Umsatzentwicklung in der Gesellschaft aus.

Die Umsatzerlöse werden überwiegend mit der Vermietung von Wohnraum erwirtschaftet. Somit haben sich auch die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen positiv entwickelt. Sie betragen im Berichtsjahr 5,13 Euro/m² (Vj. 4,94 Euro/m²).

2.3.2 Stadtumbau und Stadtentwicklung

Bauinvestitionen

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit sowie zur Neukundengewinnung und damit auch zur Festigung und zum Ausbau der Marktposition der Gesellschaft ist weiterhin eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios durch Modernisierung von Beständen erforderlich. Diese Investitionstätigkeit bildet eine wesentliche Grundlage für die Stabilisierung des Kerngeschäfts.

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2016 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 15.345 (Vj. TEUR 32.740) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr weniger in ihren Bestand.

Neben der Bautätigkeit der HWG mbH hat die Tochtergesellschaft HGWS im Geschäftsjahr 2016 die Sanierungs- und Neubauarbeiten im Paulusviertel fortgesetzt. Für

Anlagen im Bau der HGWS wurden im Konzern im Geschäftsjahr TEUR 14.299 aktiviert (Vj. TEUR 3.686). Der Abschluss der Investitionsmaßnahme ist für das II./III. Quartal 2017 vorgesehen.

Die Bautätigkeit der HWG mbH umfasste mehr als 260 Wohnungen (nach Fertigstellung durch Grundrissänderungen etwa 200 Wohnungen) in unterschiedlichsten Quartieren und Lagen in der Stadt Halle (Saale), bei denen Investitionen im Jahr 2016 abgeschlossen oder begonnen wurden. Hierzu gehörten Projekte in der Südstadt und im Altstadtkern. Darüber hinaus wurde ein Verwaltungsgebäude für die Stadt Halle (Saale) instand gesetzt und an diese vermietet.

Mit der Bautätigkeit der HGWS entstehen mehr als 100 Wohnungen, welche die HWG mbH mit dem bereits abgeschlossenen Mietvertrag im Jahr 2017 in die Verwaltung mittels Anmietungsvertrag übernimmt.

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

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. Der Schwerpunkt liegt bei niedrighöchigen Investitionen zur Sicherung des Wohnraumversorgungsauftrages.

Im Geschäftsjahr 2017 soll das Bauinvestitionsprogramm der HWG mbH Maßnahmen im Wertumfang von ca. 28 Mio. Euro umfassen. Diese Investitionen betreffen etwa 600 Wohnungen. Die Investitionen fallen damit wieder deutlich höher aus als im Vorjahr. Aufgrund der differenzierten Investitionsstrategie liegen die Baukosten je Wohnung im Bereich der Sanierungsmaßnahmen (ohne Neubau) jedoch unter dem Vorjahresniveau, womit eine höhere Anzahl von Wohnungen Wohnwertverbesserungen erfahren können.

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung - Instandhaltung und Rückbau

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die angemieteten Bestände der HWG KG im Berichtsjahr TEUR 13.306 (Vj. TEUR 11.405) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 12,79 Euro (Vj. 10,94 Euro/m²).

Der Instandhaltungsaufwand fiel damit im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr höher aus als geplant. Diese erhöhten Aufwendungen gehen einher mit der nicht geplanten Umsatzsteigerung. Höhere Einnahmen aus Sollmieten wurden wieder in den Bestand der Gesellschaft investiert.

Die Schwerpunkte des Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramms waren Maßnahmen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie der Qualitätssicherung des Bestandes. Des Weiteren erfolgte die Instandhaltung/Instandsetzung leerstehender Wohnungen, welche aufgrund des veränderten Wohnungsbedarfs kurzfristig benötigt wurden.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2016 außerplanmäßig mit zwei Rückbaumaßnahmen begonnen bzw. diese umgesetzt. Eine Maßnahme dient einer zukünftigen Projektentwicklung, die zweite Maßnahme der Aufwertung des Wohnumfeldes. Die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten belaufen sich auf TEUR 163.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 24 Grundstücksverkaufsverträge über 9 Grundstücke mit Wohnbauten/Eigentumswohnungen und mehrere unbebaute Grundstücksflächen abgeschlossen. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von insgesamt ca. 6,0 Mio. Euro vereinbart.

Verkauft wurden unrentable oder nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfolioberreinigung sowie Grundstücksflächen, bei denen die Gesellschaft keine eigene Nutzungsstrategie verfolgt.

Die Verkäufe aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr umfassen auch einen außerplanmäßigen Verkauf eines Projektentwicklungsgrundstückes am Riebeckplatz.

Planmäßig erfolgte mit der Stadt Halle (Saale) ein Flächentausch im Bereich des innerstädtischen Steggeländes, welcher der Neuordnung der Eigentümerstrukturen diente. Der Stadt Halle (Saale) wurde damit die Verbesserung der Sozialinfrastruktur ermöglicht. Die Gesellschaft erhält ein zusammenhängendes Baugrundstück.

Ankaufsmittel wurden nur in geringem Umfang für ein Arrondierungsgrundstück verwendet.

2.3.3 Personal, Organisation

Zum 31. Dezember 2016 waren im Konzern 234 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mitarbeiter per 31.12. des Jahres	2016 Anzahl	2015 Anzahl	Veränderung Anzahl
HWG mbH			
Geschäftsführer	1	1	0
Kaufmännische Angestellte	138	144	-6
Technische Angestellte	27	25	2
Gewerbliche Mitarbeiter	63	64	-1
Summe	229	234	-5
Auszubildende	5	5	0

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“). Im Jahr 2016 erfolgte die Re-Auditierung.

Das im Jahr 2013 beschlossene Personalentwicklungskonzept wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgt. 2016 haben 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen begonnen oder diese abgeschlossen.

Der organisatorische Aufbau und die wichtigsten Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Ergebnisse werden in einem Qualitätshandbuch festgehalten, welches laufend aktualisiert wird.

Bereits im Jahr 2014 wurde damit begonnen, das Profil der Abteilung Regiebetrieb und deren organisatorische Strukturen zukunftsfähig anzupassen. Den Schwerpunkt bildete dabei die Übernahme des technischen Gebäudemanagements. Bezüglich der daraus resultierenden unternehmensinternen Prozesse und neuen Strukturen erfolgte im Jahr 2016 eine Nachbetrachtung und Überprüfung der Zielerreichung. Im Ergebnis dessen werden die Prozesse und Strukturen im Jahr 2017 weiter optimiert.

Bei der Grundlagensoftware für das Kerngeschäft war bis zum Ablauf des Jahres 2017 ein Systemwechsel erforderlich. Die Gesellschaft hat deshalb im Jahr 2016 planmäßig ein neues ERP-System (WODIS Sigma) eingeführt. Die umfangreiche Systemumstellung mit Implementierung des neuen Softwaresystems, Übernahme sämtlicher Unternehmensdaten und der Schulung aller Mitarbeiter wurde im November 2016 erfolgreich abgeschlossen.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	615.593	95,1	606.896	94,9	8.697
Langfristige Forderungen	106	0,0	114	0,0	-8
Vorräte	25.372	3,9	24.878	3,9	494
kurzfristige Forderungen	1.411	0,2	1.851	0,3	-440
Flüssige Mittel	4.710	0,7	5.116	0,8	-406
Übrige Aktiva (RAP)	514	0,1	726	0,1	-212
Gesamtvermögen	647.706	100,0	639.581	100,0	8.125

Konzern	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	256.685	39,6	251.768	39,3	4.917
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	334.114	51,6	334.321	52,3	-207
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	56.907	8,8	53.492	8,4	3.415
Gesamtkapital	647.706	100,0	639.581	100,0	8.125

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	544.197	91,1	541.213	91,5	2.984
Langfristige Forderungen	6.345	1,1	4.899	0,8	1.446
Vorräte	25.372	4,2	24.878	4,2	494
kurzfristige Forderungen	1.396	0,2	1.841	0,3	-445
Flüssige Mittel	4.580	0,8	4.003	0,7	577
Übrige Aktiva (RAP)	15.633	2,6	14.840	2,5	793
Gesamtvermögen	597.523	100,0	591.674	100,0	5.849

HWG mbH	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	276.562	46,3	270.526	45,7	6.036
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	267.799	44,8	271.132	45,8	-3.333
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	53.162	8,9	50.016	8,5	3.146
Gesamtkapital	597.523	100,0	591.674	100,0	5.849

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

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

Die Vermögenslage im Jahres- und Konzernabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Es wird in seiner Entwicklung maßgeblich durch die Investitionen beeinflusst. Besonders beim Konzern wirkte sich im Geschäftsjahr die Bautätigkeit der Tochtergesellschaft HGWS zur Errichtung des „Wohnparks im Paulusviertel“ aus.

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 kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen geprägt.

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 2016 im

gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerordentliche Abschreibungen bilanziert. Verkaufsobjekte des Folgejahres wurden zum Bilanzstichtag im Hinblick auf den geplanten Kaufpreis bewertet und – sofern erforderlich – abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 861 (Vj. TEUR 1.405) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

Konzern und HWG mbH	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR	Veränderung
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	347	499	-152
nach dem Ertragswertverfahren	163	510	-347
Bodenabwertung nach Rückbau	64	0	64
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	1	6	-5
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude	286	390	-104
Gesamt	861	1.405	-544

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 1.759 (Vj. TEUR 887).

Konzern und HWG mbH	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR	Veränderung
nach dem Ertragswertverfahren	1.383	703	680
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	376	184	192
Gesamt	1.759	887	872

Erstmalig ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 898 positiv beeinflusst (Vj. TEUR -518).

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

HWG mbH	2016	2015	Erläuterung
Sachanlagenintensität	90,3	90,7 %	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	44,4	43,7 %	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	55,6	56,3 %	(Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.706	33.322	-616
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.263	-31.399	14.136
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.849	-4.101	-11.748
Zahlungswirksame Veränderungen	-406	-2.178	1.772
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.116	7.294	-2.178
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.710	5.116	-406

HWG mbH	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.650	26.920	-270
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.196	-32.084	21.888
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.877	2.072	-17.949
Zahlungswirksame Veränderungen	577	-3.092	3.669
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.003	7.095	-3.092
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.580	4.003	577

Der Finanzmittelbestand des Mutterunternehmens beträgt am 31. Dezember 2016 TEUR 4.580 (Vj. TEUR 4.003).

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** sind sowohl im Konzernabschluss als auch im Jahresabschluss der HWG mbH im Wesentlichen stabil.

Die **Cashflows aus der Investitionstätigkeit** haben sich im Konzern und bei der HWG mbH erhöht. Dies resultiert aus den im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Bauinvestitionen (siehe auch 2.3.2 Stadtumbau und Stadtentwicklung).

Auch die **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** veränderten sich im Konzern und bei der HWG mbH deutlich. Korrespondierend mit den Bauinvestitionen fielen die Mittelzuflüsse für Kredite niedriger aus.

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2016	31.12.2015	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	8,3	9,6	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	10,8	13,0	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	384.280	380.006	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2016	31.12.2015	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	8,6	8,0	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	11,2	11,7	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	293.006	295.565	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 282.763 (Vj. TEUR 284.684). Die Gesellschaft arbeitet mit elf Kreditpartnern – darunter mit zwei Landesbanken sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und regionalen Kreditinstituten – zusammen. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut fristenkongruente Mitfinanzierungen für ihre Investitionsvorhaben im Anlagevermögen einwerben und dabei günstige Kapitalmarktbedingungen nutzen. Wo immer möglich und sinnvoll, finden die KfW-Förderprogramme Anwendung.

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 Annuitäten konnten dabei trotz Zunahme der Tilgungsaufwendungen (TEUR 15.067; Vj. TEUR 14.228) stabil bleiben.

Die Muttergesellschaft HWG mbH sowie die HWG KG begrenzen Zinsänderungsrisiken durch den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten (Zinsswaps).

Darlehen der HWG mbH in Höhe von TEUR 9.375 (Vj. TEUR 9.333) waren zum Berichtsstichtag vertraglich gesichert und sind noch nicht abgerufen worden.

Die HGWS hat zum Berichtsstichtag Darlehen in Höhe von TEUR 7.600 (Vj. TEUR 20.000) vertraglich vereinbart und noch nicht abgerufen. Davon entfällt die Hälfte auf den Konzern.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug zum Berichtsstichtag TEUR 1.000 (Vj. TEUR 1.000). Sie wurde im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Verfügungsbeschränkungen bestehen für liquide Mittel in Höhe von TEUR 101 (Vj. TEUR 101). Sie betreffen Verkaufserlöse, die bis zur endgültigen Klärung vermögensrechtlicher Angelegenheiten auf Sperrkonten liegen.

2.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage zeigen folgende Übersichten:

Konzern	2016		2015 BilRUG		2015 a. F.		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	
Konzern	87.370	98,3	83.728	97,4	82.389	97,4	3.642
Umsatzerlöse	484	0,5	806	0,9	806	0,9	-322
Bestandsveränderung	1.071	1,2	1.409	1,7	1.409	1,7	-338
Eigenleistung	88.925	100,0	85.943	100,0	84.604	100,0	2.982
Gesamtleistung	39.523	44,5	36.966	43,0	36.824	43,5	2.557
Materialaufwand	13.332	15,0	12.683	14,8	12.683	15,0	649
Personalaufwand	13.736	15,4	13.016	15,1	11.610	13,7	720
Abschreibungen	5.639	6,3	3.660	4,3	3.795	4,5	1.979
sonstiger betrieblicher Aufwand	-5.540	-6,2	-4.530	-5,3	-3.994	-4,7	-1.010
./i. sonstige betriebliche Erträge	6	0,0	7	0,0	7	0,0	-1
Steuern (ohne Ertragsteuern)	66.696	75,0	61.802	71,9	60.925	72,0	4.894
Betrieblicher Aufwand	22.229	25,0	24.141	28,1	23.679	28,0	-1.912
Betriebsergebnis	-11.761		-13.569		-13.569		1.808
Beteiligungs- und Finanzergebnis					-518		
außerordentliches/Bewertungsergebnis*							128
Neutrales Ergebnis	281		153		1.133		
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.749		10.725		10.725		24
Ertragsteuern	577		573		573		4
Jahresergebnis	10.172		10.152		10.152		20

HWG mbH	2016		2015 BilRUG		2015 a. F.		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	87.389	98,3	83.788	97,4	82.393	97,4	3.601
Bestandsveränderung	484	0,5	806	0,9	806	0,9	-322
Eigenleistung	1.034	1,2	1.409	1,7	1.409	1,7	-375
Gesamtleistung	88.907	100,0	86.003	100,0	84.608	100,0	2.904
Materialaufwand	43.196	48,6	40.706	47,3	36.810	43,5	2.490
Personalaufwand	13.332	15,0	12.684	14,8	12.684	15,0	648
Abschreibungen	12.305	13,8	11.532	13,4	10.127	12,0	773
sonstiger betrieblicher Aufwand	5.525	6,2	3.519	4,1	7.407	8,8	2.006
./ sonstige betriebliche Erträge	-5.519	-6,2	-4.370	-5,1	-4.040	-4,8	-1.149
Steuern (ohne Ertragsteuern)	6	0,0	7	0,0	7	0,0	-1
Betrieblicher Aufwand	68.845	77,4	64.078	74,5	62.995	74,5	4.767
Betriebsergebnis	20.062	22,6	21.925	25,5	21.613	25,5	-1.863
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-8.473		-9.956		-9.956		1.483
außerordentliches/Bewertungsergebnis*					-518		
Neutrales Ergebnis	279		305		1.135		-26
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.868		12.274		12.274		-406
Ertragsteuern	577		573		573		4
Jahresergebnis	11.291		11.701		11.701		-410

* Das Bewertungsergebnis ist mit Umsetzung des BilRUG Bestandteil des Betriebsergebnisses. Die Position Abschreibungen enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 861 (Vj. TEUR 0). Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.759 (Vj. TEUR 0). Das Bewertungsergebnis beträgt damit TEUR 898 (Vj. TEUR -518). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

Konzern und HWG mbH weisen erneut deutliche Jahresüberschüsse aus (TEUR 11.291; Vj. TEUR 11.701, Konzern TEUR 10.172; Vj. TEUR 10.152).

Der im Vergleich zur HWG mbH geringere Jahresüberschuss im Konzernabschluss ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen auf die Konsolidierung mit der HWG KG zurückzuführen. Im Konzernabschluss ist der Zinsaufwand durch die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft HWG KG höher als beim Jahresabschluss. Dies beeinflusst das Ergebnis des Konzerns negativ. Neutralisiert wird im Konzernabschluss der Leasingaufwand, der bei der HWG mbH zur Anmietung der Bestände von der HWG KG anfällt. Dieser Aufwand führt bei der HWG KG zu Umsatzerlösen und 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 Ab-

schreibungsaufwand. Im Konzern werden die Objekte abgeschrieben und so behandelt, als hätten sie die HWG mbH nicht verlassen.

Mit der Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) beginnend mit dem Geschäftsjahr 2016 haben sich die Umsatzerlöse erhöht. Durch die veränderten Definitionen der Umsatzerlöse werden Erträge, die vormals in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ waren, nun als Umsatzerlöse ausgewiesen.

99,5 % der **Umsatzerlöse** 2016 der HWG mbH stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,9 %, nach BilRUG 99,5 %), im Konzern 99,5 % (Vj. 99,9 %, nach BilRUG 99,6 %).

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 4,3 % gestiegen (siehe auch 2.3.1 Hausbewirtschaftung).

Die Entwicklung der Mieten ist damit wesentliche Ursache für die stabile Entwicklung der Ertragslage.

Umsatzerlöse der Tochterunternehmen

Die Umsatzerlöse der HWG KG betreffen im Wesentlichen die Leasingrate, die die HWG mbH nach einer über 30 Jahre kalkulierten Laufzeit jährlich zahlt und dort im Materialaufwand (vor BilRUG: sonstiger betrieblicher Aufwand) erfasst. Nach BilRUG erfasst die HWG KG auch Erträge aus Weiterberechnungen in Höhe von TEUR 10 (Vj. TEUR 10) als Umsatzerlöse (vor BilRUG: sonstiger betrieblicher Ertrag)

Im Konzernabschluss werden diese neutralisiert.

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

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwand für Betriebskosten, Aufwand für Instandhaltung sowie Aufwand für Rückbau. Seit BilRUG ist hier bei der HWG mbH die Leasingrate zur Anmietung der Bestände der HWG KG zugeordnet. Die Position

befand sich vorher im sonstigen betrieblichen Aufwand und wird im Konzernabschluss neutralisiert. Erhöhungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren vor allem aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen sowie Vorleistungen zur Ausstattung von Wohnraum für Flüchtlinge, dem Umsatzerlöse daraus gegenüberstehen.

Die Leistungen des eigenen Regiebetriebes finden sich im Personalaufwand.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch erneute Tarifsteigerungen (2,2 % zum 1. Juli 2016).

Die Zunahme der **planmäßigen Abschreibungen** im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit des letzten Jahres. Die Position Abschreibungen enthält nach BilRUG auch die **außerplanmäßigen** Abschreibungen (siehe Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand** hat sich im Geschäftsjahr erhöht. Maßgeblich dafür sind die einmalige Bildung einer Rückstellung für Sanierungsausgleichsbeiträge (TEUR 1.189) sowie Anlageabgänge wegen nicht umsetzbarer Sanierungsplanungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind wie im Vorjahr wesentlich durch die Erträge aus Grundstücksverkäufen geprägt (TEUR 3.626; Vj. TEUR 3.268). Diese Position enthält nach BilRUG auch die **außerplanmäßigen** Zuschreibungen (siehe Vermögenslage).

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird bei der HWG mbH durch die deutliche Senkung der Zinsaufwendungen positiv beeinflusst (TEUR 8.957; Vj. TEUR 10.385).

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 (HWG mbH TEUR 521; Vj. TEUR 735), Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (HWG mbH TEUR 151; Vj. TEUR 113) sowie Erträge aus Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz (HWG mbH TEUR 187; Vj. TEUR 19).

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

	2016	2015 BilRUG	2015 a. F.	Erläuterung
Gesamtleistung	96.248	92.541	91.646	TEUR Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge
Umsatzrentabilität	12,9	13,9	14,2	% Jahresüberschuss/Umsatzerlöse x 100
Eigenkapitalrentabilität	4,7	4,9	4,9	% Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital (bereinigt um Bilanzgewinn) x 100
Cashflow	23.596	23.234	21.829	TEUR Jahresüberschuss + Abschreibungen auf AWUV
Gesamtleistung je Mitarbeiter	415	399	395	TEUR Gesamtleistung/Ø Mitarbeiter (mit geringf. Beschäftigte/Hilfskräfte ohne Auszubildende)
Personalaufwandsquote	13,9	13,7	13,8	% Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

Der Bestand und der Leerstand haben sich bei der HWG mbH und der HWG KG wie folgt entwickelt:

Bestand und Leerstand	2016	2015
HWG mbH		
Wohneinheiten	15.498	15.618 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	6,6	8,0 %
Gewerbeeinheiten	258	269 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	11,6	13,8 %
HWG KG		
Wohneinheiten	2.240	2.240 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	2,5	2,2 %
Gewerbeeinheiten	20	20 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	0	0,0 %

2.4.4 Gesamtaussage

Die Ertragslage insgesamt ist überplanmäßig und wird damit als positiv eingeschätzt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die HWG mbH war und ist jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Nachhaltigkeitsbericht

Die vielfältigen Erwartungen und Ansprüche unterschiedlicher Stakeholder an ein kommunales Wohnungsunternehmen sind hoch und stehen häufig auch in Konkurrenz zueinander.

Zweck der Gesellschaft laut Gesellschaftsvertrag ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Zudem 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 Vermietung und Verwaltung von Wohnungen mit dem Ziel der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung ausgerichtet.

Eine 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 sowie Neubau sind ebenso Instrumente zur Portfoliooptimierung.

Die Nachfragergruppen entwickeln geänderte Vorstellungen und Anforderungen an Wohnstandort und Wohnqualität. Der Bedarf an seniorenfreundlichem und seniorenge-rechtem, 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 in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen, entsprechend der Zielgruppenausrichtung aber auch in allen anderen Stadtteilen, in denen die Gesellschaft Bestände hält. Mit diesen Maßnahmen werden der Wert des Immobilienbestandes der Gesellschaft und damit der Wert des Anlagevermögens gesteigert. Bei den Beständen, bei denen im jeweiligen Jahr keine Maßnahmen zur Verbesserung erfolgen, wird die Bauqualität der Immobilien durch Instandhaltungsmaßnahmen gesichert.

Ökologie

Mit den unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft werden gleichzeitig auch die Rahmenbedingungen der Energieverbräuche und sonstigen Ressourcennutzungen für die Mieter verbessert. 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. Zu allen investiven Maßnahmen aus dem jährlichen Investitionsprogramm der Gesellschaft gehört eine energetische Verbesserung der Immobilien. Der reduzierte Energiebedarf schützt die Umwelt und senkt zudem in der Folge die Wohnnebenkosten.

Im Jahr 2016 wurde in der Stadt Halle (Saale) die „Energie-Initiative Halle (Saale)“ ins Leben gerufen. An dieser Initiative beteiligen sich neben der Gesellschaft weitere Akteure der halleischen Wohnungswirtschaft sowie Industrieunternehmen, Forschungseinrichtungen, die Stadt Halle (Saale), die Stadtwerke Halle (Saale), die Energieversorgung Halle und weitere Institutionen. Die Partner der Initiative bekennen sich dazu, auch in Zukunft die energetisch effiziente Fernwärme zu nutzen und unterstützen den Ausbau der erneuerbaren Energien. Praktische Beispiele in der Umsetzung durch die Gesellschaft sind die Ausbauaktivitäten des Fernwärmesystems bei dem Neubauprojekt „Wohnpark im Paulusviertel“ sowie bei den aktuellen Sanierungsmaßnahmen in der Südstadt.

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 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.

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 (Saale) 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.

Die Gesellschaft engagiert sich daher seit vielen Jahren in Form von Sponsorings oder Spenden – so auch im Jahr 2016. Neben eigenen Aktivitäten wie dem Nachbarschaftstreff und den zahlreichen Mieterfesten in den eigenen Quartieren unterstützte die Gesellschaft Vereine und gemeinnützige Institutionen aus dem sozial-gesellschaftlichen Bereich, aus der weitläufigen städtischen Kulturlandschaft sowie aus dem Amateur- und Profisport.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ihr System zur Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken analog des Vorjahres umgesetzt. 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 Schadenspotentials wird überprüft. Risiken mit einem mittleren bis hohen Schadenspotential werden hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und vorhandener bzw. im Eintrittsfall möglicher Steuerungsmaßnahmen näher betrachtet.

Risiken mit hohem Schadenspotential und mittel- bis langfristiger Eintrittswahrscheinlichkeit, wie beispielsweise das Zinsänderungsrisiko, 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 2016 das Mietertrags-, das Baukosten- sowie das Liquiditätsrisiko. Abgeleitet aus der Jahresplanung werden Messgrößen und Schwellenwerte definiert. Eine Über- oder Unterschreitung der Schwellenwerte führt frühzeitig 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 eine besondere Bedeutung beigemessen. Mieterträge sind die Haupteinnahmequelle des Unternehmens und haben unmittelbare Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung.

Am halleschen Wohnungsmarkt ist weiterhin ein struktureller Leerstand vorhanden, welcher in der bisherigen demografischen Entwicklung begründet ist. Damit besteht grundsätzlich ein Leerstandsrisiko und somit das Risiko steigender Erlösschmälerungen. Die seit dem Jahr 2010 bestehende positive Bevölkerungsentwicklung, welche in den vergangenen zwei Jahren an Dynamik gewonnen hat, führte zu einem leicht rückläufigen Leerstand in der Stadt Halle (Saale) und reduziert damit zunehmend dieses Risiko. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als gering eingeschätzt. Die Gesellschaft hat dem bereits in der Vergangenheit durch die ständige Verbesserung der Servicequalität und der Portfolioqualität entgegengewirkt.

Im Jahr 2015 hat die Gesellschaft eine Rahmenvereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) über die Vermietung von mehr als 600 Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen abgeschlossen. Hierdurch wurde die Leerstands- und die Mietertragsentwicklung positiv beeinflusst. Die Vermietungen sind befristet. Eine Fortsetzung der Vereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) und/oder der Abschluss von individuellen Mietverträgen mit den jeweiligen Bewohnern und damit die Nachhaltigkeit dieser Erträge ist noch ungewiss. Dies wurde in der Jahresplanung für das Geschäftsjahr 2017 berücksichtigt.

Ein weiteres Risiko in Bezug auf die Mieterträge besteht in der nicht planmäßigen Realisierung von Mietanpassungen. Diese können im Rahmen der Neuvermietung nach Investition oder nach Mieterwechsel sowie auf der Grundlage der §§ 558 BGB ff. vorgenommen werden.

Die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Halle (Saale) mit einer zunehmenden Verknappung von Wohnraum - in einigen Stadtteilen und Marktsegmenten ist bereits eine Anspannung zu verzeichnen - führt in Folge zu steigenden Mieten. Weiterhin besteht Nachfrage nach qualitativem Wohnraum. Dies zeigen die große Akzeptanz der Investitionen der Gesellschaft bei den Nachfragern und die häufig überplanmäßigen Renditen. Im Neuvermietungsgeschäft sind entsprechende Mietanpassungspotentiale vorhanden.

Die Mietanpassung auf der Grundlage der §§ 558 BGB ff. ist mangels eines gültigen Mietspiegels deutlich erschwert. Der Mietspiegel aus dem Jahr 2010 bildet nicht mehr die tatsächlichen Marktverhältnisse ab. Dies birgt langfristig Risiken für die Gesellschaft. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat im Oktober 2016 mit Beschlussfassung die Stadtverwaltung mit der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels bis zum 31. Dezember 2017 beauftragt.

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

Baukostenrisiko

Das Baukostenrisiko kann unternehmensinterne Ursachen haben, beispielsweise durch Fehlplanungen oder Fehleinschätzungen im Rahmen der Sanierungskonzeption, oder durch Entwicklungen außerhalb des Unternehmens beeinflusst werden, beispielsweise durch die allgemeine Marktentwicklung des Baugewerbes.

Die Baupreise haben sich in den letzten Jahren moderat entwickelt. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt belief sich der Anstieg in den letzten drei Jahren im Durchschnitt auf etwa 1,5 Prozent pro Jahr. In dieser Größenordnung berücksichtigt die Gesellschaft Baukostenentwicklungen in ihren Planungen.

In einigen Marktsegmenten des Bauhauptgewerbes übersteigt seit Ende des vergangenen Jahres die Nachfrage die Leistungsangebote. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Dies führt aktuell teilweise zu Preissteigerungen.

Die Ursache für die aktuelle Entwicklung ist unter anderem in der im Vergleich zu Vorjahren umfangreicheren Bautätigkeit zu sehen. Im Jahr 2016 wurden in Sachsen-Anhalt im Vergleich zu 2015 für wesentlich mehr Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (Anstieg von etwa 13 Prozent).

Umfang und Dauer dieser Entwicklungen können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Gesellschaft wird deshalb den Markt vorerst weiter beobachten. Zur Sicherstellung der Investitionsziele werden die Planungen und Maßnahmen betroffener Projekte bei Erfordernis angepasst.

Im Unternehmen werden Investitionsentscheidungen so getroffen, dass sich für die Gesellschaft unter den sich ändernden Rahmenbedingungen künftig stabile und an der jeweiligen Zielgruppe ausgerichtete Mietpreise erzielen lassen. Mit der Erarbeitung von Investitions- und Bewirtschaftungskonzepten wird deshalb gemäß dem QHB-Prozess Bestandsentwicklung frühzeitig und unter Beteiligung verschiedener Fachabteilungen begonnen. Die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen erfolgt anschließend nach Maßgabe des QHB-Prozesses Projektrealisierung. Dieser stellt den Handlungsrahmen für alle am Prozess beteiligten Unternehmensbereiche und definiert Kontroll- und Entscheidungspunkte.

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

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 ein aktives Liquiditätsmanagement. Dieses umfasst monatliche Plan-Ist-Vergleiche und Abweichungsanalysen sowie einen 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. Mit dem lagebegünstigten Portfolio hebt sich die Gesellschaft vom Wettbewerb ab. Auch kann die Gesellschaft damit auf die Nachfrage nach Wohnraum flexibel reagieren.

So stellt beispielsweise der im Vergleich zu anderen Wettbewerbern höhere Sanierungsrückstand im Portfolio derzeit eher einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Gesellschaft hat die Chance, zum einen die Investitionen zu einem Zeitpunkt mit historisch günstigen Zinsen zu tätigen und zum anderen in einem von Anspruchsänderungen geprägten Markt den eigenen Immobilienstand an die neuesten technischen, insbesondere energetischen Standards sowie die derzeitigen und zukünftigen zielgruppenspezifischen Anforderungen an Wohnraum anzupassen.

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

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 Oktober 2016 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2017 genehmigt. Über die darüber hinausgehende strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die zukünftigen Schwerpunkte der Unternehmensentwicklung werden Geschäftsführung und Aufsichtsrat im Rahmen einer Klausur im Mai 2017 beraten.

Die Planung für das Jahr 2017, insbesondere das zugrunde liegende Investitionsprogramm, ist aufgrund veränderter Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt stärker als bisher am Gesellschaftsauftrag, der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung, ausgerichtet. Insgesamt umfassen das Investitionsprogramm 2017 ca. 600 Wohnungen und ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 28 Mio. Euro.

Die Gesellschaft plant verstärkt auf breite Bevölkerungsschichten ausgerichtete Investitionen – insbesondere in Form der energetischen Verbesserung von Bestandsobjekten. Damit sollen die Wohn- und Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter gesteigert und gleichzeitig die Bezahlbarkeit von Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensschichten der Bevölkerung gesichert werden. Darüber hinaus ist dies ein Beitrag zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Bilanz. Diese Investitionsprojekte werden im Jahr 2017 mehr als 300 Wohnungen umfassen.

Ergänzend dazu ist vorgesehen, die hohe Qualitätsstandards vorschreibenden Investitionskonzepte der letzten Jahre fortzusetzen. Hier sind ebenfalls Nachfragepotentiale vorhanden. Zu diesem Zweck werden etwa 200 weitere Wohnungen durch Investitionen Aufwertungen erfahren. Dabei steht eine an der Nachfrage orientierte Qualifizierung im Vordergrund.

Mit einem Neubauprojekt am Riebeckplatz wird das Portfolio weiter diversifiziert. Für geplante Investitionen der Folgejahre werden bauvorbereitende Maßnahmen umgesetzt.

Das Instandhaltungsbudget wurde mit ca. 9 Mio. Euro geplant. Schwerpunkt ist die Instandsetzung und Instandhaltung mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie der Qualitätssicherung des Bestandes.

Verkäufe zur Portfoliobereinigung und zur Liquiditätsbeschaffung sind im Jahr 2017 geplant. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel bereitgestellt.

Die Realisierung des Investitionsprogramms sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden voraussichtlich einen Leerstandsabbau unterstützen. Zum Ende des Jahres 2017 wird eine Leerstandsquote von ca. 5,4 Prozent angestrebt. Investitionen und Leerstandsabbau werden zu einer weiteren Steigerung der Umsatzerlöse führen.

Demnach wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Erwartet wird ein leicht steigender Umsatz aus der Hausbewirtschaftung sowohl bei der HWG mbH als auch beim Konzern und ein deutlicher Jahresüberschuss in Höhe von ca. 11,6 Mio. Euro (HWG mbH) bzw. ca. 10,7 Mio. Euro (Konzern). Aufgrund der Ergebnisse aus dem Jahr 2016 geht die Geschäftsführung von einer anteiligen Gewinnabführung in Höhe von fünf Millionen Euro aus.

Auch für den Folgezeitraum plant die Gesellschaft eine konstant positive Weiterentwicklung mit steigenden Umsätzen und entsprechenden Jahresüberschüssen. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit weiterhin von den Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt.

Halle (Saale), 31. März 2017

Jürgen Marx
Geschäftsführer



Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2009

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 Inhalt 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 sachverständigen 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. Auftragsrecht 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 beruflicher Äußerungen

- (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. Haftung

- (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 aufeinanderfolgendes 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.

Als Rechtsanwältin: Christa Gremminger des Verbandes ist es nicht gestattet, die Merkmale einer Mitgliedschaft nachzuahmen um auf ähnlichen oder ähnlichen Weise zu werben. (Verband der Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Postfach 10 15 74, 70372 Stuttgart)

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 Hilfsleistung in Steuerbescheiden

(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, Datenverkehr

(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. Anrufbeantworter und elektronische Übertragung 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. Anwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.